



IL FOGLIO

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

RIVISTA TECNICA

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO

LUGLIO 2023

*Anno XLI
n. 551*

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

PRESIDENTE

Geom. Bruno Lorenzon

DIRETTORE RESPONSABILE

Dott. Geom. Alberto Varago

COORDINATRICE STAMPA

Geom. Michela Molin Pradel

**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



LUGLIO - Sommario

VITA DEL COLLEGIO:

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

AMBIENTE E TERRITORIO

Disciplina requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici: indicazioni del MASE	pag. 5
Rifiuti da attività manutentive: anche i liberi professionisti possono iscriversi all'Albo gestori ambientali	pag. 6

DIRITTO E GIURISPRUDENZA

Stato legittimo dell'immobile, destinazione d'uso e risultanze catastali	pag. 7
Vendita annullata di comune accordo: registro al 3% sulla caparra restituita	pag. 9

FISCO E TASSE

Beneficio prima casa non accessibile per il nudo proprietario "minimo"	pag. 11
--	---------

LAVORI PUBBLICI

Riqualificazione immobili pubblici, dal Demanio gara da 219 milioni di euro	pag. 14
---	---------

PROFESSIONE

BIM e piccoli studi: come osservare gli obblighi e non bloccarsi con la burocrazia	pag. 16
CILA impropria: poteri di controllo e repressione degli abusi edilizi	pag. 19

SICUREZZA

Violazioni delle norme sulla sicurezza: ecco quali bloccano i benefici contributivi	pag. 21
Il CSE deve aggiornare il PSC anche in assenza di lavorazioni?	pag. 25

MEMO

Chiusura uffici	pag. 29
-----------------------	---------

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

CONSIGLIO DIRETTIVO

DEL 22 GIUGNO 2026

AGGIORNAMENTO ALBO PROFESSIONALE

CANCELLAZIONE PER DIMISSIONI n. 1

Geom. **MAURIZIO PITZALIS** di Conegliano

n. 2249

CANCELLAZIONE PER DECESSO n. 1

Geom. **GIANNI SIGNOR** di Monfumo

n. 2668

Era iscritto all'Albo Professionale della provincia di Treviso

dal 6 marzo 1997 con il n. 2668 ed è deceduto il 20 marzo 2025.

Aveva 55 anni.

(il Collegio ne ha avuto notizia l'11.06.2026).

S'informa che in data 19.02.2026, è deceduto il Geometra **Corrado Vogrig** di San Biagio di Callalta, iscritto all'Albo Professionale di questo Collegio dal 29.03.1985 al 20.12.1997 con il n. 2229 di posizione. Aveva 63 anni.



Aggiornamento
Albo Professionale

CONSIGLIO DIRETTIVO
DEL 22 GIUGNO 2026

AGGIORNAMENTO REGISTRO DEI PRATICANTI

NUOVE ISCRIZIONI n. 2

Tirocinante **CROSATO GLORIA** di Morgano

Decorrenza 05/06/2026

Tirocinante **MARIN MAURO** di San Zenone degli Ezzelini

Decorrenza 27/05/2026

ATTESTAZIONE DI COMPIUTA PRATICA n. 1

Tirocinante **SABETTA ANTONIO** di Castelfranco Veneto

Data di assolvimento 29/05/2026

RICONOSCIMENTI IDONEITA' PRATICA PROFESSIONALE n. 3

Tirocinante **GASPARINI LUCA** di Montebelluna

Tirocinante **MICHIELETTO SERGIO** di Susegana

Tirocinante **ZAGO DIEGO** di Ponzano Veneto



Aggiornamento
Registro dei Praticanti

**DISCIPLINA REQUISITI MINIMI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI:
INDICAZIONI DEL MASE**

Il Ministero dell'ambiente ha pubblicato un documento contenente indicazioni agli operatori in merito all'applicazione della disciplina sui requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici di cui al D.M. del 28/10/2025, che ha aggiornato il D.M. 26/06/2015.

REQUISITI MINIMI PRESTAZIONE ENERGETICA EDIFICI

Le Indicazioni agli operatori in merito all'applicazione della disciplina sui requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica 28 ottobre 2025, di aggiornamento del decreto interministeriale 26 giugno 2015, del 12/06/2026, pubblicate dal Ministero dell'ambiente e della sicurezza economica, offrono una lettura sistematica dei profili applicativi connessi al D. Min. Ambiente e Sic. Energ. 28/10/2025, senza introdurre nuovi obblighi o sostituirsi alle disposizioni vigenti.



Contesto normativo

Il D. Min. Ambiente e Sic. Energ. 28/10/2025, in vigore dal 03/06/2025, ha apportato modifiche al D. Min. Sviluppo Econ. 26/06/2015 recante *Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici* (Decreto Requisiti minimi).

Contenuto

Le indicazioni riguardano, in particolare:

- applicazione del D. Leg.vo 19/08/2005, n. 192, recante la disciplina nazionale in materia di prestazione energetica nell'edilizia;
- applicazione della disciplina sui requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici, con particolare riferimento all'Allegato 1 del D. Min. Sviluppo Econ. 26/06/2015, recante *Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici*, come modificato dal D. Min. Ambiente e Sic. Energ. 28/10/2025;
- applicazione delle *Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*, di cui al D. Min. Sviluppo Econ. 26/06/2015;
- indicazioni relative alla compilazione della relazione tecnica di progetto, con riferimento al D. Min. Sviluppo Econ. 26/06/2015, recante *Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici*.



**RIFIUTI DA ATTIVITÀ MANUTENTIVE:
ANCHE I LIBERI PROFESSIONISTI POSSONO ISCRIVERSI ALL'ALBO GESTORI AMBIENTALI**

Istituita la nuova categoria 2-quater per i professionisti che svolgono attività manutentive, gestiscono e trasportano rifiuti non pericolosi

Con la **deliberazione n. 4 del 22 luglio 2026**, il Comitato nazionale dell'Albo gestori ambientali ha ufficialmente istituito la nuova sottocategoria **2-quater**, dedicata appositamente ai **liberi professionisti** iscritti in albi professionali che, nello svolgimento di **attività manutentive previste dai rispettivi ordinamenti**, producono **rifiuti non pericolosi** e hanno necessità di **raccogliere e trasportare esclusivamente i rifiuti da essi stessi prodotti**.

Contestualmente – con **deliberazione n. 5 del 22 luglio 2026** – il Comitato ha approvato i **modelli di iscrizione** e di **diniego relativi alla nuova categoria 2-quater**.

La nuova sottocategoria **2-quater** entra in vigore il **15 ottobre 2026**.

Cosa prevede la deliberazione 4/2026

La **deliberazione n. 4 del 22 luglio 2026** istituisce la categoria 2-quater, destinata ai liberi professionisti iscritti in albi il cui ordinamento preveda lo svolgimento di attività manutentive connesse all'esercizio della professione. L'iscrizione consente la raccolta e il trasporto esclusivamente dei rifiuti non pericolosi prodotti direttamente dal professionista durante tali attività.

La categoria 2-quater è destinata a una figura particolare di produttore e trasportatore di rifiuti: il libero professionista che, nell'ambito di un'attività manutentiva connessa alla propria professione, produce direttamente rifiuti non pericolosi e deve trasportarli verso un impianto autorizzato. Non si tratta, quindi, di una categoria generale per il trasporto di rifiuti né di un titolo utilizzabile per movimentare rifiuti prodotti da terzi.

Il presupposto normativo è contenuto nell'**articolo 212, comma 5**, del D.Lgs. 152/2006. Il soggetto deve essere iscritto in un albo professionale, deve svolgere un'attività manutentiva espressamente prevista dal proprio ordinamento, deve produrre rifiuti non pericolosi nell'esercizio di tale attività e deve trasportare soltanto i rifiuti da lui stesso prodotti.

Il perimetro applicativo è dunque molto circoscritto. L'iscrizione non può essere utilizzata per il trasporto di rifiuti generati da un'impresa esecutrice, da un committente o da un diverso professionista.

Per accedere alla categoria occorre possedere i **requisiti previsti dall'articolo 10, comma 2, lettere a), c), d), e) e i), del D.M. 120/2014** e dimostrare la disponibilità di **uno o più veicoli conformi alla disciplina sull'autotrasporto**. La domanda deve essere presentata alla Sezione regionale o provinciale competente in base alla residenza del richiedente, attestando i dati anagrafici, l'iscrizione attiva all'albo professionale, le attività manutentive svolte, le tipologie di rifiuti non pericolosi da trasportare e gli estremi identificativi e l'idoneità dei veicoli.

Alla domanda devono essere allegate le carte di circolazione e, quando i mezzi non sono di proprietà del professionista, il relativo titolo di disponibilità, oltre alla ricevuta del pagamento del contributo annuo di 50 euro e dei diritti di segreteria.

L'iscrizione, soggetta alla verifica dei requisiti da parte della Sezione competente, deve essere rinnovata **ogni cinque anni e non consente in alcun caso il trasporto di rifiuti pericolosi**.

La Deliberazione Albo Gestori Ambientali 4/2026

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>



STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE, DESTINAZIONE D'USO E RISULTANZE CATASTALI

Il Consiglio di Stato si è pronunciato sulla valenza delle risultanze catastali ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile.

STATO LEGITTIMO, DESTINAZIONE D'USO RISULTANZE CATASTALI

C. Stato 08/06/2026, n. 4620 ha ribadito che lo stato legittimo dell'immobile deve essere ricostruito attraverso la sequenza dei titoli edilizi che ne hanno disciplinato la trasformazione, anche in relazione della destinazione d'uso da essi espressamente assentita.

Le risultanze catastali non sono idonee, da sole, a dimostrare un mutamento della destinazione urbanistico-edilizia in assenza di un atto autorizzativo che lo legittimi.

FATTISPECIE

Nel caso di specie, la controversia riguardava la realizzazione di un poliambulatorio all'interno di una struttura sanitaria in un locale ad uso magazzino. Il Comune aveva ritenuto regolarizzata la situazione urbanistico-edilizia mediante SCIA in sanatoria e aveva espresso positivo riscontro alla segnalazione certificata di agibilità.

Il Condominio e alcuni proprietari dello stesso edificio contestavano tali provvedimenti, sostenendo che i locali destinati al poliambulatorio conservassero la destinazione a magazzino e che, pertanto, mancasse il presupposto urbanistico per l'intervento. Il TAR aveva accolto il ricorso dei condomini.

Il Consiglio di Stato ha confermato tale decisione, sulla base delle seguenti considerazioni.

STATO LEGITTIMO E DATI CATASTALI

I giudici hanno ribadito che la ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile deve fondarsi sull'analisi dei provvedimenti che hanno autorizzato o legittimato la realizzazione dell'opera e le successive trasformazioni, tenendo conto anche della destinazione d'uso da essi espressamente assentita.

La legittimità urbanistico-edilizia non può essere desunta da elementi estranei al procedimento autorizzatorio, ma deve trovare il proprio

fondamento negli atti che hanno disciplinato la trasformazione dell'immobile. In tale prospettiva, la destinazione d'uso costituisce un elemento essenziale dello stato legittimo dell'immobile, che deve risultare dai titoli edilizi e non può essere dimostrata sulla sola base delle risultanze catastali.

In sostanza, la pronuncia conferma la centralità del **titolo edilizio quale parametro fondamentale** per l'accertamento della legittimità urbanistica degli immobili, ribadendo che la destinazione d'uso può essere modificata esclusivamente attraverso gli

strumenti previsti dall'ordinamento e che elementi documentali di diversa natura non sono idonei ad alterare il contenuto dei titoli abilitativi né a incidere sulla ricostruzione dello stato legittimo del bene.

Le informazioni catastali o altri documenti probanti dunque assumono rilievo solo nelle ipotesi previste dall'art. 9-bis, comma 1-bis, D.P.R. 380/2001, ossia:

- per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, o
- nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Tali disposizioni valgono anche, ai sensi del comma 2 dell'art. 23-ter, D.P.R. 380/2001, per la destinazione d'uso dell'immobile.



ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI

In proposito la giurisprudenza amministrativa ha precisato inoltre che le **risultanze catastali** svolgono una funzione essenzialmente **fiscale e descrittiva** e non possono assumere efficacia costitutiva o sanante rispetto alla disciplina edilizia. L'accatastamento dunque non costituisce uno strumento idoneo - al di là di un mero valore indiziario - per evidenziare la reale destinazione d'uso di singole porzioni immobiliari e della relativa regolarità urbanistico-edilizia e, comunque, solo in difetto di indicazione negli atti abilitativi.

Pertanto, le classificazioni catastali non sono idonee a modificare la destinazione urbanisticamente assentita né a sostituire il necessario titolo edilizio. Resta fermo quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001, in relazione alle specifiche ipotesi in cui le informazioni catastali o altri documenti probanti possono concorrere alla ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile.

La giurisprudenza ha anche **escluso il rilievo di un uso che in concreto si assume sia stato praticato sull'immobile**, risultante da circostanza di mero fatto. Tale uso, anche se protratto nel tempo, è comunque inidoneo a determinare un consolidamento di situazioni ed a modificare *ex se* la qualificazione giuridica dell'immobile.

La semplice esistenza di una diversa utilizzazione materiale dell'immobile non è sufficiente a dimostrare l'avvenuto consolidamento di una differente destinazione urbanistica (TAR Lazio-Roma 20/11/2023, n. 17270; TAR Campania-Napoli 26/11/2020, n. 5564).



**VENDITA ANNULLATA DI COMUNE ACCORDO:
REGISTRO AL 3% SULLA CAPARRA RESTITUITA**

La ritrattazione bilaterale del contratto configura un nuovo negozio uguale e contrario a quello oggetto di risoluzione e come tale deve essere considerato ai fiscali

In caso di risoluzione per mutuo consenso di un contratto preliminare con restituzione della caparra confirmatoria, l'imposta di registro si applica con l'aliquota del 3% sull'importo della caparra restituita.

Questo principio è stato espresso dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 22164 del 28 giugno 2026.

La vicenda riguarda due contribuenti che hanno sottoscritto un contratto preliminare di vendita relativo a due immobili siti in Firenze.

Successivamente le stesse parti, con atto pubblico, hanno risolto per mutuo consenso il contratto preliminare e il promittente venditore ha restituito al promissario acquirente le somme che aveva ricevuto (700mila euro) a titolo di caparra confirmatoria.

L'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate presso il quale è stato registrato l'atto di risoluzione per mutuo consenso ha notificato un avviso di liquidazione richiedendo il pagamento dell'imposta di registro con l'aliquota del 3% sull'importo della caparra restituita. I contribuenti hanno contestato la pretesa tributaria e proposto ricorso.

I giudici tributari hanno accolto la tesi di parte sia in primo (decisione della Corte di giustizia di primo grado di Roma n. 6344/2024) che in secondo grado (decisione della Corte di giustizia di secondo grado del Lazio n. 1002/2025). Per entrambe le decisioni la restituzione della caparra non rappresenta una nuova prestazione negoziale, ma *"...una mera necessaria applicazione del principio dell'indebito arricchimento oggettivo, essendo venuto meno il titolo originario che legittimava la ritenzione della somma a tal fine consegnata"*.

I giudici della Corte di Cassazione, in seguito al ricorso presentato dall'Amministrazione finanziaria hanno, innanzitutto, affermato che *"...il contratto risolto per mutuo dissenso annulla retroattivamente il contratto originario, cancellando obblighi e diritti preesistenti, e dà così origine ad un nuovo negozio giuridico di tipo solutorio, soggetto a tassazione proporzionale ai sensi dell'art. 28, comma 2, del D.P.R. 131/1986"*.

In merito alla natura giuridica dell'atto di mutuo dissenso è stata richiamata la pronuncia n. 26212/2021 della stessa Corte secondo la quale tale atto negozio giuridico costituisce un atto di risoluzione convenzionale che rientra nell'autonomia negoziale dei privati, che sono liberi di regolare gli effetti prodotti da un precedente negozio a prescindere dall'esistenza o sopravvenienza di eventuali fatti impeditivi o modificativi dell'originario regolamento di interessi. In base alla richiamata decisione si tratta di un caso di ritrattazione bilaterale del contratto, con la conclusione di un nuovo negozio uguale e contrario a quello oggetto di risoluzione.

Nel caso del mutuo dissenso, si è precisato in motivazione, il venir meno degli effetti del contratto precedente non deriva dal sopraggiungere di un vizio di funzionamento del rapporto contrattuale, ma dalla concorde volontà delle parti autonomamente manifestata, con il risultato che il mutuo dissenso è un nuovo contratto, con contenuto uguale e contrario a quello originario.

Con riferimento agli aspetti fiscali si è evidenziato che nel contratto risolutorio posto in essere dalle parti, va individuata *"...un'autonoma espressione di capacità contributiva, come tale tassabile"*.

Si è, quindi, ritenuto che, a differenza di quanto stabilito nei due giudizi di merito, la tassazione non richiede un effettivo arricchimento ma si fonda sulla semplice esistenza del nuovo contratto risolutivo con effetti restitutori.



Alla luce di tali considerazioni, con la pronuncia in commento, si è affermato che la risoluzione del contratto per mutuo dissenso deve essere tassata, in misura proporzionale, in base al secondo comma dell'articolo 28 del Tur, per effetto del quale l'imposta deve essere applicata tenendo conto delle prestazioni derivanti dalla risoluzione.

Con specifico riferimento alla tassazione della restituzione delle somme precedentemente versate a titolo di caparra confirmatoria, è stata respinta la tesi relativa all'applicazione dell'aliquota dello 0,5%, in quanto tale aliquota è prevista per le sole somme che svolgono la funzione di caparra e non per la eventuale e successiva restituzione delle stesse.

È stato ritenuto inapplicabile anche l'articolo 8 della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr n. 131/1986, che, in relazione agli atti giudiziari che pronunciano la risoluzione di un contratto, prevede l'imposta di registro in misura fissa. Ciò in quanto questa disposizione si applica in presenza di un "vizio di funzionamento" del contratto, mentre la risoluzione per mutuo consenso di un atto trova il suo fondamento nella concorde volontà delle parti.

Conseguentemente la Cassazione ha affermato che *"...le somme in questione vanno sottoposte a tariffa in misura proporzionale del 3% ai sensi dell'art. 28, comma 2, del T.U. registro e 9 della Tariffa, trattandosi di prestazioni a contenuto patrimoniale e restitutorio diverse da quelle altrove specificate nella medesima tariffa"*.

Per questi motivi è stato, quindi, accolto il ricorso dell'Agenzia delle Entrate, finalizzato al riconoscimento dell'applicazione dell'aliquota del 3% sulle somme, precedentemente versate a titolo di caparra confirmatoria, e poi restituite a seguito della risoluzione di un contratto preliminare di compravendita.

**BENEFICIO PRIMA CASA NON ACCESSIBILE
PER IL NUDO PROPRIETARIO "MINIMO"**

L'agevolazione non può essere accordata anche se la titolarità riguarda una quota esigua del diritto reale: nel caso esaminato, il contribuente possedeva l'1% della nuda proprietà di un immobile

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza 19010 del 10 giugno 2026, ha chiarito che, ai fini dell'accesso al trattamento agevolativo, la lettera c), comma 1 della nota II bis all'articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata al Tur, richiede che il contribuente non abbia già fruito dello stesso beneficio per un altro immobile in Italia e, in questo senso, fa riferimento anche a diritti che non consentono di godere del bene come la nuda proprietà, nonché alla titolarità di quote senza alcuna specificazione.

Il contenzioso prende le mosse da due avvisi di liquidazione con i quali l'Agenzia delle Entrate revocava l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata (4% invece del 10%) per l'acquisto della prima casa realizzato con atto di compravendita, nonché le agevolazioni per l'imposta sostitutiva sul relativo mutuo (0,2% invece del 2%).

La revoca era dovuta al fatto che il contribuente era già titolare dell'1% della nuda proprietà di un altro appartamento acquistato circa 15 anni prima, beneficiando delle agevolazioni in questione. Con ricorso avanti alla Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Milano il contribuente, nel contestare gli avvisi, ha sostenuto che la nuda proprietà preposseduta derivava da un acquisto compiuto dai propri genitori, che, di fatto, gli avevano donato la quota di cui era titolare. I giudici hanno respinto il ricorso, escludendo che l'attribuzione della quota fosse dovuta allo spirito di liberalità dei genitori del contribuente.

Il contribuente ha proposto il ricorso innanzi alla CGT di secondo grado della Lombardia, che lo ha rigettato, precisando che il contribuente avrebbe potuto beneficiare dell'agevolazione in questione

solo qualora il precedente immobile fosse stato acquistato per successione o donazione con l'agevolazione prevista dall'articolo 69, commi 3 e 4 legge n. 342/2000; tuttavia, l'acquisto a titolo oneroso del diritto di nuda proprietà e il relativo contratto di mutuo risultavano da atti pubblici aventi natura di fede privilegiata, a fronte dei quali mancavano idonei atti dimostrativi dell'esistenza dell'asserito spirito di liberalità.

La parte soccombente ha presentato quindi, ricorso in Cassazione, contestando – per quanto consta in questa sede – che gli

sarebbe stata illegittimamente preclusa la possibilità di avvalersi dei benefici prima casa, pur non avendo goduto dell'agevolazione in occasione del precedente atto, a seguito del quale aveva ottenuto soltanto la quota dell'1% della nuda proprietà.

E ciò pur sussistendo una tesi giurisprudenziale (ad esempio, Cassazione, sentenze nn. 21289/2014 e 13291/2011) che, ai fini di quanto previsto dalla nota II bis, commi 1 e 4, dell'articolo 1, parte I della Tariffa allegata al Tur, esclude la rilevanza di quote di altri immobili così esigue da non consentire al titolare di fruirne come propria abitazione.

L'ordinanza

Nel rigettare il ricorso, il giudice di legittimità ha osservato che la normativa di riferimento deve essere individuata nella disciplina dell'imposta di registro, poiché l'agevolazione in oggetto (Iva 4 %) è prevista da una disposizione (DPR n. 633/1972, Tab. A, parte II, n. 21) che richiama espressamente la disciplina dettata dall'articolo 1, nota II bis, parte I della Tariffa allegata al Tur, aggiungendo che «in caso di dichiarazione mendace nell'atto di acquisto, ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data dell'atto, si applicano le disposizioni indicate nella predetta nota».



Quest'ultima, a sua volta, richiama l'agevolazione (aliquota 4%) spettante nell'ipotesi in cui il cedente sia soggetto IVA, prescrivendo direttamente l'azione di recupero dell'Agenzia delle Entrate nei confronti dell'acquirente per quanto concerne la maggior imposta IVA eventualmente dovuta qualora sia emersa l'insussistenza dei presupposti del beneficio. Secondo la Corte, del resto, questa soluzione – tale da unificare, in assenza di sostanziali ragioni di diversificazione, il regime dei benefici "prima casa" indipendentemente dalla circostanza che questi siano attuati con l'abbattimento dell'imposta di registro oppure dell'IVA (conseguente, quest'ultimo, al dato puramente contingente della qualità soggettiva di una parte, il venditore, estranea al rapporto tributario agevolato) – si pone in linea con l'orientamento di legittimità (vedi, in tal senso, Cassazione, sentenze nn.13418/2016, 21908/2015 e 26259/2010).

La normativa di riferimento

Ciò posto, la Corte di Cassazione rileva che la citata nota II *bis* dispone che:

«1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo [...].»

Il comma 4 stabilisce, poi, che «in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale».



In sostanza, spiegano i giudici di legittimità, è chiaro che i requisiti di cui alle lettere a), b) e c) devono sussistere cumulativamente e hanno natura differente. La lettera b) richiede, infatti, che il contribuente non disponga di un altro immobile in cui possa abitare nello stesso comune; per tale motivo si fa riferimento ai diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione e, dunque, è irrilevante la titolarità di quote minime che non consentono la disponibilità dell'immobile al fine di abitarvi, come indicato nelle sentenze di legittimità richiamate dal contribuente.

La lettera c) richiede, invece, che il contribuente non abbia già fruito degli stessi benefici in relazione ad altro immobile su tutto il territorio nazionale e, per tale motivo, fa riferimento anche a diritti che non consentono di godere del bene come la nuda proprietà, nonché alla titolarità di quote senza alcuna specificazione, dunque non può esservi dubbio che abbiano rilevanza anche quelle di entità minima. Analoghe considerazioni valgono con riguardo al comma 4 in cui ciò che viene in rilievo è la disponibilità dell'immobile in cui poter abitare, pertanto restano irrilevanti le quote minime acquistate nel termine indicato.

Pertanto, è solo a tali ipotesi (comma 1, lett. b) e comma 4 che si riferisce la giurisprudenza richiamata dal contribuente. In definitiva, conclude la suprema Corte, anche la titolarità di quote minime di immobili acquistati beneficiando dell'agevolazione in questione costituisce causa ostativa, in base alla lettera c) del comma 1 citato, come si evince, del resto, dalla stessa formulazione letterale della norma che fa riferimento alla necessità che l'acquirente «dichiari di non essere titolare, neppure per quote» dei diritti in essa indicati e acquistati beneficiando delle agevolazioni elencate.

**RIQUALIFICAZIONE IMMOBILI PUBBLICI,
DAL DEMANIO GARA DA 219 MILIONI DI EURO**

L'Agenzia seleziona fino a 36 operatori con cui siglare Accordi Quadro triennali per progettazione BIM, direzione lavori, rilievi e sicurezza. Offerte entro il 21 settembre

Una gara da **219 milioni di euro** per affidare servizi di ingegneria e architettura relativi alla riqualificazione, alla rifunionalizzazione e alla nuova edificazione degli immobili pubblici. La procedura è stata pubblicata dalla Struttura per la Progettazione dell'Agenzia del Demanio ed è finalizzata alla sottoscrizione di **Accordi Quadro della durata di tre anni**, operativi su tutto il territorio nazionale.

Attraverso gli Accordi Quadro potranno essere affidati incarichi di progettazione BIM, rilievo, indagini, direzione lavori e coordinamento della sicurezza. Saranno selezionati complessivamente **fino a 36 operatori economici**, con la possibilità di partecipazione anche per liberi professionisti, microimprese e piccole e medie imprese.

Quali servizi di ingegneria e architettura saranno affidati

La procedura riguarda un insieme articolato di prestazioni tecniche necessarie alla programmazione, progettazione e realizzazione degli interventi sul patrimonio immobiliare pubblico. Gli incarichi potranno comprendere la progettazione sviluppata mediante metodologia BIM e processi di gestione informativa digitale, i rilievi e le indagini preliminari, la direzione dei lavori e il coordinamento della sicurezza.

I servizi saranno utilizzati per interventi di:

- efficientamento energetico;
- miglioramento sismico;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro;
- rifunionalizzazione;
- nuova edificazione.

La gara consentirà quindi all'Agenzia del Demanio di disporre di una rete di operatori qualificati ai quali affidare le prestazioni necessarie per differenti tipologie e dimensioni di intervento.

Quattro lotti per interventi di diversa dimensione

La gara è suddivisa in quattro lotti. Tre lotti hanno carattere territoriale e riguardano gli interventi di importo fino a 5 milioni di euro. Il quarto lotto ha invece estensione nazionale ed è destinato agli interventi di importo superiore a 5 milioni di euro.

La suddivisione punta a organizzare gli affidamenti in funzione sia della localizzazione degli immobili sia della dimensione economica degli interventi.

Nel complesso potranno essere selezionati fino a 36 operatori economici. Secondo l'Agenzia del Demanio, l'impostazione della procedura intende favorire anche la partecipazione di liberi professionisti e micro, piccole e medie imprese.

Progettazione BIM e gestione digitale delle informazioni

Le attività di progettazione dovranno essere svolte mediante metodologia BIM e processi di gestione informativa digitale. L'utilizzo del Building Information Modeling non sarà quindi limitato alla produzione dei modelli progettuali, ma dovrà inserirsi nel percorso di digitalizzazione e interoperabilità dei dati adottato dall'Agenzia per la gestione dell'intero ciclo di vita degli immobili pubblici.

L'obiettivo è rendere più coordinati i processi di progettazione, realizzazione e gestione delle opere, facilitando la condivisione delle informazioni tra i soggetti coinvolti e garantendo maggiore uniformità nella documentazione tecnica.



CAM, efficienza energetica e resilienza climatica

Le progettazioni dovranno rispettare i **Criteri Ambientali Minimi - CAM** e tenere conto degli obiettivi di sostenibilità ambientale applicabili agli interventi sul patrimonio pubblico. Particolare attenzione dovrà essere riservata all'efficienza energetica, alla resilienza climatica, alla circolarità delle risorse e alla riduzione degli impatti ambientali.

Le soluzioni progettuali dovranno inoltre essere valutate considerando l'intero ciclo di vita degli interventi, dalla scelta dei materiali e delle tecnologie fino alla gestione e alla manutenzione degli edifici.

L'integrazione tra BIM e CAM permetterà di organizzare in forma digitale le informazioni sulle prestazioni ambientali, energetiche e tecniche delle opere, supportando le verifiche progettuali e le successive attività di gestione.

Accordi Quadro per accelerare gli affidamenti

Gli Accordi Quadro serviranno a rafforzare la capacità operativa della Struttura per la Progettazione e a ridurre i tempi necessari per l'affidamento dei singoli servizi tecnici.

Una volta individuati gli operatori, l'Agenzia potrà attivare gli incarichi in funzione degli interventi da realizzare, assicurando continuità e uniformità nell'esecuzione delle attività di progettazione, direzione lavori e sicurezza.

Lo strumento sarà utilizzato anche per gli interventi svolti dall'Agenzia del Demanio a supporto degli enti territoriali convenzionati.

Gli incarichi potranno quindi riguardare non soltanto gli immobili direttamente gestiti dall'Agenzia, ma anche programmi di rigenerazione urbana e valorizzazione del patrimonio pubblico sviluppati insieme a Regioni, Province, Comuni e Città metropolitane.



Offerte entro il 21 settembre 2026

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente attraverso la piattaforma telematica indicata nella documentazione di gara.

Il termine per partecipare è fissato alle **ore 12:00 del 21 settembre 2026**.

Gli operatori interessati dovranno verificare nella documentazione ufficiale i requisiti di partecipazione, le modalità di composizione degli eventuali raggruppamenti, i criteri di valutazione delle offerte e le condizioni previste per ciascuno dei quattro lotti.

BIM E PICCOLI STUDI: COME OSSERVARE GLI OBBLIGHI E NON BLOCCARSI CON LA BUROCRAZIA

L'obbligo BIM riguarda le opere sopra 2 milioni. Per molti studi piccoli non scatta per legge: la pressione vera è di mercato. Come muoversi senza sprechi

Nella professione capita - e capiterà sempre più spesso - di ricevere la telefonata di un collega più strutturato: "per quella gara la delivery è un file IFC". Oppure un committente privato che ha sentito la parola e la propone nel contratto. Il titolare di un piccolo studio si pone dei quesiti su licenze, scegliere un corso, forse una nuova assunzione, mesi di rodaggio. La sensazione è quella di un muro alto uguale per tutti, che i grandi hanno già scavalcato e che per alcuni significa stravolgere lo studio. È una reazione comprensibile. Ed è quasi sempre sproporzionata rispetto a quello che la legge chiede davvero.

Perché sul **BIM per i piccoli studi** circola un pluralismo di voci: chi progetta, chi sviluppa e vende software, chi organizza corsi, chi richiede uno specifico workflow. Queste

variabili possono ingenerare confusione negli utenti. Gli obblighi di legge e le tendenze del mercato sono due cose diverse, con tempi e conseguenze diverse. Distinguerle è il primo passo per non spendere male tempo e denaro.

L'obbligo di legge scatta più in alto di quanto si creda

La gestione informativa digitale è obbligatoria per gli appalti pubblici sopra una soglia precisa. Il **D.Lgs 36/2023, articolo 43** l'aveva fissata a 1 milione di euro; il Correttivo **D.Lgs 209/2024**, in vigore dal 31 dicembre 2024, l'ha innalzata a **2 milioni di euro**, con decorrenza 1° gennaio 2025. Sotto quella soglia, l'obbligo non c'è. E la scelta di alzarla è stata fatta proprio per dare respiro alle stazioni appaltanti più piccole, quindi anche ai professionisti che ci lavorano.

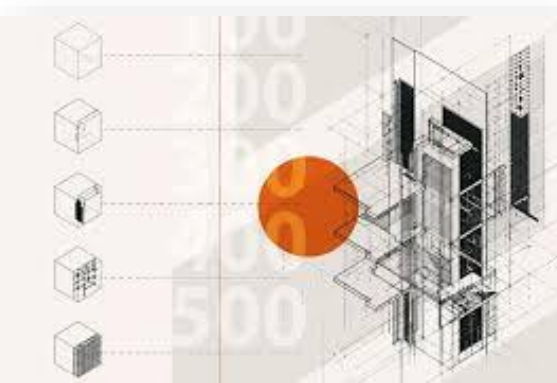
C'è di più. Anche sopra i 2 milioni l'obbligo non è automatico su tutto: gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria restano fuori, salvo che riguardino opere già realizzate con metodi BIM. Molti studi piccoli lavorano prevalentemente sotto soglia, su ristrutturazioni, su committenza privata. Per una quota consistente di loro, oggi, l'obbligo normativo semplicemente non scatta. Dirlo non è un invito a ignorare il BIM: è il presupposto per decidere con la testa e non con la paura.

La pressione che conta non è quella della legge

Il punto è che la spinta reale verso il BIM, per lo studio piccolo, non arriva quasi mai dal codice degli appalti. Arriva dal mercato, e prende tre forme.

La prima è la gara. Nei bandi il BIM compare sempre più spesso come **criterio di valutazione tecnica dell'offerta**, non come semplice requisito di ammissione: non basta dichiarare di usarlo, bisogna dimostrare di saperlo fare. La seconda è la filiera: lo studio piccolo che entra in un raggruppamento o riceve un subappalto da uno studio più grande deve dialogare nel formato del capofila, e quel formato oggi è digitale. La terza è la committenza privata più evoluta, che ha imparato a chiedere il modello informativo come garanzia di coordinamento.

I numeri dicono che questa spinta è forte e in accelerazione. Secondo il 9° Report OICE sulla digitalizzazione, nel 2025 le gare con requisiti BIM sono state **638, in crescita dell'80,7% in numero** rispetto all'anno prima, e del **151,1% in valore**, per un totale che ha toccato circa **1,5 miliardi di euro**. Chi resta fuori da questo mercato non lo fa perché ha violato una norma, ma perché non ha gli strumenti per competere. È una differenza che cambia le priorità: la domanda non è "sono in regola?", ma "voglio stare in questo mercato, e a quali condizioni?".



Il costo vero non è il software

Qui cade il secondo malinteso. Il titolare pensa alle licenze, perché sono la voce più visibile. Ma il software è la parte più semplice e, oggi, la più scalabile: gli abbonamenti annuali permettono di attivare le postazioni quando servono e di non immobilizzare capitale in licenze perpetue. Il costo che pesa davvero è un altro, ed è fatto di tempo e competenze.

L'adozione piena di un metodo di lavoro BIM richiede in genere dai **12 ai 18 mesi**, tra formazione, riorganizzazione dei processi e messa a punto di un ambiente di condivisione dati. Se lo studio vuole figure riconosciute, la **UNI 11337-7** definisce i profili certificabili (BIM Specialist, BIM Coordinator, BIM Manager), e la certificazione ha un costo in denaro e soprattutto in ore sottratte alla produzione. Per uno studio sotto i dieci addetti, dove ogni persona è anche una risorsa fatturabile, questo è il vincolo reale.

Va detto con onestà: non esistono dati pubblici affidabili sul costo mediano di implementazione per uno studio piccolo, perché dipende troppo dalla dimensione, dai software e dal livello di ambizione. Chi promette una cifra secca sta vendendo qualcosa. Quello che si può dire è che il grosso della spesa non è una fattura una tantum, ma la curva di apprendimento: mesi in cui si produce più lentamente mentre si impara.



La strategia dello studio piccolo: calibrare, non adottare tutto

Se l'obbligo di legge raramente stringe e la pressione è di mercato, la mossa giusta non è l'adozione totale e immediata. È la calibrazione. Lo stesso principio che nel BIM si applica al livello di dettaglio del modello, qui si applica alla struttura dello studio: fare quel che serve, quando serve, per il lavoro che si vuole davvero prendere.

In pratica significa distinguere tre piani. C'è quello che conviene **imparare internamente**, perché è ricorrente e diventa un vantaggio competitivo: tipicamente la modellazione di base e la lettura di un capitolato informativo, per capire cosa si sta firmando.

C'è quello che ha senso **esternalizzare** quando il volume non giustifica una competenza interna stabile: la produzione dei modelli più complessi, o il ruolo di coordinamento su commesse occasionali, sono attività che il mercato offre in outsourcing, ed è una opzione tra le altre, non l'unica risposta.

E c'è quello che si può legittimamente **rimandare** finché non arriva la commessa che lo richiede, senza sensi di colpa.

La trappola da evitare è opposta e speculare: comprare tutto e certificare tutti prima di avere un lavoro che lo ripaghi, oppure non muoversi affatto e trovarsi impreparati quando la commessa arriva. La via praticabile per lo studio piccolo sta nel mezzo, ed è **una decisione gestionale prima che tecnica**.

Il rischio vero non è la sanzione

Chi guarda solo alla norma tira un sospiro di sollievo appena scopre la soglia dei 2 milioni, e archivia il problema. È l'errore uguale e contrario alla paura iniziale. Perché il mercato degli appalti e della committenza si sta spostando a una velocità che i numeri OICE misurano bene, e lo spostamento non aspetta che la legge diventi più severa.

Il rischio, per lo studio piccolo, non è una contestazione in gara: è scoprire, tra due o tre anni, che le commesse interessanti chiedono tutte un linguaggio che non si è imparato in tempo.

La domanda utile, allora, non è "quando sarò obbligato?". È un'altra: quali sono i lavori che voglio poter prendere tra tre anni, e cosa devo cominciare a costruire oggi, con calma e senza sprechi, per esserci? La risposta non sta in un decreto. Sta nel piano dello studio.

In sintesi

Cosa: Guida ragionata al BIM per gli studi di architettura piccoli (sotto i 10 addetti): quando l'obbligo di legge scatta davvero, perché la pressione vera è di mercato, quali sono i costi reali e come calibrare l'adozione senza sprechi.

Per chi: Titolari e collaboratori di studi di progettazione piccoli, liberi professionisti, studi associati che lavorano su appalti pubblici sotto o intorno alla soglia BIM e su committenza privata.

Il punto: L'obbligo BIM riguarda gli appalti pubblici sopra 2 milioni di euro (D.Lgs 36/2023 art. 43, soglia aggiornata dal Correttivo D.Lgs 209/2024, decorrenza 1° gennaio 2025), con esclusioni per la manutenzione.

Per molti studi piccoli, che lavorano sotto soglia o su privati, l'obbligo di legge oggi non scatta. La spinta reale arriva dal mercato: gare che valutano il BIM come criterio tecnico, filiera del subappalto, committenza privata.

La mossa giusta non è l'adozione totale ma la calibrazione: imparare l'essenziale internamente, esternalizzare il complesso occasionale, rimandare il resto.

Dati chiave

Soglia obbligo BIM appalti pubblici: **2 milioni €** (Correttivo D.Lgs 209/2024, prima 1 milione)

Base normativa: **D.Lgs 36/2023, art. 43**

Decorrenza dell'obbligo: **1° gennaio 2025**

Esclusioni: manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo opere già gestite in BIM
Gare BIM 2025 (9° Report OICE): **638**, +80,7% in numero, +151,1% in valore, circa **1,5 miliardi €**

Tempi di adozione piena: circa **12-18 mesi**

Figure certificabili (UNI 11337-7): BIM Specialist, BIM Coordinator, BIM Manager

Domande frequenti

Quando scatta l'obbligo BIM per un piccolo studio di architettura?

L'obbligo di gestione informativa digitale riguarda gli appalti pubblici di importo superiore a 2 milioni di euro (D.Lgs 36/2023 art. 43, soglia aggiornata dal Correttivo D.Lgs 209/2024, in vigore dal 1° gennaio 2025).

Uno studio che lavora prevalentemente sotto questa soglia, su ristrutturazioni o su committenza privata, non è obbligato per legge ad adottare il BIM. La spinta, in quel caso, viene dal mercato e non dalla norma.

Quanto costa implementare il BIM in uno studio piccolo?

Non esistono dati pubblici affidabili su un costo mediano, perché dipende da dimensione, software e livello di ambizione. La voce più visibile sono le licenze, oggi in gran parte in abbonamento e quindi scalabili; la voce che pesa di più è il tempo: la curva di apprendimento richiede in genere 12-18 mesi, con formazione ed eventuale certificazione UNI 11337-7 delle figure professionali. Il costo reale è soprattutto in ore sottratte alla produzione.

Convieni esternalizzare la produzione BIM invece di internalizzarla?

Dipende dai volumi. Se le commesse che richiedono BIM sono occasionali, l'esternalizzazione della modellazione complessa o del coordinamento evita di immobilizzare competenze interne che si userebbero di rado. Se invece il BIM diventa ricorrente, conviene costruire la competenza in casa. È una opzione tra le altre, da valutare sul carico di lavoro reale, non una regola valida sempre.

Cosa deve imparare per primo uno studio piccolo che si avvicina al BIM?

Due cose, prima del software: la modellazione di base per le tipologie di lavoro più frequenti, e la lettura di un capitolato informativo, per capire cosa un bando o un committente sta effettivamente chiedendo. Saper leggere le richieste evita di sovradimensionare l'investimento e di firmare impegni che non si è in grado di rispettare.

CILA IMPROPRIA:**POTERI DI CONTROLLO E REPRESSIONE DEGLI ABUSI EDILIZI**

In caso di utilizzo improprio della CILA, C. Stato 6322/2025 esclude l'applicazione analogica della disciplina della SCIA: il Comune può esercitare esclusivamente i poteri di vigilanza e repressione degli abusi previsti dal Testo Unico dell'Edilizia.

CILA IMPROPRIA POTERI DELL'AMMINISTRAZIONE

Una pronuncia del Consiglio di Stato affronta il tema dei poteri di controllo della Pubblica Amministrazione nel caso in cui il privato utilizzi in modo improprio la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), chiarendo un contrasto interpretativo rilevante sotto il profilo pratico.

Il problema nasce dalla circostanza che la **CILA**, pur condividendo con la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) la natura di strumento di liberalizzazione dell'attività privata, **presenta una disciplina differente**. In particolare, l'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 non attribuisce espressamente all'Amministrazione i poteri inibitori e conformativi previsti invece dall'art. 19 della L. 241/1990 per la SCIA. Da qui il dubbio interpretativo: tale omissione costituisce una semplice lacuna normativa, da colmare mediante applicazione analogica della disciplina della SCIA, oppure rappresenta una precisa scelta del legislatore?

La questione assume particolare rilievo poiché dalla soluzione dipendono i poteri concretamente esercitabili dal Comune. Se fosse ammessa l'applicazione analogica della disciplina della SCIA, l'Amministrazione potrebbe intervenire imponendo la conformazione dell'intervento, ordinandone la sospensione o vietandone la prosecuzione.

Diversamente, l'unico strumento utilizzabile sarebbe rappresentato dai poteri repressivi e di vigilanza previsti dall'art. 27 del D.P.R. 380/2001, destinati agli interventi edilizi abusivi.

La **CILA costituisce uno strumento residuale di semplificazione amministrativa**, applicabile agli interventi che non rientrano né nell'edilizia libera, né tra quelli soggetti a permesso di costruire o a SCIA. Essa consiste nella comunicazione dell'inizio dei lavori accompagnata dall'asseverazione di un tecnico abilitato, il quale attesta la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. La normativa prevede esclusivamente una sanzione pecuniaria di 1.000 euro in caso di omessa presentazione della comunicazione, ridotta se la regolarizzazione avviene spontaneamente durante l'esecuzione dei lavori.

L'attuale disciplina è stata introdotta dal D. Leg.vo 222/2016 (c.d. "SCIA 2"), attuativo della riforma Madia, con l'obiettivo di razionalizzare i titoli edilizi e semplificare i rapporti tra cittadini e Pubblica Amministrazione, in linea con i principi europei di liberalizzazione, proporzionalità e semplificazione amministrativa.

Sul tema dei controlli amministrativi la giurisprudenza si è divisa in due orientamenti.

Secondo un **primo indirizzo**, la CILA non è soggetta ai controlli tipici previsti per la SCIA. Essa ha principalmente una funzione informativa e consente all'Amministrazione di conoscere l'avvio dei lavori, lasciando comunque impregiudicati i poteri di vigilanza e repressione degli abusi previsti dall'art. 27 del Testo Unico dell'Edilizia. In questa prospettiva, il Comune può dichiarare l'inefficacia della CILA e adottare i conseguenti provvedimenti repressivi qualora accerti che l'intervento avrebbe richiesto un diverso titolo edilizio.

Un **diverso orientamento**, invece, riteneva applicabili anche alla CILA le garanzie previste per la SCIA. Tale soluzione veniva giustificata dall'identità della natura giuridica dei due istituti e dall'esigenza di garantire certezza ai rapporti giuridici, evitando che il privato rimanesse esposto senza limiti temporali all'esercizio dei poteri repressivi dell'Amministrazione.



Con C. Stato 6322/2025, il Consiglio di Stato aderisce al primo orientamento, valorizzando il principio di legalità quale criterio fondamentale dell'azione amministrativa. Il Collegio osserva che il legislatore, nel disciplinare la CILA, non ha previsto alcuno dei poteri tipici della SCIA, limitandosi a introdurre una sanzione pecuniaria in caso di mancata comunicazione e delegando alle Regioni la disciplina delle modalità di controllo. Tale differenza normativa non può essere considerata una semplice lacuna, ma costituisce una precisa scelta legislativa, che non permette il ricorso all'interpretazione analogica.

Secondo il Consiglio di Stato, la funzione della CILA è quella di consentire al privato di comunicare l'avvio di interventi di modesto impatto urbanistico, riducendo al minimo l'ingerenza preventiva della Pubblica Amministrazione. I successivi controlli devono quindi limitarsi alla verifica della conformità dell'intervento alla normativa vigente del Testo Unico dell'Edilizia.

Inoltre, particolare rilievo assume anche il richiamo al parere C. Stato 1784/2016, secondo cui, quando la CILA venga utilizzata per opere che avrebbero richiesto la SCIA o il permesso di costruire, l'Amministrazione deve fare ricorso esclusivamente ai poteri repressivi previsti dalla disciplina generale dell'abuso edilizio. La stessa conclusione viene ritenuta coerente anche sul piano teorico, poiché consente di preservare l'autonomia concettuale e funzionale della CILA rispetto alla SCIA.

La sentenza conferma, quindi, che il Comune può dichiarare l'inefficacia della CILA quando essa venga utilizzata impropriamente o per realizzare interventi abusivi, ricorrendo ai poteri di vigilanza e repressione disciplinati dagli artt. 27 e seguenti del D.P.R. 380/2001. Rimane invece esclusa l'applicazione analogica della disciplina prevista dall'art. 19 della L. 241/1990, con la conseguenza che i controlli amministrativi continuano ad essere esercitati secondo il diverso regime delineato dal legislatore per questo specifico titolo edilizio.

VIOLAZIONI DELLE NORME SULLA SICUREZZA:
ECCO QUALI BLOCCANO I BENEFICI CONTRIBUTIVI

Per accedere agli sgravi non basta il DURC: tra le cause ostative anche il mancato rispetto delle norme sulla sicurezza e la patente a crediti. Un decreto ministeriale fornisce la tabella aggiornata.

Il Decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali 22 giugno 2026 – pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 156 dell’8 luglio 2026 – ridisegna il perimetro delle violazioni in materia di lavoro, legislazione sociale, tutela delle condizioni di lavoro e salute e sicurezza che impediscono il godimento dei benefici normativi e contributivi da parte dei datori di lavoro. La nuova disciplina dà attuazione all’art. 29 del D.L. 19/2024, che ha modificato l’art. 1, comma 1175, della legge 296/2006, introducendo tra le condizioni per fruire dei benefici – oltre al DURC – anche l’assenza di specifiche violazioni in materia di lavoro, legislazione sociale, tutela delle condizioni di lavoro e salute e sicurezza.

Infrazioni e reati in materia di sicurezza, lavoro nero, impiego irregolare di lavoratori stranieri, patente a crediti e riposi possono infatti determinare l’esclusione dai benefici per periodi da 3 a 24 mesi.

Il decreto attua questo meccanismo individuando, nell’Allegato A, le violazioni che costituiscono causa ostativa al godimento dei benefici precisando che rilevano solo violazioni accertate con provvedimenti definitivi, come sentenze passate in giudicato o ordinanze-ingiunzione definitive.

Tabella A: reati e violazioni ostative ai benefici normativi e contributivi

L’Allegato A del provvedimento riporta una tabella che collega ciascuna violazione al periodo di esclusione dagli incentivi: da 3 a 24 mesi, in base alla gravità della condotta accertata.

Riferimento normativo	Reato/violazione prevista	Periodo di esclusione
Art. 437 c.p.	Rimozione od omissione dolosa di cautele contro infortuni sul lavoro: omissione, rimozione o danneggiamento di impianti, apparecchi o segnali destinati a prevenire disastri o infortuni.	24 mesi
Art. 589, comma 2, c.p.	Omicidio colposo commesso con violazione delle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.	24 mesi
Art. 603-bis c.p.	Intermediazione illecita e sfruttamento del lavoro, cioè la fattispecie comunemente ricondotta al caporalato.	24 mesi
Art. 590, comma 3, c.p.	Lesioni personali colpose gravi o gravissime commesse con violazione delle norme antinfortunistiche, delle norme sull’igiene del lavoro o con determinazione di malattia professionale.	18 mesi



Art. 55, commi 1, 2 e 5 lett. a), b), c), d), D.Lgs. 81/2008	Contravvenzioni del datore di lavoro e del dirigente: omessa valutazione dei rischi, mancata nomina del RSPP, violazioni aggravate in aziende o cantieri a rischio, violazioni di obblighi generali, emergenze, primo soccorso, informazione, formazione e cooperazione negli appalti.	12 mesi
Art. 68, comma 1, lett. a), b), D.Lgs. 81/2008	Violazioni in materia di luoghi di lavoro: inosservanza delle regole su ambienti sospetti di inquinamento o confinati, requisiti di sicurezza dei luoghi di lavoro e limiti all'uso di locali sotterranei o semisotterranei.	12 mesi
Art. 87, commi 1, 2 e 3, D.Lgs. 81/2008	Violazioni su attrezzature di lavoro, dispositivi di protezione individuale e impianti elettrici: conformità, uso, manutenzione, verifiche, formazione e protezione dal rischio elettrico.	12 mesi
Art. 159, commi 1 e 2 lett. a), b), D.Lgs. 81/2008	Violazioni nei cantieri temporanei o mobili: piano operativo di sicurezza, obblighi dell'impresa affidataria, piano di sicurezza e coordinamento, lavori in quota, scavi, ponteggi, demolizioni e altre misure prevenzionistiche.	12 mesi
Art. 165 D.Lgs. 81/2008	Violazioni in materia di segnaletica di salute e sicurezza sul lavoro, compresi obblighi di segnalazione, informazione e formazione.	12 mesi
Art. 170 D.Lgs. 81/2008	Violazioni relative alla movimentazione manuale dei carichi: mancata adozione di misure organizzative, mezzi adeguati, informazione, formazione e addestramento.	12 mesi
Art. 178 D.Lgs. 81/2008	Violazioni sulle attrezzature munite di videoterminali: postazioni, pause o cambi di attività, sorveglianza sanitaria, informazione e formazione dei lavoratori.	12 mesi
Art. 219 D.Lgs. 81/2008	Violazioni in materia di agenti fisici: rumore, vibrazioni, campi elettromagnetici e radiazioni ottiche artificiali, con riferimento a valutazione dei rischi, misure di prevenzione e protezione.	12 mesi
Art. 262, commi 1 e 2 lett. a), b), D.Lgs. 81/2008	Violazioni su sostanze pericolose: agenti chimici, cancerogeni, mutageni, sostanze tossiche per la riproduzione e amianto; riguardano valutazione dei rischi, misure preventive, emergenze, sorveglianza sanitaria e obblighi documentali.	12 mesi

Art. 282, commi 1 e 2 lett. a), D.Lgs. 81/2008	Violazioni in materia di esposizione ad agenti biologici: valutazione del rischio, misure tecniche e organizzative, procedure di emergenza, sorveglianza sanitaria e obblighi di prevenzione.	12 mesi
Art. 105, comma 1, lett. a), b), D.P.R. 320/1956	Contravvenzioni dei datori di lavoro e dei dirigenti per inosservanza delle norme di prevenzione infortuni e igiene del lavoro nei lavori in sotterraneo.	12 mesi
Art. 22, comma 12, D.Lgs. 286/1998	Impiego di lavoratori stranieri privi di permesso di soggiorno, oppure con permesso scaduto, non rinnovato, revocato o annullato.	8 mesi
Art. 3, commi da 3 a 5, D.L. 12/2002	Maxi sanzione per lavoro sommerso: impiego di lavoratori subordinati senza preventiva comunicazione di instaurazione del rapporto di lavoro.	6 mesi
Art. 27, comma 11, D.Lgs. 81/2008	Violazione collegata alla patente a crediti nei cantieri: attività senza patente, senza documento equivalente o con patente inferiore a 15 crediti. Si tratta di sanzione amministrativa ed esclusione dai lavori pubblici.	6 mesi
Articoli 7 e 9 D.Lgs. 66/2003	Violazioni in materia di riposo giornaliero e riposo settimanale, solo se riferite ad almeno il 20% della manodopera regolarmente impiegata. L'art. 7 disciplina le 11 ore di riposo ogni 24 ore; l'art. 9 il riposo settimanale.	3 mesi
Ogni altra violazione penale in materia di lavoro, legislazione sociale, salute e sicurezza	Clausola generale di chiusura: rientra ogni altra violazione penale nelle materie indicate, anche se non espressamente elencata nelle righe precedenti.	3 mesi

Quando la causa ostativa non opera

Il decreto prevede una rilevante eccezione: la causa ostativa non sussiste se il procedimento penale si è estinto per **prescrizione obbligatoria** ai sensi degli articoli 20 e seguenti del D.Lgs. 758/1994 e dell'art. 15 del D.Lgs. 124/2004, oppure per **oblazione** ai sensi degli articoli 162 e 162-bis del codice penale.

Approfondimenti

La tutela della salute e della sicurezza nei cantieri edili rappresenta un obbligo centrale per imprese, committenti e professionisti tecnici, disciplinato principalmente dal **D.Lgs. 81/2008**.

Il Testo Unico sulla sicurezza definisce misure preventive, obblighi organizzativi, procedure di controllo e responsabilità finalizzate a ridurre il rischio di infortuni e malattie professionali nelle attività di cantiere.

Con il **decreto 22 giugno 2026**, questo sistema assume un ulteriore rilievo operativo: alcune violazioni definitive in materia di lavoro e sicurezza, comprese quelle riconducibili al D.Lgs. 81/2008, possono infatti impedire l'accesso ai benefici normativi e contributivi. La sicurezza non rileva quindi solo sul piano sanzionatorio, attraverso arresto, ammende o altri provvedimenti, ma incide anche sulla **regolarità complessiva dell'impresa** e sulla sua capacità **di mantenere agevolazioni e sgravi**.

Per il settore edile, il provvedimento rafforza il collegamento tra prevenzione in cantiere, corretta gestione della manodopera, patente a crediti e sostenibilità economica dell'appalto.

IL CSE DEVE AGGIORNARE IL PSC ANCHE IN ASSENZA DI LAVORAZIONI?

Il CSE deve aggiornare il PSC anche quando il cantiere è sospeso: la Cassazione chiarisce quali rischi devono essere valutati durante l'inattività

Un cantiere fermo non è necessariamente un cantiere sicuro. Anche quando le lavorazioni sono sospese, nell'area possono rimanere scavi, opere provvisorie, recinzioni, materiali e attrezzature esposti al degrado, agli agenti atmosferici e all'accesso di persone estranee.

Con la sentenza n. **28466/2026**, la Cassazione affronta direttamente gli obblighi del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione durante la sospensione delle attività. L'interruzione dei lavori costituisce essa stessa un'evoluzione del cantiere e può rendere necessario l'aggiornamento del piano di sicurezza e coordinamento.



Il CSE non può quindi considerare il PSC congelato fino alla ripresa delle lavorazioni. Deve verificare che il documento rappresenti lo stato reale dei luoghi e disciplini anche i rischi propri del periodo di inattività.

Il caso

Il Tribunale di Napoli aveva condannato un coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione per la violazione dell'art. 92 del D.Lgs. 81/2008.

Il professionista era subentrato a un precedente coordinatore quando il cantiere risultava già sospeso. Secondo la difesa, l'area era stata anche sottoposta a sequestro e non era accessibile; di conseguenza, non vi sarebbe stata alcuna evoluzione delle lavorazioni da recepire nel PSC.

La contestazione riguardava, invece, il mancato adeguamento del piano allo stato effettivo del cantiere.

Durante il sopralluogo ispettivo era stato possibile rilevare, anche senza accedere materialmente all'area, che nel PSC risultavano ancora indicate come "in corso" diverse lavorazioni che, invece, erano già state completate.

Il coordinatore sosteneva che, in assenza di attività operative e di interferenze tra imprese, non vi fosse alcun obbligo di aggiornare il piano.

La Cassazione ha respinto questa impostazione e confermato la decisione del Tribunale.

Cosa prevede l'art. 92 del D.Lgs. 81/2008

L'art. 92 del D.Lgs. 81/2008 disciplina gli obblighi del coordinatore per l'esecuzione dei lavori.

Tra i suoi compiti rientrano:

- la verifica dell'applicazione delle disposizioni contenute nel PSC da parte delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
- la verifica dell'idoneità dei POS e della loro coerenza con il PSC;
- l'adeguamento del PSC in relazione all'evoluzione dei lavori e alle eventuali modifiche intervenute;
- la verifica dell'adeguamento dei POS da parte delle imprese, quando necessario.

Il punto centrale della sentenza riguarda proprio il significato dell'espressione evoluzione dei lavori.

Secondo la Corte, tale evoluzione non coincide esclusivamente con l'avanzamento materiale dell'opera, con l'avvio di una nuova lavorazione o con l'ingresso di ulteriori imprese.

Può comprendere anche il passaggio da una fase operativa a una fase di sospensione.

La sospensione modifica, infatti, le condizioni organizzative, ambientali e temporali del cantiere. Diventa quindi necessario verificare se le misure previste per la fase produttiva siano ancora adeguate e se debbano essere introdotti controlli specifici per il periodo di fermo.



Gli obblighi del CSE non riguardano solo le interferenze

La difesa aveva collegato la funzione del coordinatore soprattutto alla gestione dei rischi derivanti dalla contemporanea presenza di più imprese.

In assenza di lavorazioni, secondo questa impostazione, non vi sarebbero state interferenze da governare e, quindi, sarebbe venuta meno la necessità di aggiornare il PSC.

La Cassazione chiarisce, però, che **il ruolo del CSE non si esaurisce nel coordinamento delle attività interferenti**.

Il coordinatore deve occuparsi anche dei rischi collegati:

- all'area di cantiere;
- alla sua organizzazione generale;
- alla conformazione dei luoghi;
- alle opere provvisorie;
- alle attrezzature lasciate installate;
- alla possibile presenza o intrusione di terzi.

Si tratta della cosiddetta dimensione statica e organizzativa del cantiere, che continua a esistere anche quando le attività produttive sono temporaneamente ferme.

La Corte richiama il principio secondo cui sul coordinatore per la progettazione e sul coordinatore per l'esecuzione gravano anche i rischi connessi all'area e all'organizzazione del cantiere. Al primo compete la loro individuazione e valutazione nel PSC; al secondo spetta verificarne la concreta gestione durante la realizzazione dell'opera.

Il venir meno delle interferenze non determina, quindi, la cessazione automatica della posizione di garanzia del CSE.



Un cantiere sospeso resta un'entità fisica e giuridica

Il passaggio più significativo della sentenza è quello in cui la Cassazione afferma che, **anche con le lavorazioni ferme, il cantiere continua a esistere come entità fisica e giuridica**. La sospensione non elimina automaticamente i pericoli. In alcuni casi può persino aumentarli, perché le strutture e le protezioni restano esposte per un periodo prolungato senza la presenza continuativa delle imprese e degli addetti.

Il PSC deve pertanto prendere in carico anche i rischi propri della fase di inattività.

La Corte indica espressamente alcune situazioni da considerare:

- degrado delle opere provvisorie;
- instabilità dei puntellamenti;
- scavi non protetti;
- recinzioni danneggiate;
- accesso di persone estranee o animali;
- allagamenti;
- crolli o dispersione di materiali;
- effetti del vento e della pioggia;
- necessità di controlli e manutenzioni;
- permanenza di attrezzature potenzialmente pericolose, come una gru.

Non è quindi sufficiente disporre formalmente la sospensione delle attività. Occorre definire come il cantiere sarà mantenuto in sicurezza durante il fermo e quali soggetti dovranno eseguire le verifiche previste.

La sospensione è una fase da valutare nel PSC

Nella pronuncia precedente vi era stato un infortunio mortale e il rischio di caduta esisteva già prima della sospensione. Nel nuovo caso, invece, la contestazione riguarda direttamente la contravvenzione per mancato aggiornamento del PSC, indipendentemente dal verificarsi di un evento lesivo.

L'obbligo documentale e organizzativo assume quindi una propria autonomia: il piano deve essere aggiornato perché costituisce lo strumento attraverso cui vengono rappresentate e governate le condizioni di sicurezza del cantiere.

Un PSC predisposto per il cantiere operativo non può essere automaticamente considerato adeguato anche durante la sospensione delle lavorazioni.

Il PSC deve rappresentare lo stato reale del cantiere

Un altro elemento valorizzato dalla Corte riguarda la necessaria **corrispondenza tra il contenuto del PSC e lo stato effettivo dei luoghi**.

Nel caso esaminato, alcune lavorazioni risultavano ancora riportate come "in corso", nonostante fossero già state completate.

Questa difformità dimostrava che il documento non rappresentava correttamente l'evoluzione del cantiere.

L'aggiornamento del PSC non può essere interpretato come un adempimento meramente formale. Il piano deve permettere di comprendere:

- quali lavorazioni siano state concluse;
- quali attività siano sospese;
- quali opere siano rimaste incomplete;
- quali opere provvisorie restino installate;
- quali attrezzature siano ancora presenti nell'area;
- quali pericoli residui debbano essere controllati;
- quali verifiche siano necessarie prima della futura ripresa.

Un documento non coerente con la situazione reale non consente alle imprese, al committente, al responsabile dei lavori e agli altri soggetti della sicurezza di programmare correttamente controlli, accessi, manutenzioni e riavvio delle attività.

Cantiere inaccessibile: cosa deve fare il coordinatore

Il ricorrente aveva sostenuto di non aver potuto aggiornare il PSC perché il cantiere sarebbe stato chiuso, sequestrato e inaccessibile.

La Cassazione non accoglie la censura.

La questione del sequestro era stata considerata una mera allegazione difensiva, già esaminata e respinta dal giudice di merito. Inoltre, lo stato delle lavorazioni era stato verificato dall'ispettore anche senza entrare materialmente nell'area.

La Corte aggiunge un passaggio particolarmente importante: l'accettazione dell'incarico implica normalmente anche la valutazione della possibilità di svolgerlo secondo le regole professionali.

Questo non significa che il CSE debba violare un provvedimento di sequestro o accedere al cantiere senza autorizzazione.

Significa, invece, che il professionista deve attivarsi per:

- ottenere le informazioni necessarie;
- richiedere eventuali autorizzazioni all'accesso;
- acquisire documentazione fotografica o tecnica;
- interpellare il committente, il responsabile dei lavori e le imprese;
- formalizzare le difficoltà che impediscono lo svolgimento dell'incarico;
- rappresentare l'eventuale impossibilità di verificare le condizioni di sicurezza.

La semplice inattività non può tradursi nel mantenimento di un PSC non aggiornato.

Alta vigilanza e controllo puntuale: qual è il limite del CSE?

La sentenza richiama anche la distinzione tra **alta vigilanza del coordinatore e controllo puntuale delle singole lavorazioni**.



L'alta vigilanza riguarda:

- l'organizzazione complessiva del cantiere;
- la coerenza tra PSC e POS;
- i rischi generali e interferenziali;
- la verifica dell'attuazione delle prescrizioni essenziali;
- la segnalazione delle inosservanze;
- l'eventuale proposta di sospensione dei lavori.

Il controllo puntuale delle singole modalità esecutive compete invece, in via ordinaria, ai datori di lavoro delle imprese, ai dirigenti e ai preposti.

Il CSE non deve essere presente in modo continuativo né sostituirsi al preposto nella verifica di ogni singola operazione.

Durante la sospensione, tuttavia, la questione non riguarda il controllo quotidiano delle lavorazioni. Riguarda la permanenza di rischi collegati alla configurazione generale dell'area: scavi, gru, recinzioni, ponteggi, puntellamenti, materiali, impianti e accessi.

Proprio questi rischi rientrano nella funzione di coordinamento e nell'obbligo di mantenere attuale il PSC.

Le motivazioni della Cassazione

La Corte ha **rigettato il ricorso**.

Il primo motivo, relativo alla presunta cessazione degli obblighi del coordinatore durante la sospensione, è stato ritenuto infondato.

Il secondo motivo, diretto a ottenere una diversa ricostruzione delle condizioni del cantiere e della possibilità di aggiornare il PSC, è stato dichiarato inammissibile perché volto a rivalutare elementi di fatto già esaminati dal Tribunale.

È stata quindi confermata la condanna del coordinatore, con pagamento delle spese processuali.

La Sentenza Cassazione 28466/2026

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>



Gli uffici di segreteria del
Collegio e della Fondazione
Geometri
chiuderanno
per la pausa estiva da
lunedì 10 agosto
a venerdì 4 settembre 2026
compresi.

Le attività riprenderanno regolarmente
lunedì 7 settembre p.v.



COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO



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