IL FOGLIO

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

RIVISTA TECNICA

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO

SETTEMBRE 2026

Anno XLV
n. 553

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

Organo Ufficiale del Collegio Geometri
e Geometri Laureati della provincia di Treviso
Autorizzazione del Tribunale di Treviso n. 454 del 07/08/1980

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. Luigi Clementi
Geom. Fiorenzo Dall'Ava
Dott. Geom. Roberto De Cristofaro
Geom. Alisea Doro
Geom. Paolo Gazzola

FOTO DI COPERTINA:
"BORGO STORICO DI FRATTA"
Fratta - Tarzo (TV)
Foto del Geom. Alisea Doro

SETTEMBRE - *Sommario*

VITA DEL COLLEGIO:

Aggiornamento Albo Professionale ..... pag. 3
Aggiornamento Registro dei Praticanti ..... pag. 4
Editoriale ..... pag. 5

PROFESSIONE

La deontologia professionale: i dubbi ..... pag. 7
Monolocale: cambio d'uso a residenziale e deroghe alle dimensioni minime ..... pag. 9

AMBIENTE E TERRITORIO

FER X: regole operative per avvio fase di qualifica preliminare degli impianti ..... pag. 11

CATASTO

Fotografie aeree o mappe catastali: come si prova che un manufatto è ante '67? ..... pag. 13

DIRITTO E GIURISPRUDENZA

La validità della compravendita di immobile abusivo ..... pag. 16
Il titolo edilizio non supera i divieti del regolamento condominiale ..... pag. 18

EDILIZIA e TECNOLOGIA

Qualità dell'aria indoor, verso nuove regole dal 2028 ..... pag. 20

FISCO E TASSE

Concordato preventivo biennale: dati pronti nel cassetto fiscale ..... pag. 22
Imposta di successione, nuovi codici tributo F24 per riliquidazione e ravvedimento operoso ..... pag. 23

SCUOLA

Si torna in classe, riparte Fisco e Scuola ..... pag. 26

SICUREZZA

Elaborato tecnico della copertura: tutto quello che c'è da sapere ..... pag. 28

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

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

CONSIGLIO DIRETTIVO

DEL 4 AGOSTO 2026

AGGIORNAMENTO ALBO PROFESSIONALE

CANCELLAZIONI PER DIMISSIONI n. 3

Geom. **DEBORAH CANDON** di Cavaso del Tomba n. 3431

Geom. **GUIDO CASARIN** di Treviso n. 2340

Dott. Geom. **FEDERICO GATTO** di Roncade n. 3562

Aggiornamento
Albo Professionale

CANCELLAZIONE PER DECESSO

Geom. **ENNIO CORAZZIN** di Montebelluna n. 2022

(Era iscritto all'Albo Professionale della provincia di Treviso dal 18 gennaio 1985 ed è improvvisamente deceduto il 23 giugno 2026. Aveva 65 anni).

S'informa altresì che:

in data 16.06.2026 è deceduto il Geom. **EMMA LORETTA PIANON** di Roncade iscritto all'Albo Professionale di questo Collegio dal 06/04/1976 al 22/12/2016 con il n. 1465 di posizione. Aveva 71 anni;

in data 26.07.2026 è deceduto il Geom. **GIORGIO GOTTARDI** di Vittorio Veneto, iscritto all'Albo Professionale di questo Collegio dal 20/04/1983 al 09/11/2020 con il n. 1898 di posizione. Aveva 68 anni.

CONSIGLIO DIRETTIVO

DEL 4 AGOSTO 2026

AGGIORNAMENTO REGISTRO DEI PRATICANTI

NUOVE ISCRIZIONI n. 3

Tirocinante **DE ZAN VERONICA** di San Vendemiano
(Decorrenza 24/07/2026)

Tirocinante **FOLLINA LEONARDO** di Nervesa della Battaglia
(Decorrenza 02/09/2026)

Tirocinante **THIAW MOUHAMED** di Pieve del Grappa
(Decorrenza 06/07/2026)

Aggiornamento
Registro dei Praticanti

ATTESTAZIONE DI COMPIUTA PRATICA n. 1

Tirocinante **DALLA POLA MARTINA** di Povegliano
(Data di assolvimento 21/07/2026)

IL FOGLIO RIPARTE:
UN NUOVO COMITATO, LO STESSO IMPEGNO PER LA CATEGORIA

Lo scorso 24 settembre si è insediato il nuovo Comitato di Redazione della rivista del Collegio per il quadriennio 2026-2030.

A seguito delle votazioni tenutesi nel mese di giugno scorso, che hanno in sostanza confermato la fiducia nel Consiglio Direttivo uscente, si sono insediate le nuove Commissioni di Lavoro e anche il nuovo Comitato di redazione della nostra rivista di categoria ha ufficialmente iniziato il proprio lavoro per la realizzazione dei numeri mensili de Il Foglio.

Un impegno che mi vedrà coinvolto in prima persona, insieme alla nuova coordinatrice stampa, Geom. Michela Molin Pradel, e, naturalmente, con la preziosa collaborazione di tutto il gruppo di lavoro.

Il Comitato è composto da Colleghi già presenti nel precedente quadriennio: i Geometri Luigi Clementi, Fiorenzo Dall’Ava, Roberto De Cristofaro e Paolo Gazzola. A loro si aggiunge la giovane Collega Alisea Doro, che entra per la prima volta a far parte del gruppo di redazione.

A tutti i componenti del Comitato rivolgo, anche a nome del Consiglio Direttivo del Collegio, un sentito ringraziamento e il mio apprezzamento per aver scelto di continuare a dedicare parte del proprio tempo al servizio della Categoria e, in particolare, alla nostra rivista tecnica.

L’obiettivo è rendere Il Foglio sempre più vicino a tutti i Colleghi, affinché possa essere uno strumento utile per l’attività professionale, piacevole da leggere e, al tempo stesso, un punto di riferimento capace di favorire la coesione e rafforzare il senso di appartenenza alla nostra Categoria.

Cercheremo di proporre contenuti e approfondimenti di interesse tecnico-professionale, fiscale e giuridico, selezionati in funzione delle esigenze e delle attività che caratterizzano la nostra professione. Non mancherà, naturalmente, uno spazio dedicato alla vita del nostro Collegio, per informare tutti gli iscritti sulle iniziative, gli appuntamenti e le attività che ci coinvolgono.

Come ben sapete, il nostro Comitato, così come tutte le altre Commissioni di lavoro del Collegio, è aperto alla partecipazione di tutti i Colleghi che desiderino mettere a disposizione in forma volontaria le proprie competenze, le proprie idee e il proprio entusiasmo.

Buon lavoro dunque, al nuovo Comitato e buona lettura a tutti i Colleghi!

Alberto Varago

Dott. Geom. Alberto Varago

Nuovo Comitato di redazione della rivista "IL FOGLIO" quadriennio 2026-2030

Direttore Responsabile	**Dott. Geom. ALBERTO VARAGO**
Coordinatrice Stampa	**Geom. MICHELA MOLIN PRADEL**
Componenti il Comitato	**Geom. FIORENZO DALL'AVA**
	Geom. LUIGI CLEMENTI
	Geom. ALISEA DORO
	Geom. PAOLO GAZZOLA
	Dott. Geom. ROBERTO DE CRISTOFARO

IL FOGLIO

Organo Ufficiale del Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Treviso

LA DEONTOLOGIA PROFESSIONALE: I DUBBI

Dubbi applicativi quando devi scegliere tra Colleghi e Committenti

commento a cura
del Geom. Fiorenzo Dall'Ava

Nel numero dello scorso dicembre di questa Rivista, commentavo alcune sentenze in merito alla deontologia professionale e concludevo affermando che possiamo chiamarla deontologia o correttezza comportamentale ma l'importante è che ci sia sempre il rispetto reciproco verso tutti, ovvero verso i Committenti ma pure anche verso i Colleghi.
Un avvenimento di quest'ultimo periodo mi ha fatto sorgere però dei dubbi sul come comportarci in determinati frangenti quando sei chiamato a dover scegliere se prediligere il rapporto con il Cliente o quello con gli altri Professionisti.
Il tutto nasce da un mio errore di valutazione del futuro Cliente al momento di assumere l'incarico per una consulenza tecnica di parte. Infatti, diversamente dalla consuetudine che mi ha sempre fatto sospettare dei nominativi di aziende con nomi eclatanti che inducono a pensare alla qualità delle opere, come eco, green, super ecc., o alla grandezza della società declinando all'inglese il sostantivo gruppo, questa volta non ho effettuato i necessari approfondimenti e mi sono accontentato del fatto che a procurare il contatto fosse stato un Avvocato a me ben noto. Il fatto stesso che la denominazione prima del sostantivo non si riferisse al cognome di una Famiglia o ad un noto marchio ma ad un serramento che non aveva la solidità di un balcone, di una porta o di una persiana ma che rappresentava l'infisso più fragile (ovviamente tradotto in inglese), avrebbe dovuto farmi meditare prima di assicurare la mia "lealtà, correttezza, trasparenza e tutela dei legittimi interessi del committente" (art. 5 del codice deontologico).
Nello svolgimento dell'incarico di C.T.P. sono continuati a pervenire dei segnali sull'affidabilità della S.r.l., come la diversa sede fiscale rispetto a quella operativa, ed entrambe diverse dal domicilio dell'Amministratore, ma ciò nonostante ho profuso in continuazione il mio impegno per districare la faccenda, giungendo fino a contrattare energicamente con il C.T.P. della Controparte un accordo conciliativo che, per la prima volta nella mia vita professionale e con il senno del poi, non sono dispiaciuto per il suo mancato raggiungimento. Infatti, l'accordo conciliativo prevedeva che la parcella del C.T.U. venisse liquidata dalla mia Assistita e, considerato che dopo mesi nemmeno le mie competenze sono state saldate, probabilmente pure il Collega sarebbe ancora nell'attesa di un saldo.
Da qui il mio primo dubbio sull'applicazione del codice deontologico: se avessi verificato prima la poca affidabilità del mio Committente, come avrei dovuto comportarmi dinnanzi la proposta di porre le competenze del C.T.U. a carico dell'una o dell'altra Parte?
Il Codice, all'Art. 13, così recita: "*Nei rapporti con i colleghi, il geometra deve comportarsi secondo i principi di correttezza, collaborazione e solidarietà*".
Ma pure, all'Art. 18, così afferma: "*il geometra contrae con il committente un'obbligazione avente per oggetto la prestazione d'opera intellettuale attraverso un rapporto personale e fiduciario improntato ai principi di trasparenza ed onestà*".
La trasparenza e l'onestà sono richieste solo al geometra o devono riguardare entrambi? E nel secondo caso, se l'inosservanza è del Cliente, il geometra rimane comunque legato agli obblighi Deontologici nei confronti del Committente e, in tal caso, come può essere corretto, collaborativo e solidale nei confronti del Collega, che riveste pure il ruolo di Ausiliario del Giudice?
I dubbi però non si fermano qui.
L'A.T.P., come riferito, non si è concluso con un accordo e, conseguentemente, è possibile il prosieguo del contenzioso con una causa di merito. In questa ipotesi è probabile che venga effettuata un'ulteriore consulenza d'ufficio e, in tale evenienza, un altro Collega verrà interpellato per effettuare la consulenza di parte alla suddetta S.r.l.. Certo, il futuro C.T.P., prima di assumere l'incarico, potrà – presa visione degli atti – rendersi conto che un altro Tecnico aveva prestato la propria consulenza e, nel rispetto della deontologia professionale, potrebbe chiedermi come mai non ho continuato il rapporto professionale, e così potrebbe ben valutare se assumere l'incarico o meno. Nel caso però che il Collega non rispetti la deontologia ed assuma l'incarico e ne venissi a conoscenza, dovrò informarlo del regresso e del mio credito vigente?

Purtroppo non è la prima volta che un Professionista subentra ad un altro che, in assenza di colpe, risulta ancora creditore per l'opera svolta, ed a guadagnarci è solo il Committente che continuerà a coltivare i propri interessi con lo stratagemma del cambio del Tecnico.
Sappiamo che non è possibile rendere pubblico un elenco dei Committenti morosi ma probabilmente, applicando un sano spirito di collaborazione tra Colleghi, si potrebbe trovare la soluzione per evitare di finire nelle fauci degli approfittatori.
Sarebbe interessante sentire l'opinione di tanti Colleghi che magari hanno già vissuto direttamente un'esperienza simile o che comunque si sono formati un'idea sul come comportarsi in tali situazioni.
Per esporre la propria opinione è sufficiente inviare una e-mail all'indirizzo di posta elettronica ilfoglio@geometri.tv.it e la stessa verrà inserita nella sezione "PAROLA AI LETTORI", finora poco utilizzata, ed in tal modo possibile oggetto di un costruttivo dibattito.

MONOLOCALE: CAMBIO D’USO A RESIDENZIALE E DEROGHE ALLE DIMENSIONI MINIME

Il TAR Liguria ha affermato che le deroghe dimensionali introdotte dal Salva casa possono applicarsi anche al cambio d’uso di locali originariamente destinati a funzioni non residenziali.

MONOLOCALE LIMITI DIMENSIONALI SALVA CASA

Nel caso di specie la parte ricorrente contestava il provvedimento con cui il Comune le aveva vietato di realizzare un intervento edilizio oggetto di segnalazione certificata di inizio attività. I lavori consistevano nella ristrutturazione di un’unità immobiliare ad uso commerciale al fine di trasformarla in un monolocale con angolo cottura, con conseguente cambio di destinazione d’uso in residenziale. L’inibizione della SCIA edilizia si fondava su due ordini di ragioni:

- il locale presentava una superficie inferiore a 28 mq., ossia inferiore alla dimensione minima prescritta dall’art. 3 del D.M. 05/07/1975 per l’alloggio monostanza destinato a una persona;
- il fabbricato ricadeva in una fascia di inondabilità A, ossia in una zona a rischio di alluvione nella quale il piano di bacino non ammette cambi di destinazione d’uso che comportino un aumento del carico insediativo.

Con la sentenza 14/09/2026, n. 1066, il TAR Liguria ha accolto entrambi i motivi di ricorso.

SUPERFICIE MINIMA E DEROGHE DEL SALVA CASA

Il primo profilo esaminato dal TAR riguarda la superficie minima dell’alloggio. L’art. 3 del D.M. 05/07/1975 stabilisce che un alloggio monostanza deve avere una superficie, comprensiva dei servizi, di almeno 28 mq. se destinato a una persona e di 38 mq. se destinato a due persone.

Nel caso in esame, il locale aveva una superficie di 25,30 mq. e il Comune aveva quindi ritenuto non rispettato il requisito dimensionale.

Il TAR ha tuttavia considerato **applicabile la disciplina derogatoria introdotta dal Salva casa** con i commi 5-bis e 5-ter dell’art. 24 del D.P.R. 380/2001 in materia di agibilità.

Tali disposizioni consentono, a determinate condizioni, di ridurre la superficie minima dell’alloggio monostanza fino a 20 mq. per una persona e fino a 28 mq. per due persone.

La deroga non opera automaticamente, ma richiede il rispetto del requisito dell’adattabilità previsto dalla normativa sull’eliminazione delle barriere architettoniche D.M. 14/06/1989, n. 236 e, alternativamente, una delle condizioni individuate dal comma 5-ter: l’inserimento dell’intervento in un più ampio progetto di recupero dell’edificio, oppure l’adozione di specifiche soluzioni volte a migliorare le condizioni igienico-sanitarie dell’alloggio.

Secondo il TAR, tale disciplina **trova applicazione anche quando il locale venga trasformato da commerciale a residenziale**.

La legge, infatti, non limita la deroga agli immobili già destinati ad abitazione né agli edifici di particolare pregio o di antica costruzione.

Rileva, piuttosto, che siano rispettate le condizioni previste dalla norma e che la riduzione degli standard dimensionali sia compensata da caratteristiche idonee ad assicurare condizioni igienico-sanitarie adeguate. In tale contesto, non assumeva rilievo, secondo il TAR, il richiamo del Comune alle Linee guida del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 31/01/2025.

Queste ultime individuano la *ratio* della disciplina speciale nella semplificazione del recupero di spazi e locali, “*soprattutto di edilizia storica*”, suscettibili di essere riconvertiti a uso abitativo, ma non escludono l’applicazione della disciplina agli immobili preesistenti di più recente costruzione e già destinati a funzioni non residenziali.

Nel caso di specie, tulle le condizioni poste dal Salva casa risultavano soddisfatte. Il progetto rispettava la normativa in materia di accessibilità e prevedeva un miglioramento della ventilazione naturale mediante la modifica dei serramenti e l'aumento della superficie finestrata apribile. Il TAR ha quindi escluso che la sola superficie inferiore ai 28 mq potesse impedire il cambio di destinazione d'uso, ritenendo applicabile la deroga prevista dall'art. 24 del D.P.R.380/2001 anche alla trasformazione del locale commerciale in monolocale.

CARICO INSEDIATIVO

Il TAR ha accolto anche il secondo motivo di ricorso, relativo al divieto di aumento del carico insediativo nella fascia di inondabilità A. Secondo i giudici, la trasformazione dell'unità immobiliare da locale commerciale a monolocale ad uso residenziale, in assenza di aumento della superficie, **non determina necessariamente un incremento del carico insediativo**.

Sul punto il TAR ha evidenziato che l'esercizio commerciale, già di per sé, presuppone la presenza di almeno un addetto fisso e genera durante il giorno un flusso continuo di clienti e fornitori, con conseguente movimento di persone e traffico veicolare. Il monolocale invece, era destinato a ospitare un solo abitante.

Pertanto, secondo il TAR, doveva ragionevolmente escludersi che il nuovo utilizzo fosse idoneo ad attrarre un numero maggiore di persone sul posto. Il cambio della categoria funzionale non avrebbe quindi comportato un aumento dei fattori di rischio connessi all'ubicazione dell'edificio in fascia di inondabilità A.

FER X:
REGOLE OPERATIVE PER AVVIO FASE DI QUALIFICA PRELIMINARE DEGLI IMPIANTI

Il decreto del MASE del 07/08/2026 ha approvato le regole operative relative a modalità e tempistiche di presentazione e riconoscimento della qualifica preliminare, per la partecipazione alle procedure di accesso agli incentivi per produzione di energia elettrica di impianti alimentati da fonti rinnovabili.

FER X QUALIFICA PRELIMINARE IMPIANTI

Il D. Min. Ambiente e Sic. Energ. 07/08/2026, n. 82 ha approvato leregole operative (allegate al Decreto stesso) per garantire la corretta attuazione del D. Min. Ambiente e Sic. Energ. 18/06/2026 (c.d. Decreto FER X) e disciplinare le modalità e le tempistiche di presentazione e riconoscimento della qualifica preliminare propedeutica alla partecipazione alle procedure di accesso agli incentivi per produzione di energia elettrica di impianti alimentati da fonti rinnovabili.

Contesto normativo - Decreto FER X

Il D. Min. Ambiente e Sic. Energ. 18/06/2026, in vigore dal 07/08/2026, in attuazione delle disposizioni di cui agli artt. 6 e 7 del D. Leg.vo 199/2021, ha la finalità di sostenere la produzione di energia elettrica di impianti a fonti rinnovabili con costi di generazione vicini alla competitività di mercato, attraverso la definizione di un meccanismo di supporto che ne promuova l'efficacia, l'efficienza e la sostenibilità in misura adeguata al perseguimento degli obiettivi di decarbonizzazione al 2030, coerentemente con gli obiettivi di sicurezza e adeguatezza del sistema elettrico.

Per il perseguimento delle suddette finalità, il citato Decreto stabilisce le modalità e le condizioni in base alle quali possono accedere al meccanismo di supporto **le seguenti tipologie di impianto**:

a) impianti solari fotovoltaici;
b) impianti eolici;
c) impianti idroelettrici;
d) impianti di trattamento di gas residuati dai processi di depurazione.

L'art. 3, comma 2, del D. Min. Ambiente e Sic. Energ. 18/06/2026 prevede che i suddetti impianti a fonti rinnovabili, di potenza superiore a 1 MW, per i quali è garantito il rispetto dei requisiti ivi indicati, accedono al meccanismo di supporto tramite **incentivi a seguito di partecipazione a procedure competitive**, bandite dal GSE, in cui vengono messi a disposizione, periodicamente, contingenti di potenza distinti per tecnologia.

Ai sensi dell'art. 5 del D. Min. Ambiente e Sic. Energ. 18/06/2026, **ai fini dell'accesso** alle procedure competitive, gli **impianti devono essere preliminarmente qualificati** e aver presentato una manifestazione di interesse.

La qualifica preliminare dovrà attestare il possesso dei requisiti, nonché gli eventuali criteri di priorità, secondo le modalità e le tempistiche definite in regole operative (previste dall'art. 13 del D. Min. Ambiente e Sic. Energ. 18/06/2026).

Verificato il possesso dei requisiti e degli eventuali criteri di priorità sulla base della documentazione trasmessa, anche a seguito di eventuale richiesta di integrazione, il GSE rilascia al soggetto richiedente una qualifica preliminare.

Regole operative - D. MASE 07/08/2026

Il D. Min. Ambiente e Sic. Energ. 07/08/2026, n. 82, in vigore dall’11 agosto 2026, ha approvato la prima parte delle regole operative del Decreto FER X e il calendario per presentazione e riconoscimento della qualifica preliminare propedeutica alla partecipazione alle procedure competitive.

In particolare, ai sensi della lett. a), dell'art. 7 comma 1, del D. Min. Ambiente e Sic. Energ. 18/06/2026, è approvata la progressione temporale delle procedure articolata per tecnologia e tipologia.

Sono programmate:

- 7 procedure, da dicembre 2026 a giugno 2028 (Tabella 1), per impianti fotovoltaici, eolici, idroelettrici e di trattamento di gas residuati dai processi di depurazione, ai sensi dell'art. 5 del D. Min. Ambiente e Sic. Energ. 18/06/2026,
- e 4 procedure, da dicembre 2026 a marzo 2028 (Tabella 2), per impianti fotovoltaici e eolici, ai sensi dell'art. 6 del D. Min. Ambiente e Sic. Energ. 18/06/2026.

Viene precisato che, **esclusivamente per la partecipazione alla prima procedura competitiva**, in deroga al termine previsto dalle regole operative, la **data ultima di presentazione delle richieste di qualifica preliminare è fissata al 30/09/2026**, ai fini dell'ottenimento dell'esito in tempo utile per la partecipazione alla prima procedura.

FOTOGRAFIE AEREE O MAPPE CATASTALI: COME SI PROVA CHE UN MANUFATTO È ANTE ’67?

Per dimostrare che un’opera contestata come abusiva risale a un’epoca anteriore alla Legge Ponte, non bastano mappe catastali o atti notarili se non consentono di identificare con certezza il manufatto

La **sentenza TAR Campania n. 5063/2026** chiarisce che quando una fotografia aerea sufficientemente dettagliata consente di verificare che l’opera non era ancora presente in una determinata epoca, tale elemento può assumere un valore probatorio decisivo e smentire la presunta preesistenza del manufatto, confermando la demolizione dell’opera.

Il caso

Il ricorrente ha impugnato l’ordinanza dirigenziale del Comune del 2024, con la quale gli era stata ordinata, ai sensi dell’art. 31 del d.P.R. 380/2001, la **demolizione di alcune opere abusive** realizzate presso un fabbricato condominiale sito nel territorio comunale, contestando in particolare la legittimità dell’ordine di demolizione relativo a un manufatto adibito a deposito, con una superficie di circa 13 m² e un volume di circa 40 m³, realizzato nell’area cortilizia e addossato fuori sagoma al corpo scala.
L’ordinanza comunale riguardava anche la fusione e l’accorpamento di due unità immobiliari distinte e la chiusura di un vano porta nell’androne, ma tali interventi non sono stati oggetto delle contestazioni del ricorrente, che ha concentrato il ricorso esclusivamente sulla demolizione del manufatto.
La questione centrale riguardava quindi l’epoca di realizzazione dell’opera: il ricorrente sosteneva che il manufatto fosse preesistente almeno dal 1935 e, dunque, anteriore alla legge urbanistica 1150/1942 e alla **Legge Ponte 765/1967**, traendone, secondo la propria prospettazione difensiva, l’insussistenza dell’obbligo di acquisire un titolo edilizio.
A sostegno della propria ricostruzione, il ricorrente aveva prodotto mappe catastali, diversi atti notarili relativi alle vicende traslative delle unità immobiliari del fabbricato, risalenti agli anni 1902, 1941, 1972, 1999 e 2021, e una perizia tecnica di parte.
In particolare, richiamava la **mappa catastale** di aggiornamento del 1935, nella quale sarebbe stata rappresentata una sagoma corrispondente al manufatto oggi esistente, nonché i riferimenti contenuti negli **atti notarili** a diversi beni presenti nell’area cortilizia, tra cui un pozzo, una cisterna, un servizio igienico e un lavatoio.
Il ricorrente sosteneva inoltre che la **pianta catastale** del 1939, nella quale l’area risultava indicata come “cortile comune”, fosse erronea e che la tipologia costruttiva del manufatto, caratterizzata da muratura in pietre di tufo non perfettamente squadrate, fosse analoga a quella dell’edificio principale e costituisse quindi un ulteriore indizio della contemporaneità delle due costruzioni.
Il Comune, al contrario, aveva ritenuto che la documentazione prodotta non fosse sufficiente a dimostrare l’antica preesistenza del manufatto e aveva collocato la sua realizzazione in epoca molto più recente, anche sulla base del fatto che il **primo accatastamento** dell’immobile, con deposito della relativa planimetria catastale, risaliva al maggio **2012**.
Considerata la presenza di alcuni elementi che rendevano non implausibile la tesi del ricorrente, il Tribunale ha disposto una verificazione tecnica per accertare, attraverso l’esame complessivo della documentazione disponibile, l’epoca più probabile di realizzazione del manufatto.
Il verificatore ha quindi analizzato le mappe catastali, gli atti notarili, la documentazione fotografica e i rilievi aerofotogrammetrici disponibili.

Dall'esame della mappa catastale aggiornata nel 1935 è emerso che nella zona oggi occupata dal manufatto era effettivamente rappresentato un elemento cartografico; tuttavia, tale documento non consentiva di conoscere con certezza la consistenza planivolumetrica dell'opera né la sua destinazione d'uso e, soprattutto, non trovava una necessaria conferma nella documentazione del Catasto Fabbricati del 1939.
Il verificatore ha inoltre esaminato le **fotografie aeree** del 1943, 1966, 1974 e 1985, rilevando che la loro definizione non era sufficiente per stabilire in maniera inequivocabile la presenza o l'assenza di un manufatto di dimensioni così ridotte.

Le fotografie aeree possono smentire la datazione di un manufatto risultante dalle mappe catastali?
Determinante è risultato l'esame di un **fotogramma originale del 1997**, caratterizzato da elevata definizione, che ha consentito al verificatore di avvalorare la tesi dell'assenza del manufatto a quella data; tale dato è apparso coerente anche con la cartografia aerofotogrammetrica del 1997, realizzata in scala 1:2000, nella quale l'opera non era rappresentata.
Alla luce di questi elementi, il verificatore ha ritenuto che la **documentazione disponibile consentisse di escludere**, con ragionevole grado di certezza, la **presenza del manufatto nel 1997** e di collocarne quindi la **realizzazione in un periodo successivo**, indicativamente compreso tra il 1997 e il 2012.
Il Tribunale ha condiviso tali conclusioni, ritenendo che, nel caso concreto, l'**evidenza fotografica** e **aerofotogrammetrica** del **1997** fosse **idonea a superare**, sul piano probatorio, **gli elementi catastali e notarili** richiamati dal ricorrente.
In particolare, la mappa del 1935, pur rappresentando un oggetto cartografico nella zona oggi interessata dal manufatto, non consentiva di determinarne l'effettiva consistenza volumetrica né la destinazione e, quindi, di identificarlo con certezza con l'opera oggetto dell'ordine di demolizione; inoltre, la rappresentazione contenuta nella mappa del 1935 non trovava la necessaria conferma e definizione nella successiva individuazione del manufatto al Catasto Fabbricati del 1939, mediante deposito della relativa pianta catastale di primo impianto.
Anche gli atti notarili più risalenti non sono stati ritenuti idonei a dimostrare l'esistenza del manufatto, poiché la presenza nel cortile di beni comuni quali pozzo, cisterna, servizio igienico e lavatoio non equivaleva alla prova dell'esistenza dell'attuale costruzione, trattandosi di beni differenti per caratteristiche strutturali e funzionali.

Il Tribunale ha respinto inoltre l'argomento relativo alla muratura in tufo, osservando che la sola analogia della tecnica muraria con quella del fabbricato principale non era sufficiente a dimostrare la coevità delle costruzioni, potendo tecniche analoghe essere impiegate anche in epoca più recente e risultando comunque tale indizio superato dalle evidenze aerofotografiche del 1997.
In definitiva, secondo il Collegio, il **fotogramma** del 1997 e la **relativa cartografia aerofotogrammetrica** costituivano **elementi oggettivi** e **particolarmente significativi**, tali da consentire di collocare con ragionevole grado di certezza la realizzazione del manufatto in un periodo successivo al 1997 e comunque anteriore al suo primo accatastamento del maggio 2012 e da escludere la sua preesistenza agli anni Quaranta.
Il Tribunale ha quindi escluso il denunciato difetto di istruttoria, anche alla luce degli approfondimenti svolti mediante la verificazione disposta nel corso del giudizio e ha escluso il lamentato difetto di istruttoria, considerando legittimo l'ordine di demolizione.
Nel corso del giudizio, il ricorrente aveva inoltre introdotto una nuova argomentazione, sostenendo che il manufatto potesse essere assimilato a due bassi terranei presenti nell'area cortilizia e menzionati negli atti notarili del 1902 e del 1941; anche tale censura non è stata esaminata nel

merito, perché ritenuta inammissibile: essendo stata introdotta con una memoria non notificata all'amministrazione resistente, non poteva essere utilizzata per ampliare il contenuto originario del ricorso e introdurre nuovi motivi di impugnazione, in violazione del contraddittorio e dei termini processuali.

Il **ricorso** è stato quindi **respinto** quanto alle censure esaminate nel merito, mentre sono state dichiarate inammissibili le nuove censure introdotte con la memoria difensiva, con conseguente conferma dell'ordine di demolizione impugnato.

La Sentenza Tar Campania 5063/2026
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

LA VALIDITÀ DELLA COMPRAVENDITA DI IMMOBILE ABUSIVO

La Corte di Cassazione ribadisce che la compravendita è valida se nell’atto è indicato un titolo edilizio reale e riferibile all’immobile, a prescindere dalla conformità della costruzione. Per gli immobili anteriori al 01/09/1967, è necessaria una dichiarazione veritiera di anteriorità della costruzione.

ABUSI EDILIZI COMPRAVENDITA IMMOBILI ANTE 1967

C. Cass. civ. 29/07/2026, n. 24226 si è pronunciata sulla disciplina della nullità degli atti di trasferimento immobiliare prevista dagli artt. 17 e 40 della L. 47/1985 e dall’art. 46 del D.P.R. 380/2001, alla luce dei principi affermati dalle Sezioni Unite con la sentenza 22/03/2019, n. 8230. L’art. 17 della L. 47/1985, abrogato dal Testo Unico edilizia, è stato sostituito dall’art. 46, comma 1, del medesimo decreto, il cui contenuto sostanziale è corrispondente. La disciplina prevede la nullità degli atti tra vivi aventi ad oggetto diritti reali relativi ad edifici o loro parti qualora dagli atti non risultino gli estremi del titolo abilitativo richiesto dalla normativa urbanistica, secondo la disciplina applicabile, ovvero gli estremi del titolo in sanatoria. Le Sezioni Unite, con la sentenza 8230/2019, hanno ricondotto la nullità alla previsione dell’art. 1418, comma 3, c.c., qualificandola come nullità testuale. La nullità colpisce, quindi, gli atti espressamente individuati dalle disposizioni richiamate e deriva dalla mancata inclusione nell’atto degli estremi del titolo abilitativo dell’immobile. Il titolo indicato nell’atto, tuttavia, deve realmente esistere ed essere riferibile proprio all’immobile oggetto del trasferimento. Ne consegue che, in presenza nell’atto della dichiarazione dell’alienante relativa agli estremi di un titolo urbanistico realmente esistente e riferibile all’immobile, il contratto è valido, indipendentemente dalla conformità o dalla difformità della costruzione realizzata rispetto al titolo menzionato. La qualificazione della nullità come testuale comporta che le ipotesi di invalidità previste dagli artt. 40 della L. 47/1985 e 46 del D.P.R. 380/2001 non possono essere estese a fattispecie diverse da quelle espressamente contemplate.

IMMOBILI REALIZZATI ANTE 1967

La medesima disciplina trova applicazione con riferimento agli immobili la cui costruzione sia iniziata anteriormente al 01/09/1967. L’art. 40, comma 2, della L. 47/1985 prevede, per tali immobili, che, in luogo dell’indicazione degli estremi della concessione edilizia, possa essere resa dal proprietario o altro avente titolo una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che l’opera risulta iniziata anteriormente al 01/09/1967. La presenza di tale dichiarazione consente la stipulazione dell’atto, purché la dichiarazione sia vera e riferita proprio all’immobile oggetto del trasferimento.
Con riguardo a tali immobili, pertanto, la nullità dell’atto traslativo ricorre qualora la dichiarazione non sia riferibile all’immobile oggetto dell’atto oppure qualora quanto dichiarato non corrisponda alla realtà. Quando essa sia effettivamente riferita all’immobile e corrisponda al vero, la compravendita è valida.

MODIFICHE SUCCESSIVE E TASSATIVITÀ DELLE IPOTESI DI NULLITÀ

La Corte ha inoltre chiarito che la dichiarazione relativa all’anteriorità dell’opera al 01/09/1967 deve essere distinta dalle eventuali modifiche o trasformazioni successivamente eseguite sull’immobile. Ai fini della validità dell’atto traslativo, infatti, la nullità testuale prevista dall’art. 40 della L. 47/1985 e dall’art. 46 del D.P.R. 380/2001 riguarda esclusivamente la mancanza o l’inesattezza degli elementi dichiarativi espressamente richiesti dalla legge, e non si estende alla conformità

della costruzione rispetto al titolo edilizio indicato nell'atto, né alla qualificazione delle successive variazioni come essenziali o non essenziali. Ne consegue che, qualora nell'atto sia presente una veritiera dichiarazione di anteriorità dell'opera, la validità del trasferimento non viene meno per la mera presenza di modifiche edilizie successive, anche se non regolari sul piano edilizio-urbanistico e non dichiarate nell'atto.
Parimenti, non determina la nullità dell'atto la falsità dell'eventuale dichiarazione aggiuntiva con cui il venditore abbia attestato l'assenza di interventi successivi che avrebbero richiesto un titolo abilitativo. La natura testuale della nullità impone, infatti, di considerare tassative le ipotesi previste dall'art. 40 della L. 47/1985 e dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001.
Rientrano in tale ambito la mancata indicazione degli estremi della licenza edilizia, della concessione, del permesso di costruire o dell'eventuale concessione in sanatoria nei casi previsti dalla legge, nonché, per gli immobili realizzati anteriormente al 01/09/1967, la mancanza della dichiarazione relativa all'anteriorità della costruzione.
Tali ipotesi non possono essere estese per analogia ad altre irregolarità urbanistiche. Resta pertanto distinta dalla specifica nullità dell'atto la questione della regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile e della sua eventuale negoziabilità.
Le irregolarità non sanate o non sanabili possono infatti assumere rilievo sul piano sanzionatorio penale e amministrativo e, nei rapporti tra le parti, sotto il profilo della responsabilità contrattuale, senza comportare, per ciò solo, la nullità dell'atto di trasferimento.

PRINCIPI DI DIRITTO

Dalla ricostruzione operata dai giudici emerge nella pronuncia il principio secondo cui la nullità prevista dagli artt. 40 della L. 47/1985 e 46 del D.P.R. 380/2001 è una nullità testuale, limitata alle ipotesi espressamente previste dalla legge.
Ne consegue che la compravendita di un immobile non è nulla per il solo fatto che la costruzione presenti difformità o abusi edilizi, quando nell'atto sia presente la dichiarazione dell'alienante relativa agli estremi di un titolo urbanistico realmente esistente e riferibile all'immobile. Lo stesso principio opera per gli immobili la cui costruzione sia iniziata anteriormente al 01/09/1967: la compravendita è valida quando nell'atto sia contenuta la dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante l'anteriorità della costruzione, purché tale dichiarazione sia vera e riferibile proprio all'immobile trasferito. Restano estranei alla specifica nullità prevista dalla normativa urbanistica la difformità della costruzione rispetto al titolo indicato, le modifiche successive al 01/09/1967 non regolari o non dichiarate e la falsità dell'ulteriore attestazione relativa all'assenza di interventi successivi, quando sia comunque vera e riferibile all'immobile la dichiarazione di anteriorità della costruzione. La validità dell'atto traslativo è quindi subordinata alla presenza degli elementi espressamente richiesti dalla disciplina urbanistica - titolo abilitativo reale e riferibile all'immobile oppure, per le costruzioni anteriori al 01/09/1967, dichiarazione veritiera di anteriorità - senza che la nullità possa essere estesa ad ulteriori irregolarità non espressamente contemplate dalle norme.

La C. Cass. Civ. 29/07/2026, n. 24226
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

di Nicola Damato

IL TITOLO EDILIZIO NON SUPERA I DIVIETI DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il Tribunale di Pordenone ordina la demolizione di un ampliamento con SCIA perché costituisce sopraelevazione vietata dal condominio

Un intervento regolarmente assentito sotto il profilo edilizio e paesaggistico può, allo stesso tempo, risultare non consentito sul piano condominiale.
È quanto emerge dalla **sentenza n. 450/2026 del Tribunale di Pordenone**, che ha ordinato la demolizione di un ampliamento realizzato su una terrazza nonostante l’intervento fosse stato eseguito sulla base di una SCIA alternativa al permesso di costruire e di un’autorizzazione paesaggistica. A rendere l'opera non consentita sul piano condominiale è stato il divieto assoluto di sopraelevazione contenuto nel regolamento contrattuale, ritenuto vincolante per i proprietari.
Il rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie e il possesso dei necessari titoli abilitativi non fanno quindi venir meno i limiti di natura privatistica derivanti dal regolamento condominiale.

Ampliamento autorizzato con SCIA e autorizzazione paesaggistica
La controversia nasce da una parziale chiusura di una terrazza-solarium a livello di un appartamento, realizzata mediante pannellature verticali in legno per ricavare una nuova camera.
Secondo il CTU, l’opera ha determinato un **ampliamento dell’alloggio** con una superficie lorda di 12,70 metri quadrati e un volume di 38,10 metri cubi.
L’intervento era stato realizzato nel rispetto dell'allora vigente **Piano Casa Veneto (LR14/2009)** con **SCIA alternativa al permesso di costruire e relativa autorizzazione paesaggistica**. Dal punto di vista tecnico, inoltre, il consulente aveva escluso problemi per la staticità dell’edificio e pregiudizi al suo aspetto architettonico. Sotto questi profili, quindi, come osserva il Tribunale, l’intervento avrebbe potuto risultare legittimo, con l'obbligo di pagamento dell'indennità prevista per la sopraelevazione.

Il regolamento condominiale vietava qualsiasi sopraelevazione
Il problema nasceva invece sul piano dei rapporti tra i condomini.
Il **regolamento condominiale contrattuale** conteneva infatti una clausola espressa: “È fatto divieto assoluto di sopraelevazione”. A tal proposito il Tribunale ricorda che l’**articolo 1127** del **Codice civile**, che disciplina la sopraelevazione, è una norma derogabile.

Un regolamento condominiale di natura contrattuale può quindi limitare anche le facoltà esercitabili sulle **proprietà esclusive**.
Secondo la giurisprudenza richiamata nella sentenza, un **divieto assoluto di sopraelevazione** assume sostanzialmente la natura di una servitù “*altius non tollendi*” e può essere fatto valere sia dai singoli condomini sia dal condominio.
È dunque il divieto previsto dal regolamento condominiale, e non un problema relativo al titolo edilizio, a determinare l’esito della controversia.

Chiusura della terrazza, perché è stata considerata sopraelevazione
Per stabilire se il divieto fosse applicabile, il Tribunale ha dovuto anche chiarire se la trasformazione della terrazza potesse essere qualificata come sopraelevazione. La sentenza richiama l’orientamento della Cassazione secondo cui è da considerare sopraelevazione qualsiasi intervento che determini la realizzazione di **nuovi volumi** oppure un aumento della superficie utile e della volumetria dell’edificio, e quindi anche se non aumenta materialmente l’altezza del fabbricato.
Nel caso concreto, la realizzazione della nuova camera attraverso il tamponamento della terrazza aveva prodotto un nuovo volume. Per questo il giudice l’ha qualificata come sopraelevazione ai sensi dell’articolo 1127 del Codice Civile, **anche se l’intervento non comportava un aumento**

in altezza dell'edificio.

Titoli edilizi e diritti condominiali operano su piani diversi

Il fatto che un intervento rispetti la disciplina urbanistico-edilizia e sia accompagnato dai necessari titoli abilitativi non significa che il proprietario possa realizzarlo ignorando eventuali limitazioni derivanti dai rapporti privatistici. Nel caso deciso a Pordenone, la SCIA e l'autorizzazione paesaggistica consentivano la realizzazione dell'opera sotto i profili amministrativi interessati, ma **non potevano superare il divieto contenuto nel regolamento condominiale**. La stessa normativa regionale applicata all'intervento, osserva il giudice, faceva salve le disposizioni che disciplinano il condominio negli edifici quando l'ampliamento riguarda immobili composti da più unità. La verifica della fattibilità di un intervento in condominio, pertanto, non può esaurirsi nella conformità urbanistica, edilizia, strutturale e paesaggistica. Richiede un controllo anche del titolo di proprietà, del regolamento condominiale e delle eventuali clausole contrattuali che limitano le trasformazioni delle unità immobiliari.

Quando il regolamento condominiale vincola anche l'acquirente

I proprietari sostenevano inoltre che il divieto non fosse loro opponibile perché il regolamento non risultava allegato al contratto di compravendita né trascritto. Il Tribunale ha però respinto l'argomentazione, perché le clausole contrattuali che limitano le facoltà sulle proprietà esclusive possono essere vincolanti anche indipendentemente dalla trascrizione, quando nell'atto di acquisto viene richiamato il regolamento e l'acquirente dichiara di conoscerlo o accettarlo. Nel caso esaminato, gli acquirenti avevano dichiarato nel rogito di conoscere e accettare il regolamento, oltre ad esse informati dell'esistenza della controversia relativa alla sopraelevazione e del divieto contenuto nel regolamento condominiale.

Accertato quindi che la realizzazione della camera costituiva una sopraelevazione e che questa risultava vietata dal regolamento condominiale, il Tribunale ha accolto la domanda del condominio e disposto la demolizione a spese dei proprietari del volume realizzato in ampliamento dell'alloggio e il ripristino dei luoghi.

di Nicola Damato

QUALITÀ DELL’ARIA INDOOR, VERSO NUOVE REGOLE DAL 2028

Scuole, uffici e strutture sanitarie: lo schema di decreto prevede valori di riferimento, due campagne di monitoraggio l’anno e verifiche su VMC, materiali e arredi

Dal **1° gennaio 2028** nuove regole per la **qualità dell’aria indoor** nelle strutture sanitarie, negli edifici scolastici e in tutti gli ambienti adibiti a ufficio.
È quanto previsto dallo schema di decreto legislativo di attuazione n. 435 del 07/08/2026 della **Direttiva (UE) 2024/2881** sulla **qualità dell’aria**, approvato in esame preliminare dal Consiglio dei Ministri e ora all’esame parlamentare, prima dell'approvazione finale.
Accanto alle disposizioni europee sull’aria esterna, lo schema introduce una specifica disciplina nazionale per gli ambienti chiusi, basata su **valori di riferimento degli inquinanti, ricognizione degli edifici, campagne di monitoraggio e misure correttive**.

Qualità dell’aria indoor, cosa prevede lo schema

La disciplina riguarda la salubrità dell’aria in tre categorie di ambienti di lavoro considerate di particolare interesse pubblico:

- strutture sanitarie;
- edifici scolastici;
- ambienti adibiti a ufficio.

Per ciascuna categoria vengono indicate le attività di ricognizione, valutazione e monitoraggio da svolgere e le eventuali misure da adottare. Si applicano inoltre i valori di riferimento degli inquinanti e i relativi metodi e protocolli di misura.
La nuova disciplina si inserisce nel quadro del Dlgs 81/2008 sulla **salute e sicurezza nei luoghi di lavoro**.
Lo schema chiarisce che gli adempimenti ricadono sul datore di lavoro e rientrano nel perimetro della **valutazione dei rischi** e del **Documento di valutazione dei rischi (DVR)**.
Non viene istituito un nuovo sistema pubblico di vigilanza specifico per l’aria indoor.

Edifici, ventilazione e materiali: cosa deve essere verificato

Il percorso parte da una **ricognizione preliminare degli ambienti**, necessaria anche per scegliere quelli rappresentativi nei quali effettuare le misurazioni.

Gli allegati chiedono di raccogliere informazioni sulle caratteristiche fisiche dell’edificio e sulle possibili sorgenti di inquinamento. Tra gli elementi considerati figurano lo stato degli ambienti, il layout, porte e finestre, eventuali interventi di ristrutturazione o efficientamento energetico, come sostituzione dei serramenti e cappotto, schermature solari, materiali impiegati per pareti, pavimenti e soffitti, pitture e vernici, oltre ad arredi e relative caratteristiche emissive.
Particolare attenzione è riservata al **ricambio dell’aria**. In presenza di **UTA** o sistemi di **ventilazione meccanica controllata (VMC)** devono essere considerate, tra l’altro, portate e distribuzione dei flussi, posizione delle bocchette, tipologia e sostituzione dei filtri, tempi di funzionamento, manutenzione e misurazioni di temperatura, umidità relativa e CO_2.

Qualità dell’aria indoor, due campagne di monitoraggio

Negli ambienti individuati come rappresentativi lo schema prevede **due campagne di rilevazione nello stesso anno solare**, ciascuna della durata di almeno due settimane: una nella stagione **fredda** e una nella **stagione calda**.
Per gli inquinanti ai quali è associato un valore annuale, la media dei risultati delle due campagne

viene confrontata con il relativo valore di riferimento. Se vengono registrati superamenti, o se una delle campagne evidenzia valori particolarmente elevati o anomalie indicative di un peggioramento della qualità dell'aria, devono essere adottate le misure correttive previste.
Nel medio-lungo periodo, il numero degli ambienti monitorati o la loro selezione potrà inoltre essere modificato in funzione dei risultati ottenuti.

PM2,5, formaldeide e CO2 tra gli inquinanti da controllare
Lo schema individua **valori di riferimento**, e non valori limite, per dieci parametri: benzene, biossido di azoto, formaldeide, monossido di carbonio, naftalene, PM10, PM2,5, tetracloroetilene, toluene e CO2.
Tra i riferimenti fissati figurano **10 µg/m³ per il PM2,5, 20 µg/m³ per il PM10 e il biossido di azoto e 10 µg/m³ per la formaldeide**, tutti come valori medi annui.
Per la **CO2** il riferimento è invece di **1.000 ppm**: in questo caso si tratta del valore da non superare nel singolo campionamento e non di una media annuale.

Cosa succede se i valori di riferimento vengono superati
Le misure correttive indicate dagli allegati agiscono innanzitutto sulla **ventilazione** e sulle sorgenti **di inquinamento**.
Per gli edifici scolastici, ad esempio, lo schema prevede tra le misure minime l'aumento dei ricambi d'aria, mediante maggiore apertura delle finestre o incremento delle portate della VMC, interventi sugli impianti con sostituzione dei filtri e pulizia di condotte e griglie, oltre alla riduzione delle sorgenti emissive. Quest'ultima può richiedere, ad esempio, di rimuovere o isolare materiali o arredi appena introdotti oppure di rivedere i prodotti utilizzati per la pulizia.

Negli uffici sono indicate analogamente la ventilazione immediata, l'aumento delle portate della VMC, la manutenzione degli impianti e la riduzione delle eventuali sorgenti emissive.
In attesa del ripristino delle condizioni adeguate possono essere adottate anche misure gestionali temporanee, come la riduzione dell'occupazione degli ambienti.

VMC, materiali e arredi anche nelle misure strutturali
Lo schema non interviene soltanto quando le misurazioni evidenziano un superamento. Gli allegati prevedono anche **misure strutturali** da considerare **indipendentemente dai risultati dei monitoraggi**.
Per gli uffici riguardano ventilazione, microclima, pulizia e sanificazione, UTA e VMC, materiali e arredi; viene inoltre indicata la preferenza per **materiali a bassa emissione** e l'opportunità di evitare l'introduzione contemporanea di grandi quantità di arredi nuovi.

Indicazioni analoghe sono previste per gli edifici scolastici e per le strutture sanitarie.

Se confermato nell'iter definitivo, il nuovo quadro renderà quindi più strutturato il rapporto tra **qualità dell'aria indoor** e **caratteristiche tecniche degli edifici**, dalla ventilazione alla manutenzione degli impianti fino alla scelta dei materiali.

CONCORDATO PREVENTIVO BIENNALE: DATI PRONTI NEL CASSETTO FISCALE

In area riservata le nuove schede di sintesi con le informazioni utili per decidere se aderire al Cpb o rinnovarlo, in questo caso con la possibilità del ravvedimento speciale sul pregresso

Sono consultabili online, all’interno del cassetto fiscale dei contribuenti interessati, le nuove **Schede di sintesi** dedicate al Concordato preventivo biennale, l’istituto introdotto dal decreto legislativo n. 13 del 2024. I dati forniti consentono a ciascun contribuente di valutare gli effetti dell’adesione per i periodi d’imposta 2026 e 2027 e delle ulteriori opportunità connesse al rinnovo della adesione. Le informazioni disponibili sono infatti utili anche per calcolare l’imposta sostitutiva eventualmente dovuta nell’ambito del ravvedimento speciale per le annualità pregresse, introdotto recentemente dal decreto legislativo n. 148 del 7 agosto 2026 (cosiddetto decreto Omnibus). Tale possibilità è riservata solo ai contribuenti che hanno aderito al Cpb per il biennio 2024-2025 e che rinnovano l’adesione per il biennio successivo (2026-2027) entro i termini stabiliti dalla legge. Ricordiamo che per aderire alla proposta di concordato c’è tempo fino al prossimo **31 ottobre** (che slitta al **2 novembre** considerando i giorni festivi) e, per i contribuenti con periodo d’imposta non coincidente con l’anno solare, entro l’ultimo giorno del decimo mese successivo a quello di chiusura del periodo d’imposta.

Le schede nel dettaglio

La scheda di sintesi, predisposta per i contribuenti soggetti agli indici sintetici di affidabilità fiscale (Isa), in assenza di una proposta di concordato già in essere per il biennio 2025-2026, è articolata in cinque sezioni.

In particolare, sono illustrati:

- gli effetti dell’adesione al Cpb per i periodi d’imposta 2026 e 2027;
- i principali dati dell’attività economica esercitata, ricavati dall’ultima dichiarazione acquisita dall’anagrafe tributaria;
- il punteggio Isa risultante dall’ultimo modello presentato;
- l’eventuale adesione al Cpb per il biennio 2026-2027;
- l’ulteriore opportunità rappresentata dal ravvedimento delle annualità pregresse.

Nella sezione dedicata all’affidabilità fiscale è riportato il punteggio Isa, accompagnato, qualora sia inferiore a 10, da un’informativa sull’eventuale presenza di incoerenze contabili o strutturali rilevate nel modello. Se, invece, il contribuente ha dichiarato una causa di esclusione dall’applicazione degli Indici sintetici di affidabilità fiscale, la scheda non presenta alcun punteggio.

Particolare attenzione è inoltre riservata al ravvedimento per le annualità dal 2020 al 2023 per i contribuenti che avevano aderito al Cpb 2024/2025. Per questi soggetti, la scheda espone informazioni di supporto al calcolo dell’imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e delle relative addizionali e, ove applicabile, dell’imposta sostitutiva dell’Irap.

La **sezione sul ravvedimento** è predisposta per i contribuenti che, alla data di entrata in vigore dell’articolo 29 del Dlgs n. 148/2026, hanno applicato gli Isa.

In tale sezione vengono visualizzate le tabelle di ausilio al calcolo dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e delle relative addizionali e dell’imposta sostitutiva dell’imposta regionale sulle attività produttive.

Non viene, invece, esposto alcun calcolo con riferimento alle annualità per le quali non risulta presentato il modello Isa, per quelle caratterizzate da dati incompleti e per quelle per cui è stata dichiarata una causa di esclusione ad eccezione di quelle collegate all’emergenza da Covid-19, al non normale svolgimento dell’attività e all’esercizio di più attività d’impresa non riconducibili al medesimo Isa, quando i ricavi delle attività non prevalenti superano il 30% dei ricavi complessivamente dichiarati.

IMPOSTA DI SUCCESSIONE, NUOVI CODICI TRIBUTO F24 PER RILIQUIDAZIONE E RAVVEDIMENTO OPEROSO

L’Agenzia delle Entrate completa il sistema dei codici tributo per successioni e donazioni

Con la **risoluzione n. 30/E del 16 settembre 2026**, l’Agenzia delle Entrate interviene nuovamente sulla disciplina dei pagamenti tramite **modello F24**, completando il quadro già delineato dalla risoluzione 16/E/2016, dalla risoluzione 35/E/2024 e, soprattutto, dalla risoluzione 2/E/2025, che aveva adeguato i codici tributo al nuovo regime di **autoliquidazione dell’imposta di successione** introdotto dal D.Lgs. 139/2024.
Il nuovo intervento riguarda in particolare le somme dovute per la **riliquidazione delle imposte in caso di revoca dei benefici “prima casa” e ravvedimento operoso**, nonché i versamenti derivanti dalle attività di controllo e dagli istituti di definizione delle controversie, con specifici codici anche per l’imposta sulle donazioni e per le tasse relative ai servizi ipotecari e catastali.

La novità principale è l’introduzione di una serie di codici compresi tra **A252 e A284**.
Per le successioni, un primo gruppo di codici consente diversare **l’imposta complementare e le relative sanzioni** quando, a seguito di un’istanza del contribuente, viene emesso un avviso di liquidazione per la decadenza dai benefici “prima casa” nell’ambito della revoca d’intenti e del ravvedimento operoso.
Un secondo gruppo completa invece il quadro per le attività di **controllo, acquiescenza, definizione delle sole sanzioni, accertamento con adesione e conciliazione**, con particolare riferimento all’imposta sulle donazioni e alle tasse per i servizi ipotecari e catastali connesse alle successioni e alla registrazione degli atti.

Ravvedimento e revoca dei benefici “prima casa”: i nuovi codici 2026
È questo uno dei principali tasselli aggiunti dalla risoluzione 30/E.
Quando, in relazione a una dichiarazione di successione, l’ufficio notifica un avviso di liquidazione per la decadenza dai benefici “prima casa” a seguito di istanza del contribuente, sono ora disponibili codici specifici per l’imposta complementare, gli interessi e le sanzioni.

Codice	Oggetto
A252	Imposta di successione e interessi imposta complementare – ravvedimento e revoca d’intenti
A253	Imposta ipotecaria e interessi – imposta complementare ravvedimento e revoca d’intenti
A254	Imposta catastale e interessi – imposta complementare ravvedimento e revoca d’intenti
A255	Imposta di bollo e interessi – imposta complementare ravvedimento e revoca d’intenti
A256	Sanzione imposta di successione – imposta complementare ravvedimento
A257	Sanzione imposte ipotecarie e catastali – imposta complementare ravvedimento
A258	Sanzione imposta di bollo – imposta complementare – ravvedimento
A259	Tributi speciali e compensi – ravvedimento e revoca d’intenti

I codici da **A252 ad A259** sono espressamente istituiti dalla risoluzione 30/E/2026.

Controlli e definizione delle controversie: i codici per le successioni
La risoluzione 30/E completa inoltre il quadro già predisposto nel 2016, introducendo codici autonomi per le **tasse relative ai servizi ipotecari e catastali**.

Istituto	Codici già previsti	Nuovi codici 30/E/2026
Pagamento/acquiescenza – omessa impugnazione	A153 imposta successione; A154 imposta ipotecaria; A155 catastale; A 156 bollo; A157-A159 INVIM; A160-A163 sanzioni; A164 tributi speciali	A283 tasse servizi ipotecarie catastali; A284 relativa sanzione
Definizione delle sole sanzioni	A165 bollo; A166 imposte ipotecarie e catastali; A167 successione; A168 INVIM	A269 sanzione tasse per i servizi ipotecarie catastali
Accertamento con adesione	A169-A175 imposte e interessi; A176-A179sanzioni; A180 tributi speciali	A273 tasse servizi ipotecarie catastali; A274 relativa sanzione
Conciliazione	A181-A187 imposte e interessi; A188-A191sanzioni; A192 tributi speciali	A279 tasse servizi ipotecarie catastali; A280 relativa sanzione

I codici relativi a omessa impugnazione, sole sanzioni, accertamento con adesione e conciliazione erano stati disciplinati originariamente dalla risoluzione 16/E/2016.
La risoluzione 30/E aggiunge ora **A283-A284, A269, A273-A274 e A279-A280**, colmando il quadro relativo alle tasse per i servizi ipotecari e catastali connesse alle successioni.

Donazioni e registrazione degli atti: gli altri nuovi codici
La risoluzione non si limita alle successioni. L'intervento interessa anche l'**imposta sulle donazioni** e le tasse per i servizi ipotecari e catastali dovute in relazione alla registrazione degli atti.
La materia si innesta sul sistema predisposto dalla risoluzione 35/E/2024 per il versamento tramite F24 delle somme derivanti da controlli, conciliazione e ravvedimento connessi alla registrazione degli atti.

Ambito	Imposta sulle donazioni	Tasse servizi ipotecari e catastali– registrazione atti
Imposta complementare/ ravvedimento e revoca d'intenti	A260 imposta e interessi; A261 sanzione	A262 tasse e interessi; A263 sanzione
Omessa impugnazione	A264 imposta e interessi; A265 sanzione	A266 tasse; A267 sanzione
Definizione delle sole sanzioni	A268	A270
Accertamento con adesione	A271 imposta e interessi; A272 sanzione	A275 tasse; A276 sanzione
Conciliazione	A277 imposta e interessi; A278 sanzione	A281 tasse; A282 sanzione

I codici A260-A263 riguardano specificamente l'imposta complementare richiesta con avviso di liquidazione a seguito di istanza del contribuente nelle ipotesi di ravvedimento e revoca d'intenti. Gli ulteriori codici da A264
ad A282 distinguono invece le diverse modalità di definizione della posizione fiscale.

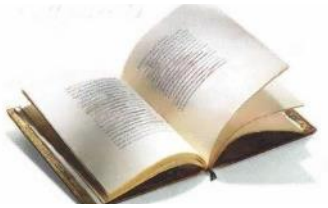
Come compilare il modello F24
Per i nuovi codici introdotti dalla risoluzione 30/E/2026 le somme vanno riportate nella sezione "**Erario**", nella colonna "**importi a debito versati**".
Per i codici collegati ad atti dell'ufficio occorre indicare nei campi "**codice ufficio**", "**codice atto**" e "**anno di riferimento**" i dati presenti nell'avviso ricevuto.
Per i codici **A252-A259** e, tra quelli riferiti alle tasse per i servizi ipotecari e catastali della successione, **A269, A273,A274, A279, A280, A283 e A284**, nella sezione "Contribuente" devono essere riportati i dati dell'erede; nel campo relativo al coobbligato va invece indicato il codice fiscale del defunto associato al **codice identificativo "08 – Defunto"**.
Lo stesso codice identificativo 08 era stato introdotto già nel 2016 proprio per permettere di associare correttamente il versamento F24 alla singola successione.

Per l'imposta autoliquidata con codice **1539**, inoltre, il campo relativo alla rateazione va compilato nel formato **NNRR**: in caso di pagamento unico si utilizza "0101"; in caso di rateazione, per ciascuna rata si indica il numero della rata e il numero complessivo delle rate.
Per le **spese di notifica degli atti** resta infine utilizzabile il codice tributo **9400 – "spese di notifica per atti impositivi**".

La Risoluzione AE 30/2026
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

di Rosa Colucci, Paola Ambrosi

SI TORNA IN CLASSE, RIPARTE FISCO E SCUOLA



Anche quest’anno Agenzia delle entrate e Agenzia delle entrate-Riscossione mettono a disposizione delle scuole progetti e materiali didattici per portare l’educazione fiscale tra i banchi

Con l’inizio dell’anno scolastico 2026/2027, l’Agenzia delle entrate e Agenzia delle entrate-Riscossione riprendono le attività di educazione fiscale nelle scuole. L’anno scorso le due Agenzie hanno realizzato oltre 1.700 lezioni in tutta Italia e ora rinnovano il proprio impegno ne promuovere tra gli studenti la cultura della legalità fiscale, della cittadinanza economica e della partecipazione responsabile alla vita collettiva, attraverso strumenti didattici innovativi e una rete sempre più ampia di collaborazioni istituzionali.

Un nuovo anno di educazione alla legalità fiscale
Con l'inizio del nuovo anno scolastico, l'Agenzia delle entrate e Agenzia delle entrate-Riscossione rinnovano il proprio impegno nei progetti Fisco e Scuola e Fisco e scuola per seminare legalità, e si rivolgono alle istituzioni scolastiche di tutta Italia per offrire percorsi di educazione fiscale dedicati agli studenti delle scuole primarie e secondarie.

I risultati dell'anno scorso
L'avvio delle nuove attività è sostenuto dai risultati particolarmente positivi raggiunti nell'anno scolastico 2025/2026, durante il quale Agenzie delle entrate e Agenzia delle entrate-riscossione hanno organizzato rispettivamente 908 e 818 iniziative su tutto il territorio nazionale, di queste 274 sono state realizzate insieme. Un traguardo che conferma e testimonia il crescente interesse del mondo della scuola verso i temi della legalità fiscale e della cittadinanza economica.

Contenuti e strumenti rinnovati
Negli ultimi anni il progetto si è profondamente rinnovato, sia nei contenuti sia negli strumenti didattici. Il gruppo di lavoro che si dedica a queste iniziative ha realizzato materiali didattici innovativi dal linguaggio più vicino alle nuove generazioni e arricchiti con video, fumetti, giochi e risorse digitali, capaci di rendere più immediata la comprensione dei concetti legati alle imposte, ai servizi pubblici e al valore della partecipazione responsabile alla vita della collettività.

Le iniziative congiunte delle due Agenzie
Nell'ambito della collaborazione tra Agenzia delle entrate e Agenzia delle entrate-Riscossione sono stati realizzati anche due quaderni didattici digitali, utilizzati durante gli incontri nelle scuole come strumenti di supporto alle attività formative.

Incontri, laboratori e attività interattive
Attraverso lezioni, laboratori e attività interattive, i funzionari accompagnano gli studenti alla scoperta del ruolo delle entrate tributarie nel finanziamento dei servizi pubblici e dell'importanza del rispetto delle regole come elemento fondamentale della convivenza civile.

La collaborazione con le altre istituzioni
Un contributo significativo alla crescita del progetto è arrivato anche dalla collaborazione con numerose istituzioni pubbliche. Tra queste figurano il ministero dell'Economia e delle Finanze, la Giustizia tributaria, gli enti locali, la Banca d'Italia e la Guardia di finanza, con cui sono state promosse attività volte a rafforzare il messaggio di legalità fiscale e finanziaria. Solo per fare qualche esempio: il mese dell’Educazione finanziaria, la Global money week e altre iniziative.

L'impegno degli uffici territoriali
Accanto alle iniziative nazionali, un ruolo importante è stato svolto dagli uffici territoriali, che hanno sviluppato numerosi progetti locali per rispondere alle esigenze specifiche dei diversi contesti scolastici. Concorsi, laboratori dedicati ai servizi digitali dell'Agenzia e attività informative sulla dichiarazione precompilata hanno contribuito ad ampliare l'offerta formativa e a consolidare il dialogo tra amministrazione finanziaria e mondo dell'istruzione. Inoltre, in alcune realtà sono stati promossi progetti di Formazione scuola lavoro che hanno permesso agli studenti di sperimentare concretamente il funzionamento dell’amministrazione fiscale.

L'invito alle scuole per il 2026/2027

Dopo i risultati positivi dell'edizione 2025/2026, il progetto si prepara ora a una nuova stagione di incontri e attività. L'Agenzia delle Entrate e Agenzia delle Entrate-Riscossione invitano dirigenti scolastici, insegnanti ed educatori a partecipare all'edizione 2026/2027, offrendo agli studenti un'opportunità concreta Fisco e Scuola per seminare legalità per approfondire i temi della cittadinanza, della legalità economica e del rapporto tra contributo fiscale e servizi pubblici.

Contatti

Le scuole interessate ad aderire alle iniziative o a ricevere maggiori informazioni possono contattare i referenti dei progetti attraverso i contatti disponibili alle pagine dedicate dei siti istituzionali dell'Agenzia delle Entrate e di Agenzia delle Entrate-Riscossione.

ELABORATO TECNICO DELLA COPERTURA: TUTTO QUELLO CHE C’È DA SAPERE

Elaborato tecnico della copertura: cos'è, chi lo redige e come va fatto

L’elaborato tecnico della copertura è un allegato del fascicolo dell’opera previsto dall’art. 91, comma 1, lettera b) del testo unico sulla sicurezza (D.Lgs. 81/2008).
L’Elaborato Tecnico della Copertura contiene le istruzioni per il progetto delle misure di prevenzione e protezione da realizzare sulla copertura per consentire nei successivi interventi, impiantistici e di manutenzione, l’accesso in sicurezza in copertura e deve **obbligatoriamente** essere redatto per **ogni intervento edilizio** o **impiantistico** che interessi coperture di nuove costruzioni o di edifici esistenti.

Per redigerlo è necessario valutare il **rischio di caduta dall’alto** con verifica del Tirante D’aria secondo la norma UNI 11560:2022, calcolare gli **ancoraggi delle linee vita** secondo le NTC 2018, gli Euro codici, le norme EOTA TR 029 e ETAG 00 e disegnare la **planimetria della copertura**.
In caso di caduta dall’alto, progettista, direttore dei lavori o coordinatore della sicurezza rispondono dell’**erronea verifica di sicurezza e sbagliata redazione della documentazione**.

Elaborato tecnico della copertura, cosa prevede la normativa
L’elaborato tecnico della copertura è un allegato del fascicolo dell’opera previsto dall’art. 91, comma 1, lettera b) del testo unico sulla sicurezza (D.Lgs. 81/2008).
L’art. 91 stabilisce che durante la progettazione dell’opera e comunque prima della richiesta di presentazione delle offerte, il **coordinatore per la progettazione** esegue le seguenti operazioni:

1. redige il piano di sicurezza e di coordinamento di cui all’articolo 100, comma 1, i cui contenuti sono dettagliatamente specificati nell’Allegato XV;
2. predispone un fascicolo adattato alle caratteristiche dell’opera, i cui contenuti sono definiti all’ALLEGATO XVI, contenente le informazioni utili ai fini della prevenzione e della protezione dai rischi cui sono esposti i lavoratori, tenendo conto delle specifiche norme di buona tecnica e dell’allegato II al documento UE 26maggio 1993 […];
3. coordina l’applicazione delle disposizioni di cui all’articolo 90, comma 189.

L’art. 92 prevede che l’elaborato tecnico della copertura sia adeguato dal coordinatore per l’esecuzione dei lavori in relazione all’evoluzione dei lavori ed alle eventuali modifiche intervenute e che questi valuti le proposte delle imprese esecutrici dirette a migliorare la sicurezza in cantiere verifica che le imprese esecutrici adeguino, se necessario, i rispettivi piani operativi di sicurezza.

Elaborato tecnico della copertura, i contenuti
L’elaborato tecnico della copertura contiene le istruzioni per il progetto delle misure di prevenzione e protezione (ganci di sicurezza) da realizzare sulla copertura per consentire nei successivi interventi, impiantistici e di manutenzione, l’accesso in sicurezza in copertura.
L’elaborato deve contenere i seguenti documenti:

- la relazione tecnica illustrativa (con verifiche dei sistemi anti caduta)
- la relazione tecnica di calcolo degli ancoraggi
- le planimetrie della copertura.

Elaborato tecnico della copertura e UNI 11560:2014
La norma UNI 11560:2014 sui sistemi di ancoraggio permanenti in copertura fornisce al progettista le **linee guida** per la configurazione in copertura dei sistemi di ancoraggio ed il loro utilizzo contro la caduta dall’alto mediante sistemi di arresto caduta.

Le indicazioni contenute nella norma devono essere utilizzate per la redazione dell'elaborato tecnico della copertura (il testo unico sulla sicurezza, infatti, indica le norme tecniche come criteri di riferimento per la progettazione dei luoghi di lavoro).

La UNI 11560:2014 definisce i requisiti prestazionali e geometrici dei sistemi di ancoraggio.
Il rispetto di tali requisiti può essere ottenuto attraverso:

- la **verifica della connessione** del sistema di ancoraggio alla copertura secondo le norme tecniche
- la **valutazione del tirante d'aria** disponibile (nei casi in cui si prevede l'utilizzo di sistemi di arresto alla caduta con il sistema di ancoraggio configurato)
- la **corretta configurazione del sistema di ancoraggio** (puntuale, lineare, combinato).

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'OPERA

- Tipologia intervento in copertura: Opera edile;
- Oggetto: Costruzione di una villetta bifamiliare;
- Destinazione attuale dell'immobile: Residenziale;
- Redazione dell'elaborato affidato a: Coordinatore della Sicurezza;
- Obbligo di nomina del Coordinatore alla Sicurezza in fase di Progettazione/Esecuzione: L'intervento rientra nei casi previsti dall'art.90, c.3 o c.4 del D.Lgs. 81/2008.

DESCRIZIONE DELLA COPERTURA

- Tipologia: Falda;
- Struttura: Latero cemento;
- Calpestabilità: Totale;
- Pendenza della copertura: Inclinata (15%<P<50%);
- Area di intervento: Totale;
- Particolari elementi presenti in copertura: Sulla copertura sono presenti canne fumarie e impianti solari termici;
- Descrizione: Copertura di forma rettangolare del tipo a padiglione con manto realizzato in tegole e coppi.

PERCORSO DI ACCESSO ALLA COPERTURA

Di seguito si riportano le soluzioni progettuali adottate per la realizzazione del percorso di accesso alla copertura per i successivi lavori di manutenzione.

Percorso verso l'alto

Percorso che serve a raggiungere il punto di accesso alla copertura.

Segnalazione ostacoli fissi nei percorsi

Gli ostacoli fissi, presenti nei percorsi, che per ragioni tecniche non possono essere eliminati sono chiaramente segnalati e, se del caso, protetti. Articolo 8, Comma 2,Punto a) del D.P.G.R. 18/12/13 n. 75/R.

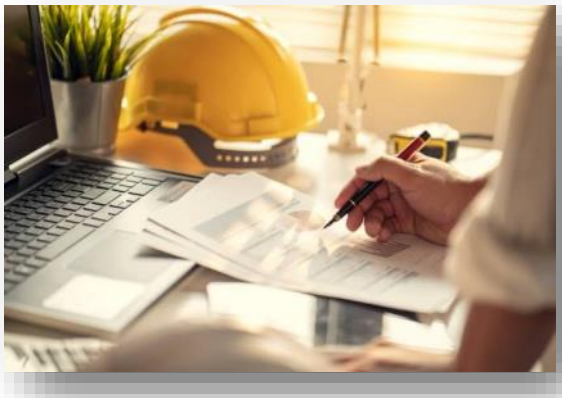
Illuminazione artificiale dei percorsi

I percorsi in condizioni di scarsa o assente illuminazione naturale, hanno un illuminamento conforme alla norma UNI EN 12464-1 e UNI EN 12464-2.
I corpi illuminanti sono installati in modo da prevenire i rischio d'urto. Articolo 8,Comma 2, Punto b) del D.P.G.R. 18/12/13 n. 75/R.

Dimensioni dei percorsi

I percorsi sono stati dimensionati in relazione ai carichi di esercizio, tenendo conto dei prevedibili ingombri di materiali e di utensili da trasportare, con larghezza non inferiore a 0,60 metri per il solo transito dell'operatore.
I percorsi hanno un'altezza libera superiore a 1,80 metri rispetto al piano di calpestio. Articolo 8, Comma 2, Punti c) e d) del D.P.G.R. 18/12/13 n. 75/R.

Lati dei percorsi aperti prospicienti il vuoto
I percorsi sono protetti contro il rischio di caduta nei lati prospicienti il vuoto o esposti verso superfici sfondabili. Articolo 8, Comma 2, Punto e) del D.P.G.R. 18/12/13 n. 75/R.



Altezza libera del percorso in presenza di vincoli costruttivi
Per la presenza di vincoli costruttivi non eliminabili l'altezza libera è ridotta (inferiore a 1,8 m) limitatamente ad un unico e breve tratto del percorso. Articolo 8, Comma 2,Punto d), del D.P.G.R. 18/12/13 n. 75/R.

Caratteristiche piani di calpestio dei percorsi
Ecco le caratteristiche di piani di calpestio e dei percorsi:

- i piani di calpestio sono in materiale antisdrucciolo;
- i piani di calpestio collocati all'esterno hanno una conformazione tale da evitare l'accumulo di fango e la formazione di lamine d'acqua;
- i piani di calpestio grigliati hanno maglie non attraversabili da una sfera di 35 mm quelli, invece, sovrastanti luoghi con permanenza o passaggio di persone hanno maglie non attraversabili da una sfera di 20 mm;
- tutte le superfici di calpestio garantiscano un'adeguata portata in relazione ai carichi previsti (persone, attrezzature e materiali).

Caratteristiche scala fissa a gradini retrattile
Le scale fisse a gradini hanno:

- parapetto normale o altra difesa equivalente, in corrispondenza di lati aperti con rischio di caduta dall'alto;
- corrimano ad una altezza compresa tra 0,90 e 1 metro su almeno uno dei due lati delimitati da pareti;
- la larghezza delle scale fisse a gradini a sviluppo rettilineo non è inferiore 0,60 metri, il diametro delle scale fisse a gradini a chiocciola non è inferiore a 1 metro;
- pedata e alzata dimensionate a regola d'arte, per la presenza di vincoli costruttivi non eliminabili, le scale fisse a gradini hanno alzata e pedata comunque rispettivamente non superiori a 0,22 metri e non inferiori a 0,25 metri;
- i profili dei gradini con spigolo arrotondato;
- pianerottoli di riposo almeno ogni 20 gradini.

Apertura rettangolare orizzontale/inclinata
Apertura rettangolare, orizzontale o inclinata, che permette, alla fine di un percorso interno, l'accesso dell'operatore in copertura con utensili da lavoro e materiali.

Dimensioni aperture orizzontali o inclinate rettangolari
Le aperture orizzontali o inclinate a sezione rettangolare, per l'accesso alle coperture, sono dimensionate sui prevedibili ingombri di materiali ed utensili da trasportare; e comunque hanno una superficie libera di passaggio non inferiore a 0,5 metri quadrati, con lato inferiore di larghezza minima di 0,70 metri. Articolo 9, comma 2, punto b) del D.P.G.R. 18/12/13 n. 75/R.

Caratteristiche dei serramenti
I serramenti delle aperture di accesso non presentano parti taglienti o elementi sporgenti; il sistema di apertura dell'anta è agevole e sicuro. Articolo 9, comma 2, punto c) del D.P.G.R. 18/12/13 n. 75/R.

Ante delle aperture orizzontali o inclinate
L'accesso dalle aperture orizzontali non comporta la rimozione dell'anta dalla sede in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite è tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura.

L'anta è inoltre provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che apre. Articolo 9, comma 2,punto d) del D.P.G.R. 18/12/13 n. 75/R.

TRANSITO ED ESECUZIONE DEI LAVORI IN COPERTURA

Ancoraggio UNI EN 795 Tipo A

Dispositivo di ancoraggio con uno o più punti di ancoraggio stazionari, durante l'utilizzo, e con la necessità di ancoraggio o elemento di fissaggio per fissarlo alla struttura.

Valutazione Caduta

Caduta consentita: Trattenuta – DPI di collegamento: Cordino UNI EN 354 – DPI operatore: Imbracatura – Lunghezza cordino (LC): 2.00 m – Lunghezza braccio operatore (LBO): 0.60 m

Gancio da tetto UNI EN 517 Tipo A

Ganci da tetto UNI EN 517 progettati per essere fissati su coperture inclinate per assicurare operatori durante il transito in copertura e fissare i carichi. Sui ganci del tipo A è possibile applicare un carico solo in una direzione (solitamente la linea di pendenza della falda).

Valutazione Caduta

Caduta consentita: Trattenuta – DPI di collegamento: Cordino UNI EN 354 – DPI operatore: Cintura – Lunghezza cordino (LC): 2.00 m – Lunghezza braccio operatore (LBO):0.60 m

Linea di ancoraggio UNI EN 795 Tipo C

Dispositivo di ancoraggio che impiega una linea di ancoraggio flessibile che devia dall'orizzontale che devia dall'orizzontale di non più di 15°.

Valutazione Caduta

Caduta consentita: Arresto – DPI di collegamento: Dispositivo guidato UNI EN 353.2 – DPI operatore: Imbracatura – Lunghezza cordino (LC): 1.00 m – Caduta frenata (CF): 1.00 m

Valutazione

Distanza tra l'attacco dell'imbracatura e i piedi del lavoratore (IP): 1.50 m – Margine di sicurezza (R): 1.00 m

1) Bordo di arresto: Bordo NORD – Freccia della linea di ancoraggio (FC): 1.00 m – Effetto Pendolo (DEP): 0.00 m – Altezza di caduta (AC): 7.50 m – Distanza di arresto (DA):4.50 m – Caduta libera (CL): 3.50 m – Tirante d'aria (TA):5.50 m – Spazio Libero Residuo (SLR): 3.00 m

2) Bordo di arresto: Bordo SUD – Freccia della linea di ancoraggio (FC): 1.00 m – Effetto Pendolo (DEP): 0.00 m – Altezza di caduta (AC): 7.50 m – Distanza di arresto (DA): 4.50 m – Caduta libera (CL): 3.50 m – Tirante d'aria (TA):5.50 m – Spazio Libero Residuo (SLR): 3.00 m

Successione ancoraggi UNI EN 795 Tipo A

Successione di ancoraggi con uno o più punti di ancoraggio stazionari, durante l'utilizzo, e con la necessità di ancoraggio o elemento di fissaggio per fissarlo alla struttura.

Misure preventive e protettive:

Punti di ancoraggio

L'impiego di dispositivi di ancoraggio puntuali o ganci di sicurezza da tetto è consentito solo per brevi spostamenti o laddove le linee di ancoraggio risultino non installabili per le caratteristiche dimensionali, strutturali o morfologiche delle coperture, ovvero per contrasto con norme di tutela riguardanti l'immobile interessato dall'intervento. Articolo 10, Comma 4 del D.P.G.R. 18/12/13 n.75/R.

Dispositivi di ancoraggio

I dispositivi di ancoraggio (linee di ancoraggio, punti di ancoraggio, ganci di sicurezza): sono dislocati in modo da procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso, fino al punto più lontano; sono chiaramente identificabili per forma e/o colore o con altro mezzo analogo; sono accessibili in modo da consentire l'ancoraggio senza rischio di caduta; garantiscono nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità; saranno oggetto di periodiche verifiche e manutenzioni a cura del proprietario dell'immobile secondo le indicazioni del costruttore. Degli interventi eseguiti sarà effettuata regolare registrazione.

Misure di emergenza per il recupero dell'operatore in caso di caduta

Area raggiungibile da parte di pubblico intervento (Vigili del Fuoco) entro 30 minuti.

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

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