

COMUNICAZIONE N. 18



PROFESSIONE GEOMETRA TECNICI&PROFESSIONE

OGGETTO: Consumo del Suolo i Rapporti di Ispra (Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente)

Il Rapporto del Consumo del Suolo del Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente, insieme alla cartografia e alle banche dati di indicatori allegati, fornisce un quadro dettagliato dei processi di trasformazione del territorio. Questo permette di valutare il degrado del suolo e l'impatto del suo consumo sul paesaggio e sui servizi ecosistemici.

Il monitoraggio conferma la criticità del consumo di suolo nelle zone periurbane e urbane, evidenziando un continuo e significativo incremento delle superfici artificiali. **Questo porta a un tasso di trasformazione superiore a 2 metri quadrati al secondo, con oltre 72 chilometri quadrati di suolo trasformato in un anno.**

Il documento è composto principalmente dalle seguenti sezioni:

1. **Introduzione:**
 - ✓ Definizioni
 - ✓ Quadro normativo
 - ✓ Azioni proposte
2. **Stato ed evoluzione del consumo di suolo:**
 - ✓ Raccolta di indicatori e statistiche relative a vari contesti territoriali
3. **Stato e trasformazioni del territorio:**
 - ✓ Cartografie sull'uso del suolo
 - ✓ Analisi delle trasformazioni
4. **Cause del consumo di suolo:**
 - ✓ Dati sulle nuove coperture artificiali
 - ✓ Consumo di suolo permanente o reversibile
5. **Distribuzione territoriale del consumo di suolo:**
 - ✓ Evoluzione rispetto a specifici ambiti territoriali, come fasce di pericolosità per frane e alluvioni
 - ✓ Zone a rischio o con vincolo
6. **Valutazione degli impatti del consumo di suolo:**
 - ✓ Analisi degli effetti sul territorio

7. **Valutazione del degrado del suolo e del territorio:**

- ✓ Analisi di tre sub-indicatori: copertura del suolo e suoi cambiamenti nel tempo, produttività del suolo e contenuto di carbonio organico

8. **Atlante fotografico del consumo di suolo e contributi regionali:**

- ✓ Fotografie e contributi che illustrano il tema

Il rapporto evidenzia una profonda disomogeneità nelle azioni sul territorio, dovuta all'assenza di una legge nazionale sul consumo di suolo che promuova i principi di riuso, rigenerazione urbana e ripristino degli ecosistemi degradati.

Per ulteriori informazioni, è possibile consultare le **Linee guida SNPA n. 50/2024 per il monitoraggio del consumo di suolo**

Il Verde Urbano e la Riqualificazione territoriale - Le Guide di Ispra (Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente)

ISPRA ha pubblicato un documento interessante che rappresenta un contributo prezioso per l'analisi e la valutazione dei Piani di gestione del verde. Questo documento è uno strumento essenziale per la programmazione dello sviluppo del verde urbano, nell'ottica della riqualificazione territoriale e della sostenibilità. I Piani di gestione del verde sono caratterizzati da iniziative volontarie e integrative nella Pianificazione Urbanistica Generale. Il contesto di riferimento, descritto nella pubblicazione, si compone dei seguenti elementi:

- ✓ le "Linee guida per la gestione del verde urbano e prime indicazioni per una pianificazione sostenibile" del MASE - Ministero dell'Ambiente;
- ✓ la Strategia Nazionale del Verde Urbano;
- ✓ la Legge n. 10/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani";
- ✓ il documento europeo "Urban Greening Plans".

La gestione e la valorizzazione del patrimonio verde sono oggi al centro delle politiche di sostenibilità promosse dai Comuni, in linea con le priorità europee per la **tutela dell'ambiente, la lotta ai cambiamenti climatici e la riduzione del consumo di suolo.**

Nel documento, **vengono posti a confronto Piani**, elaborati da *alcune città italiane*, con individuazione di alcuni punti di riferimento per l'analisi e una chiave di lettura comune, toccando i seguenti obiettivi: -la protezione della biodiversità;

- il recupero di aree degradate;
- la gestione della sostenibile del territorio;
- il miglioramento della qualità dell'aria;
- il contrasto ai cambiamenti climatici;
- la regolazione del microclima con riduzione dell'effetto isola di calore;
- l'implementazione di azioni per favorire il drenaggio naturale;
- gli strumenti per la mitigazione del rischio allagamenti;
- il contenimento del consumo del suolo.

Nuovo Regolamento Europeo per i materiali da costruzione

Nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea del 18 dicembre 2024 è stato pubblicato il REGOLAMENTO (UE) 2024/3110 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 27 novembre 2024 che fissa norme armonizzate per la commercializzazione dei prodotti da costruzione. **L'art. 75 del Regolamento introduce il sistema di passaporto digitale dei prodotti da costruzione**, che include la **dichiarazione di prestazione e di conformità**, le informazioni generali relative ai prodotti, le istruzioni per l'uso e le informazioni sulla sicurezza e ogni altra informazione pertinente.

Il **Regolamento 3110/2024** è entrato in vigore il 7 gennaio 2025 ed abroga il regolamento (UE) n. 305/2011 a decorrere dall'8 gennaio 2026, fatta eccezione per alcuni articoli che sono abrogati a decorrere dall'8 gennaio 2040.

La Responsabilità Civile del Notaio: Un Tema Complesso e in Evoluzione

Il notaio, figura chiave nel sistema giuridico italiano, ha un ruolo di pubblica fede con elevate responsabilità. La sua responsabilità civile è un tema articolato e in continua evoluzione, come dimostrano le recenti pronunce giurisprudenziali. La responsabilità del notaio si basa sul principio della *diligenza professionale qualificata*, sancito dall'art. 1176 del Codice Civile. Deve svolgere il proprio incarico con una diligenza superiore a quella del buon padre di famiglia.

Un esempio emblematico riguarda la verifica della libertà e disponibilità dei beni immobili oggetto di compravendita. La Cassazione ha ribadito l'obbligo del notaio di effettuare le visure ipotecarie e catastali e di informare le parti su eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. La mancata effettuazione di tali verifiche può comportare responsabilità civile, come stabilito dalla *sentenza n. 7283/2020* della Cassazione.

LINEE GUIDA ANTINCENDIO SISTEMI DI ACCUMULO DI ENERGIA ELETTRICA BESS

Il Dipartimento dei Vigili del fuoco ha emanato, con la circolare n. 21021 del 23 dicembre 2024, le linee guida di prevenzione incendi inerenti i sistemi di accumulo di energia elettrica. Le linee guida di prevenzione incendi consentono l'individuazione delle metodologie per l'analisi del rischio e delle misure di sicurezza antincendio da adottare per la progettazione, la realizzazione e l'esercizio di dispositivi elettrochimici destinati all'accumulo di energia elettrica conosciuti come Battery Energy Storage System (BESS).

I sistemi di accumulo di energia non costituiscono attività soggetta al D.P.R. 151/2011 ma comportano un aggravio del rischio di incendio nelle attività in cui sono installati.

Sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione per la costituzione delle Servitù Prediali di parcheggio. Riservato ai Collegi Associato l'opuscolo di approfondimento con la sentenza

La **sentenza n. 3925 del 13 febbraio 2024** delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione ha segnato un cambiamento significativo nel diritto immobiliare italiano, risolvendo definitivamente la questione della costituzione delle servitù prediali di parcheggio. La Corte ha stabilito che è possibile costituire una servitù di parcheggio su fondo altrui, purché sia a vantaggio di un altro fondo e ne migliori l'utilizzo, rispettando tutti i requisiti del diritto reale, inclusa una precisa localizzazione. Le Sezioni Unite hanno chiarito che l'*art. 1027 c.c.* non preclude la costituzione di una servitù di parcheggio mediante convenzione, se tale diritto apporta un vantaggio concreto a un altro fondo e soddisfa i requisiti del diritto reale.

Si può sanare un immobile abusivo acquistato all'asta? La sentenza della Cassazione

Acquistare un immobile all'asta può sembrare un'opportunità interessante, ma comporta significativi rischi legali, soprattutto in presenza di abusi edilizi. I giudici del Consiglio di Stato hanno sottolineato la complessità di tali situazioni e l'importanza di comprendere appieno i diritti e le responsabilità degli acquirenti.

Caso Recente di Diniego di Condono Edilizio

Un caso emblematico riguarda il diniego di un condono edilizio per un appartamento trasferito tramite espropriazione nel 2021. Il Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) ha respinto il ricorso presentato dall'acquirente, affermando che avrebbe dovuto richiedere il permesso di costruire in sanatoria. Successivamente, la Corte di Cassazione ha confermato la validità del diniego del condono, nonostante non fosse stato notificato a tutti gli interessati. Questo significa che la vendita all'asta non risolve automaticamente le questioni legate agli abusi edilizi.

Risoluzione degli Illeciti Edilizi

Gli illeciti edilizi devono essere sanati tramite una domanda di sanatoria presentata entro 120 giorni dall'acquisto dell'immobile. Questo processo richiede il rispetto di specifiche condizioni e può implicare costi significativi.

Sentenza del Consiglio di Stato n.9583/2024

Il Consiglio di Stato ha infine respinto il ricorso, stabilendo che le opere abusive devono essere demolite. Questa decisione ribadisce l'importanza di una verifica accurata e preventiva prima dell'acquisto di un immobile all'asta, specialmente in presenza di potenziali abusi edilizi.

Sicurezza nei Cantieri: Sentenza della Cassazione sulla Caduta del Preposto di Cantiere

La **sentenza n. 47028 della Corte di Cassazione, del 20 dicembre 2024**, conferma la responsabilità penale del datore di lavoro per un infortunio occorso a un preposto di cantiere. La decisione sottolinea la mancata valutazione dei rischi di caduta dall'alto e l'insufficiente adozione di misure preventive nel Piano Operativo di Sicurezza, ribadendo l'importanza della tutela della salute e sicurezza sul lavoro.

Compravendita al rustico e consegna della polizza postuma - Lo studio del Notariato

Con l'entrata in vigore del decreto attuativo 154/2021, che ha stabilito una disciplina dettagliata per la polizza postuma decennale, il quadro normativo è cambiato per quanto riguarda la vendita di immobili al rustico.

La vendita di immobili al rustico, soggetta al d.lgs. 122/2005, è complessa e il ruolo del Notaio è cruciale per bilanciare gli interessi delle parti: proteggere sia l'acquirente, evitando pratiche che mirino a eludere l'aggravio della polizza postuma per il costruttore, sia il costruttore, impedendo che l'acquirente usi i rimedi della normativa TAIC come un recesso arbitrario, senza reale pregiudizio dei suoi interessi. Le conclusioni non devono sacrificare gli interessi reali delle parti, in linea con la giurisprudenza della Cassazione che favorisce una tutela sostanziale basata su correttezza e buona fede.

Sicurezza nei Cantieri: Sentenza della Cassazione sulla Caduta del Preposto di Cantiere

La **sentenza n. 47028 della Corte di Cassazione, del 20 dicembre 2024**, conferma la responsabilità penale del datore di lavoro per un infortunio occorso a un preposto di cantiere. La decisione sottolinea la mancata valutazione dei rischi di caduta dall'alto e l'insufficiente adozione di misure preventive nel Piano Operativo di Sicurezza, ribadendo l'importanza della tutela della salute e sicurezza sul lavoro.

Sistemi di copertura ed efficientamento energetico: il manuale dell'Anit

I sistemi di copertura sono fondamentali per l'efficienza energetica sia durante l'inverno che l'estate. La normativa vigente impone sempre più prescrizioni e requisiti specifici per limitare le dispersioni energetiche invernali e, soprattutto, per ridurre il surriscaldamento estivo dovuto all'irraggiamento solare.

Il manuale dell'Anit realizzato con Ediltec, si propone di guidare i professionisti nell'analisi dei requisiti necessari per interventi sui sistemi di copertura.

A partire dalle disposizioni del DM 26 giugno 2015 sull'efficienza energetica, passando per i Criteri ambientali minimi e le norme di riferimento per i calcoli, ci concentreremo sugli aspetti specifici del sistema tetto, presentando alcuni risultati ottenuti durante il periodo estivo.

La servitù di parcheggio: una novità che cambia le regole del gioco immobiliare

La **sentenza n. 3925 del 13 febbraio 2024** delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione ha rappresentato una svolta significativa nel panorama giuridico immobiliare italiano, fornendo una risposta definitiva alla questione della costituzione delle servitù prediali di parcheggio.

La Corte ha stabilito che è possibile costituire una servitù di parcheggio su fondo altrui, a condizione che ciò avvenga a vantaggio di un altro fondo, migliorandone l'utilizzazione e che siano rispettati tutti i requisiti del diritto reale, compresa una precisa localizzazione.

Condominio e frontalini del balcone: la ripartizione delle spese

Nei condomini, i frontalini del balcone generano frequentemente discussioni: sono parte della facciata comune o di proprietà individuale? La giurisprudenza ha fornito chiarimenti importanti su questo tema, soprattutto in relazione alle responsabilità per la caduta di calcinacci. La determinazione della natura dei frontalini influisce direttamente sulla ripartizione delle spese per la loro manutenzione e riparazione, richiedendo una valutazione attenta delle specifiche circostanze di ogni edificio.

Plusvalenze Immobiliari e Cambio di destinazione

Le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di beni immobili acquisiti o costruiti da meno di cinque anni sono soggette all'IRPEF, come previsto dall'articolo 67, comma 1, lettera b) del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR).

È importante notare che un semplice cambio di destinazione d'uso, senza l'esecuzione di opere, non ha rilevanza ai fini del calcolo del periodo quinquennale previsto dalla norma. Pertanto, il periodo di cinque anni inizierà a decorrere dalla data d'acquisto o dall'inizio delle opere di costruzione.

Questa interpretazione è stata confermata nella Risposta a Interpello n. 10/2025.

SANATORIA EDILIZIA: LE NUOVE FAQ DEL MINISTERO SU SALVA-CASA

Il Ministero delle Infrastrutture ha redatto una serie di nuove FAQ per chiarire l'applicazione della legge di conversione del Decreto n. 69/2024, noto anche come "Salva Casa". Queste FAQ sono concepite per semplificare le procedure di accesso alla sanatoria per le irregolarità edilizie risalenti a oltre 50 anni fa, con particolare attenzione alle varianti realizzate prima del 30 gennaio 1977.

Le nuove linee guida del MIT, prossime alla pubblicazione, promuovono l'adozione di procedure a finalità multipla, consentendo ai cittadini di presentare un'unica istanza per diverse richieste, quali la sanatoria di una difformità passata e il cambio d'uso dell'immobile subordinato alla sanatoria. L'attenzione è focalizzata su varianti, tolleranze, zone vincolate e stato legittimo.

DL SALVA CASA: Emanate le Linee Guida dal Ministero

Il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, noto come "DL Salva Casa", è stato promulgato per rispondere alle esigenze degli attori coinvolti nel processo edilizio, dalle istituzioni ai cittadini, e per semplificare il quadro normativo di riferimento. Dopo diverse sollecitazioni da parte delle amministrazioni, degli ordini professionali e degli operatori del settore sono state emanate le LINEE GUIDA operative.

Questo documento promuove le prassi interpretative e attuative coordinate, in linea con le scelte operate dal legislatore statale.

Le modifiche apportate al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, di seguito "Testo unico") si articolano in quattro macro-aree di intervento:

1. **Stato Legittimo degli Immobili (art. 9-bis):**
 - Ridefinizione dei titoli per comprovare lo stato legittimo degli immobili, semplificando le procedure e riducendo gli oneri documentali a carico dei privati.
2. **Mutamenti di Destinazione d'Uso (artt. 10, comma 2, e 23-ter):**
 - Introduzione di una nuova disciplina che facilita i mutamenti di destinazione d'uso, con particolare attenzione alle procedure semplificate.
3. **Regolarizzazione delle Difformità Edilizie:**
 - Implementazione di tolleranze costruttive ed esecutive (art. 34-bis).
 - Trattamento delle parziali difformità dal titolo abilitativo (art. 34-ter).
 - Ridefinizione della doppia conformità per sanare situazioni irregolari (art. 36-bis).
4. **Adeguamento degli Standard Edilizi:**
 - Recupero dei sottotetti a fini abitativi (art. 2-bis).
 - Ampliamento dell'edilizia libera (art. 6).
 - Aggiornamento del certificato di agibilità (art. 24).

Il documento intende fornire linee guida e criteri interpretativi per l'attuazione delle disposizioni del DL Salva Casa su tutto il territorio nazionale. **Le disposizioni del decreto-legge sono auto-applicative e non richiedono ulteriori interventi attuativi da parte**

dello Stato. Tuttavia, le regioni possono adottare norme di dettaglio nel rispetto della ratio delle disposizioni del DL Salva Casa.

Il documento si articola in quattro sezioni:

1. **Stato Legittimo degli Immobili:**
 - Ridefinizione e semplificazione delle procedure per dimostrare lo stato legittimo.
2. **Mutamenti di Destinazione d'Uso:**
 - Disciplina delle procedure semplificate per i mutamenti di destinazione d'uso.
3. **Regolarizzazione delle Difficoltà Edilizie:**
 - Nuove procedure per sanare le difficoltà edilizie e urbanistiche.
4. **Adeguamento degli Standard Edilizi:**
 - Normative per il recupero dei sottotetti, edilizia libera e certificato di agibilità.

Cordiali saluti.
La Segreteria