



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 2024

*Anna XXI
n. 529*

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

PRESIDENTE

Geom. Bruno Lorenzon

DIRETTORE RESPONSABILE

Dott. Geom. Alberto Varago

**COMPONENTI DELLA REDAZIONE
CHE HANNO COLLABORATO
ALLA STESURA DI QUESTO NUMERO:**

Dott. Geom. Riccardo Bozzo
Geom. Massimo Cattarossi
Geom. Luigi Clementi
Geom. Fiorenzo Dall'Ava
Dott. Geom. Roberto De Cristofaro
Geom. Paolo Gazzola
Dott. Geom. Gabriele Perencin



SETTEMBRE - Sommario

VITA DEL COLLEGIO:

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

Editoriale pag. 3

AMBIENTE E TERRITORIO

Autorizzazione unica fotovoltaico: cos'è e quando serve pag. 5

CATASTO

Viaggio nel sistema tavolare, un confronto italiano e internazionale pag. 8

CONDOMINIO

Pannelli solari sul balcone in condominio: quali permessi servono? pag. 10

DIRITTO

Compravendita immobiliare, vizi conosciuti dall'acquirente prima della stipula pag. 14

FISCO E TASSE

Comunicazione dati interventi Superbonus pag. 16

Compravendite di abitazioni, crescita diffusa in tutto il Paese pag. 18

PROFESSIONE

Cambio destinazione d'uso del suolo: che titolo edilizio occorre? pag. 20

Presidente del Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Treviso

LE NUOVE REGOLE SULLA CASA

L'impatto sui nuovi immobili e su quelli da ristrutturare: sanatorie e cambi d'uso più accessibili

A seguito dell'emanazione del c.d. Decreto "Salva Casa", lo scorso 27 settembre si è tenuto presso il centro congressi BHR Treviso Hotel il Convegno dal titolo **"REGOLARIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ESISTENTE – NUOVI PRINCIPI E NUOVE REGOLE PER L'EDILIZIA"**.

Il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Treviso ha organizzato in collaborazione con l'Ordine Professionale degli Architetti PPC e con il patrocinio dell'Ordine degli Ingegneri il convegno in oggetto, lo stesso è stato ideato e coordinato con il prezioso contributo dell'Avv. Bruno Barel e di BM&A Studio Legale associato.

Erano presenti in sala 600 Professionisti oltre a 500 collegati da remoto, per ascoltare e approfondire la nuova normativa, con l'obiettivo di ricevere un momento di formazione necessario per una crescita professionale e migliorare il dialogo tra Professionista e Pubblica Amministrazione.

Riteniamo sia fondamentale che queste due figure riescano a confrontarsi e dialogare potendo così garantire il buon esito delle pratiche, a beneficio del committente per i Professionisti e dei cittadini per le Pubbliche Amministrazioni. Secondo l'avv. Barel il "Decreto Salva Casa" ha e avrà per molto tempo un impatto importante su tutte le proprietà immobiliari e di conseguenza sulle compravendite. Permetterà infatti di regolarizzare migliaia di piccoli abusi edilizi a costi contenuti e con il supporto dalla attestazione dello stato legittimo da parte di un Professionista abilitato.

Dall'attestazione dei tecnici infatti dipenderà sia il valore di mercato di questi immobili, sia la possibilità di ottenere incentivi, contributi e di effettuare nuovi interventi edilizi. In sostanza ora si possono regolarizzare diverse difformità edilizie del passato, in modi diversi così da rendere l'immobile commerciabile.

Il Presidente dell'Ordine degli Architetti PPC della provincia di Treviso, Arch. Marco Pagani, ha posto la massima attenzione non soltanto sugli aspetti tecnici, ma soprattutto sulla responsabilità del Professionista, ricordando l'esperienza vissuta con il "Superbonus", evitando di ripetere gli stessi errori e con regole e indicazioni chiare, affinché ogni Professionista possa lavorare in assoluta tranquillità e con la massima precisione.

L'avv. Emilio Caucci, che ha affrontato anche il tema "Il principio di invarianza funzionale – la nuova disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso", ha ricordato che circa l'80% degli edifici ha qualche irregolarità nel nostro Paese, molto pesanti in altre parti d'Italia, un po' meno nei nostri territori.



Nel corso dei lavori, l'avv. Marco Boschiero, l'avv. Francesco Foltran, l'avv. Mario Panzarino, l'avv. Giovanni Uderzo e l'avv. Federica Bardini dello studio legale associato BM&A, hanno analizzato le nuove disposizioni, le procedure di regolarizzazione e sanatoria, effetti fiscali e catastali, i rischi e le opportunità, la nuova disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso, fino al recupero dei sottotetti e l'estensione del regime delle tolleranze per il passato (sanatoria ex lege).

Il Notaio Dott. Paolo Talice ha spiegato l'incidenza della nuova disciplina sulla commercializzazione



dei beni immobili e i rispettivi effetti civili. Mentre il Dott. Massimo De Bortoli, Sostituto Procuratore della Repubblica, si è occupato degli effetti penali della norma.

Infine si è tenuta una tavola rotonda con i

Dirigenti Comunali di Treviso, Padova, Venezia e Verona sulle ricadute operative e i primi problemi interpretativi e applicativi sorti in alcuni Comuni del Veneto.

E' stato un proficuo momento di condivisione, su temi caldi per la nostra Professione, tenuto conto dell'introduzione di importanti semplificazioni e modifiche normative nel settore edilizio e urbanistico che comportano effetti molto significativi di cui ogni Professionista dovrebbe essere a conoscenza.



AUTORIZZAZIONE UNICA FOTOVOLTAICO: COS'È E QUANDO SERVE

L'autorizzazione unica fotovoltaico è una procedura di approvazione per impianti fotovoltaici che superano determinate soglie di potenza

Il fotovoltaico è oggi una delle soluzioni più efficaci per produrre elettricità in modo autonomo, sostenibile ed economico. Perché l'installazione di un impianto fotovoltaico risulti effettivamente vantaggiosa, oltre a tutte le specifiche tecniche, è necessario considerare anche l'aspetto normativo e burocratico.

È necessario seguire procedure specifiche e produrre valutazioni preliminari, calcoli precisi per il dimensionamento degli elementi e studi sul rendimento.

Autorizzazioni per impianti alimentati da fonti rinnovabili

L'articolo 4, comma 2, del **D.Lgs. n.28/2011**, come modificato dal **D.Lgs. n.199/2021**, elenca i regimi di autorizzazione per la costruzione e l'esercizio degli impianti a fonti rinnovabili:

- comunicazione relativa alle attività in edilizia libera;
- dichiarazione di inizio lavori asseverata (**DILA**);
- procedura abilitativa semplificata (**PAS**);
- **autorizzazione unica.**

Cosa significa autorizzazione unica fotovoltaico

L'autorizzazione unica per gli impianti fotovoltaici è un provvedimento introdotto dal **D.Lgs. n.387/2003** (articolo 12) necessario per impianti fotovoltaici **al di sopra di determinate soglie di potenza** stabilite da norme statali e, in alcuni casi, regionali.

Recentemente, l'articolo 47 del D.L. n.13/2023 ha apportato modifiche alla disciplina dell'autorizzazione unica. Con questo provvedimento vengono autorizzati:

- la costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica;
- le opere connesse e le infrastrutture indispensabili per la costruzione e l'esercizio degli impianti stessi;
- gli interventi, compresi quelli di demolizione di manufatti o di ripristino ambientale, necessari per la riqualificazione delle aree di insediamento degli impianti.



Autorizzazione unica
fotovoltaico:
cos'è e quando serve

Impianti sottoposti ad autorizzazione unica e a procedimento di autorizzazione unica regionale

Gli impianti con una **potenza superiore a 50 kW** (o fino a 1 MW, se previsto da normative regionali) che non rientrano nelle categorie per le quali si applicano le disposizioni relative a comunicazione, DILA e PAS, devono ottenere un'**autorizzazione unica rilasciata dalla regione**.

Anche le **modifiche sostanziali ai progetti** autorizzati o agli **impianti esistenti** sono soggette ad autorizzazione, ovvero quelle modifiche che non possono essere gestite tramite semplice comunicazione o DILA e che non sono classificate come non sostanziali e quindi soggette a PAS dai decreti attuativi dell'articolo 5 del D.Lgs. n.28/2011.

È necessario rinnovare l'autorizzazione unica per modifiche considerate sostanziali secondo il D.Lgs. n.152/2006.

Per i progetti che richiedono sia autorizzazione sia VIA regionale, l'autorizzazione unica viene concessa attraverso il **procedimento unificato di autorizzazione regionale**.

Secondo il D.Lgs. n.152/2006:

- gli impianti industriali non termici per la produzione di energia, vapore e acqua calda con una potenza complessiva superiore a 1 MW sono soggetti a verifica di assoggettabilità a **VIA regionale** (Allegato IV, punto 2, lettera b);
- gli impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica con una potenza complessiva superiore a **10 MW** sono soggetti a **VIA statale**.

Tuttavia, queste soglie sono state aumentate da 1 a 10 MW e da 10 a 20 MW, secondo l'articolo 47, comma 11-bis del D.L. n.13/2023, per gli impianti situati:

- in **aree idonee**;
- in zone e aree a destinazione **industriale, artigianale e commerciale**, nonché in discariche o lotti di discarica chiusi e ripristinati, o in cave non più sfruttabili;
- al di fuori delle **aree sensibili e vulnerabili** individuate nell'allegato 3 del D.M. 10 settembre 2010, come siti UNESCO, aree con vincoli culturali o paesaggistici, aree naturali protette, zone umide di importanza internazionale, siti della Rete Natura 2000, Important Bird Areas, aree agricole IGP, DOC, STG, DOCG, e aree con dissesto o rischio idrogeologico secondo i Piani di Assetto Idrogeologico.

Autorizzazione unica fotovoltaico: chi la rilascia

L'autorizzazione unica fotovoltaico può essere rilasciata:

- dalla Regione;
- dalle Province delegate dalla Regione;
- per impianti con potenza termica installata **pari o superiore ai 300 MW** dal Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica;
- per gli **impianti off-shore**, incluse le opere di connessione alla rete, dal Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica di concerto con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, sentito, per gli aspetti legati all'attività di pesca, il Ministero dell'Agricoltura, della Sovranità Alimentare e delle Foreste.



Cosa comprende l'autorizzazione unica fotovoltaico

L'autorizzazione comprende:

- le valutazioni ambientali di cui al titolo III della parte seconda del D.Lgs. n.152/2006 (verifica di assoggettabilità a VIA e valutazione di impatto ambientale);
- il rilascio della concessione d'uso del demanio marittimo, nel caso di impianti off-shore;
- il rilascio della concessione ai fini dell'uso delle acque, in caso di impianti di accumulo idroelettrico attraverso pompaggio puro.

Autorizzazione unica: durata

Il termine massimo per la conclusione del procedimento unico è pari a:

- **60 giorni** al netto dei tempi previsti per le eventuali procedure di valutazione ambientale (verifica di assoggettabilità a VIA e VIA);
- **90 giorni** nel caso dei progetti localizzati in aree sottoposte a vincolo culturale o paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, non sottoposti a verifica di assoggettabilità a VIA o a VIA.

Modello unico semplificato: D.L. n.13/2023

Con il D.L. n.13/2023 sono state introdotte semplificazioni e procedure più agili per l'installazione di impianti fotovoltaici, agevolando così la transizione verso l'energia solare.

Grazie a questo decreto, chiunque desideri installare un impianto fotovoltaico presso la propria abitazione dovrà semplicemente compilare il modello unico semplificato.

Il modello unico per fotovoltaico è un documento utilizzato per richiedere gli incentivi statali

destinati alla produzione di energia elettrica tramite impianti fotovoltaici. Introdotto per facilitare la compilazione delle pratiche, questo modello riduce la complessità burocratica e semplifica il processo per i proprietari di impianti fotovoltaici.

Si tratta di un modulo fiscale che deve essere compilato dall'intestatario dell'impianto fotovoltaico o dal suo rappresentante legale nel quale vengono inserite informazioni dettagliate sull'impianto stesso, sulla produzione di energia e su altri dati fiscali necessari per l'ottenimento degli incentivi o da altri meccanismi di incentivazione.

Originariamente applicabile agli impianti fino a 50 kW, il modello unico è stato esteso a quelli **fino a 200 kW**, in seguito alle modifiche introdotte dal Ministero della Transizione Energetica (MiTe). Queste modifiche sono conseguenti alla classificazione dell'installazione dei moduli fotovoltaici e termici su edifici o strutture fuori terra come interventi di manutenzione ordinaria.

Allegato 1

MODELLO UNICO PER LA REALIZZAZIONE, LA CONNESSIONE E L'ESERCIZIO DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI SU EDIFICI O SU STRUTTURE E MANUFATTI FUORI TERRA DIVERSI DAGLI EDIFICI

PARTE I

(da inviare prima dell'inizio dei lavori)

Il sottoscritto nato a, il....., e residente nel Comune diProvincia (.....) via..... n., CAP, c.f./P.IVA, recapiti: Telefono Fisso:, Cell..... Email.....

Ai sensi degli Art. 46 e 47 del D.P.R. 445 del 28/12/2000, consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, richiamate dall'Art.76 dello stesso D.P.R., nella qualità di:

- Proprietario;
- Proprietario di altro diritto reale di godimento;
- Amministratore di condominio sulla base di mandato dell'assemblea condominiale;
- Altro (specificare) _____.

Preso atto di quanto riportato nell'informativa Privacy ai sensi dell'Art. 13 del Regolamento europeo in materia di protezione dei dati personali n. 2016/679 (di seguito "GDPR") riportata in calce al presente modello unico per la realizzazione, la connessione e l'esercizio di piccoli impianti fotovoltaici integrati sui tetti degli edifici

COMUNICA

che in data darà inizio alle opere per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico denominato..... di, **Potenza di picco pari a [kW]** e con Potenza Nominale complessiva degli inverter pari a.....[kW] presso il punto di prelievo identificato con POD su

- Edificio
- Struttura o manufatto fuori terra diverso dagli edifici

sito in.....(.....) via/piazza _____, n. _____, Comune _____,

- censito in Catasto Fabbricati:
Foglio ___ par. ___ sub. _____
Foglio ___ par. ___ sub. _____
Foglio ___ par. ___ sub. _____

- non censito in Catasto Fabbricati ai sensi dell'articolo 3, comma 3 del *Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale* di cui al Decreto Ministeriale 2 gennaio 1998

Saranno installati dispositivi di accumulo per una capacità nominale pari a.....kWh secondo la seguente configurazione:

- lato produzione monodirezionale;
- lato produzione bidirezionale in corrente (continua/alternata);
- post produzione bidirezionale.

La potenza nominale del convertitore mono/bidirezionale del sistema di accumulo è pari a ___ [kWh]

RICHIEDE

la connessione alla rete elettrica dell'impianto, per una Potenza in Immissione complessiva pari a kW

Modello unico fotovoltaico

VIAGGIO NEL SISTEMA TAVOLARE, UN CONFRONTO ITALIANO E INTERNAZIONALE

La modalità di pubblicità immobiliare basata sull'uso del cosiddetto “Libro maestro” è in uso in alcune zone del Nord est del nostro Paese ed è un retaggio dell'epoca asburgica

Quali sono le principali differenze tra il sistema di pubblicità immobiliare italiano e il sistema cosiddetto “tavolare”, in uso in specifiche zone del nord est del nostro Paese? È possibile confrontare i due sistemi in termini di qualità delle informazioni? Sulla risposta a queste e ad altre domande è incentrato il contributo *Il sistema catastale tavolare e quello nazionale tra differenze e similitudini. Dalle patenti sovrane asburgiche all'interscambio dei dati: un confronto internazionale*, contenuto nell'ultima edizione di Territorio Italia, la rivista di informazione tecnico-scientifica dell'Agenzia delle Entrate dedicata ai temi del governo del territorio, catasto e mercato immobiliare.

Nell'articolo, che chiude l'edizione 2023 della rivista, l'autore Piermassimo Pavese ripercorre la storia e le caratteristiche del sistema tavolare, una modalità di pubblicità immobiliare peculiare di alcune zone del Paese, retaggio del periodo di dominazione austriaca, basato sul fatto che il trasferimento di un immobile (più in generale, di un diritto reale) avvenga con la sua iscrizione, su disposizione del giudice, in un pubblico registro denominato “Libro maestro”.

Nella sua parte più scientifica, il contributo propone un'analisi dei due principali sistemi italiani sotto il profilo della qualità delle banche dati catastali per poi ampliare la prospettiva a un livello internazionale, con un confronto tra le diverse modalità di pubblicità immobiliare tavolare in uso nei paesi exasburgici soprattutto dal punto di vista dell'interoperabilità dei dati.



Un po' di storia

Il sistema tavolare è tuttora impiegato in alcune zone del nord est italiano, per lo più Trentino Alto Adige e gran parte del Friuli Venezia Giulia, ma anche alcuni comuni nelle province di Belluno, Vicenza e Brescia. In questi territori, così come nelle altre parti dell'Impero asburgico, fu adottato attraverso le cosiddette “patenti sovrane” a partire da fine Settecento e poi mantenuto successivamente alla fine dell'Impero, tant'è che ancora oggi è utilizzato in altri paesi europei, come Slovenia, Slovacchia, Repubblica Ceca, Austria, Croazia e Ungheria.

Anche in Italia al momento della riunificazione fu deciso di mantenerlo in uso nei territori in cui era presente. L'articolo ripercorre brevemente la storia del sistema tavolare e il suo funzionamento in generale, per poi soffermarsi sulla sua geografia nel territorio italiano e sulle specificità nei luoghi in cui è adottato.

Un Paese, tre sistemi di pubblicità immobiliare

Più precisamente, osserva l'autore, nel nostro Paese coesistono in realtà non due, ma tre diversi sistemi di pubblicità immobiliare, contando, oltre a quello maggioritario e quello tavolare, il cosiddetto “sistema dell'archiviazione” in vigore nei soli due comuni del bellunese di Colle Santa Lucia e Livinallongo del Col di Lana. Il sistema di archiviazione è ancora più antico di quello del libro fondiario, dal momento che nelle due località, per ragioni storiche ed economiche, non fu mai impiantato. L'articolo racconta l'eccezionalità del funzionamento della pubblicità immobiliare nei due comuni, nei quali vengono applicati i principi del Catasto italiano sia per i terreni (in conservazione dal 1956) sia per i fabbricati (in conservazione, come su tutto il territorio nazionale, dal 1° gennaio 1962) e in cui l'Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo si occupa della gestione del sistema dell'archiviazione mentre l'Ufficio provinciale territorio dell'Agenzia Entrate di Belluno di quella delle informazioni catastali.

La compresenza di tre sistemi di pubblicità immobiliare, evidenzia l'autore, rende il caso italiano un *unicum* a livello internazionale.



Viaggio nel sistema tavolare,
un confronto italiano
e internazionale

Sistemi a confronto all'insegna della qualità dei dati

La parte più tecnica del contributo è dedicata a una stima degli effetti sulla qualità delle banche dati catastali dei due principali sistemi di pubblicità immobiliare in Italia. In particolare, conclude lo studio, la base reale su cui si fonda la pubblicità tavolare si dimostra un elemento utile a migliorare la qualità dell'informazione contenuta negli archivi censuari, anche se negli ultimi anni le differenze tra i due sistemi si sono ridotte. Nel solo triennio 2019-2021, evidenzia lo studio, si è verificata una riduzione con un passaggio da un differenziale (tra i due sistemi) pari a circa il 6% ad un differenziale pari a circa il 4%.

L'effetto positivo del sistema tavolare si riverbera anche sul rendimento di lungo periodo degli investimenti immobiliari, secondo un'analisi effettuata su un set di 4.500 compravendite e offerte di vendita di immobili nel settore commerciale relative ad alcuni comuni del Triveneto (Veneto, Friuli Venezia Giulia, Province autonome di Trento e Bolzano) e che parte dal presupposto che una migliore qualità dell'informazione censuaria possa influire positivamente sul rendimento di un investimento immobiliare. Tuttavia, gli interventi evolutivi del Sistema Integrato del Territorio, la scelta di modalità di aggiornamento del catasto sempre più orientate alla qualità del dato (Voltura 2.0 – Telematica) e la disponibilità delle informazioni censuarie per il cittadino contribuiscono a ridurre le differenze.

Al di là dei sistemi adottati, infatti, il miglioramento delle banche dati, compresa la loro interoperabilità, si rivela il principale strumento di riduzione dei "costi di transazione" con possibili effetti anche sui rendimenti di mercato.

Il confronto internazionale



Infine, il viaggio nel sistema tavolare operato nell'articolo si conclude con un'analisi comparativa tra i paesi appartenenti ai cosiddetti sistemi del Libro fondiario centro-europeo (o sistema austro-germanico).

In questi sistemi, la base reale, cioè la rappresentazione dei beni immobili, costituisce il supporto su cui si incentra la pubblicità nel registro fondiario, secondo un generale principio *object-oriented* che si differenzia dal sistema di origine franco belga, *subject-oriented*, ossia incentrato sui soggetti. L'articolo opera un confronto tra i sistemi di pubblicità immobiliare realizzati dai Paesi che dal 1984 partecipano al tavolo tecnico delle amministrazioni topografiche in cui vige il sistema tavolare, dal quale emerge un sostanziale allineamento dei servizi forniti. In questo panorama, conclude l'articolo, il caso italiano con la sua compresenza di tre diversi sistemi di pubblicità immobiliare può, a buon titolo, arricchire il confronto internazionale e il supporto ad altre amministrazioni estere.

pubblicità immobiliare realizzati dai Paesi che dal 1984 partecipano al tavolo tecnico delle amministrazioni topografiche in cui vige il sistema tavolare, dal quale emerge un sostanziale allineamento dei servizi forniti. In questo panorama, conclude l'articolo, il caso italiano con la sua compresenza di tre diversi sistemi di pubblicità immobiliare può, a buon titolo, arricchire il confronto internazionale e il supporto ad altre amministrazioni estere.

Il sistema catastale tavolare e quello nazionale sono scaricabili dal nostro sito web cliccando il seguente link:
<https://www.geotriviso.it/rivista-il-foglio/27-organismi/40-documentazione-correlata-della-rivista-il-foglio>

PANNELLI SOLARI SUL BALCONE IN CONDOMINIO: QUALI PERMESSI SERVONO?

Installare i pannelli solari sul balcone in condominio è possibile ma occorre rispettare determinate condizioni. Scopri i permessi necessari e le tipologie di pannello

L'implementazione di **pannelli solari sul balcone in un condominio** è una soluzione efficace e all'avanguardia per chi desidera ridurre l'impatto ambientale e risparmiare sui costi dell'energia senza la possibilità di installare un impianto tradizionale sul tetto.

Tuttavia, questo tipo di intervento pone diverse questioni, sia di natura tecnica che legale, legate soprattutto alla convivenza con gli altri condomini e alla regolamentazione edilizia.

Scopri come funziona il fotovoltaico da balcone, quali sono i permessi necessari, i pro e contro di questa tecnologia.

Come funziona il fotovoltaico da balcone?

I pannelli fotovoltaici o solari da balcone sono dispositivi progettati per convertire l'energia solare in energia elettrica utilizzabile.

Questi pannelli sono composti principalmente da celle fotovoltaiche che catturano la luce del sole e la trasformano in corrente continua attraverso il fenomeno dell'effetto fotovoltaico.

La corrente continua prodotta dai pannelli può essere utilizzata direttamente per alimentare dispositivi in corrente continua o può essere convertita in corrente alternata tramite un inverter, rendendola adatta per l'uso domestico o commerciale. Inoltre, l'energia elettrica generata può essere immagazzinata in batterie per un utilizzo futuro.

Esistono diverse **tipologie di pannelli fotovoltaici**, ciascuna con caratteristiche specifiche:

- monocristallini: realizzati con silicio puro, offrono un'alta efficienza e una lunga durata;
- policristallini: meno costosi ma con un'efficienza leggermente inferiore;
- amorfi: flessibili e leggeri, ma con un'efficienza bassa;
- fotovoltaico integrato: questi pannelli si integrano negli elementi di costruzione come finestre o tegole, combinando estetica e funzionalità.



Il fotovoltaico da balcone è una tecnologia che sfrutta i raggi solari per produrre energia elettrica direttamente sul balcone di casa.

Caratterizzati da dimensioni spesso più contenute rispetto ai pannelli da tetto e disponibili in diversi modelli, sia da agganciare alla ringhiera, sia da appoggiare sul pavimento, questi pannelli consentono di generare un quantitativo di energia tale da soddisfare almeno una parte dei fabbisogni energetici del nucleo familiare.

Un aspetto interessante del fotovoltaico da balcone è la sua modularità: ogni impianto può essere adattato alle dimensioni specifiche del balcone, rendendolo una soluzione estremamente flessibile.

Fotovoltaico da balcone: permessi in condominio

Per **installare pannelli solari sul balcone in un condominio**, non sono generalmente richiesti permessi formali se non ci sono vincoli specifici.

In generale, l'installazione di pannelli fotovoltaici da balcone è infatti considerata un intervento di "edilizia libera", il che significa che non è necessaria alcuna pratica comunale (come CILA o SCIA) per l'installazione, a meno che non ci siano vincoli specifici legati alla posizione dell'immobile, come nei centri storici. Nel caso in cui l'immobile si trovi in un'area soggetta a vincoli paesaggistici o storici, sarà infatti necessario richiedere un permesso specifico, come l'autorizzazione paesaggistica ordinaria o semplificata, al Comune prima di procedere con l'installazione.

L'articolo 1122 bis del Codice Civile consente ai singoli condomini di installare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sulle parti di proprietà individuale, come i balconi, senza necessità di consenso preventivo dell'assemblea, a condizione che non si alteri il decoro architettonico del condominio.



Pannelli solari sul balcone in condominio: quali permessi servono?

Anche se non è richiesta l'approvazione dell'assemblea condominiale, è consigliabile comunicare la propria intenzione di installare i pannelli all'amministratore del condominio e agli altri condomini.

Inoltre, occorre sempre verificare le disposizioni del regolamento condominiale: alcuni regolamenti potrebbero imporre particolari restrizioni.

Specifiche tecniche del fotovoltaico da balcone

I pannelli fotovoltaici da balcone hanno generalmente dimensioni che variano intorno a 1,7 metri di lunghezza e 1 metro di larghezza. Questi impianti sono progettati per avere una potenza nominale inferiore a 800 W.



È fondamentale installare i pannelli in un'area ben esposta al sole, preferibilmente con un'esposizione verso sud, sud-est o sud-ovest. L'inclinazione ideale dei pannelli dovrebbe essere tra 10° e 35°, anche se è possibile fissarli orizzontalmente alla ringhiera o al parapetto del balcone.

La determinazione accurata dei valori di elevazione e orientazione rispetto agli elementi circostanti i pannelli solari può risultare complessa senza l'ausilio di strumenti dedicati. Utilizzando lo specifico software

fotovoltaico, è possibile analizzare l'impatto degli ombreggiamenti causati da ostacoli vicini o lontani, come edifici, alberi e altre strutture, a partire da un semplice rilievo fotografico. Questo strumento consente di creare un diagramma solare dettagliato per il sito di installazione, facilitando una pianificazione più precisa dell'impianto.

Tipologie di pannelli solari da balcone

Quando si tratta di installare pannelli solari sul balcone, è importante conoscere i diversi tipi di pannelli fotovoltaici, ognuna con caratteristiche e vantaggi specifici. Le varie opzioni permettono di scegliere la soluzione più adatta alle proprie esigenze e alle condizioni del proprio spazio.

Gli impianti fotovoltaici da balcone possono essere:

- plug & play direttamente collegati alle prese di corrente;
- impianti con accumulo: questi sistemi permettono di immagazzinare l'energia prodotta per un utilizzo successivo, ad esempio durante le ore serali.

Le principali tipologie di pannelli solari da balcone sono:

- pannelli plug & play;
- pannelli in vetro;
- pannelli flessibili.

I pannelli plug and play sono una scelta molto popolare per chi cerca una soluzione semplice e veloce. Questi sistemi sono progettati per essere facilmente installabili senza necessità di autorizzazioni particolari, a condizione che la potenza non superi gli 800 W. Il loro funzionamento è intuitivo: basta collegarli a una presa di corrente domestica e sono pronti per l'uso.

I pannelli in vetro sono costruiti per resistere a condizioni ambientali più severe e possono essere regolati per ottimizzare l'esposizione alla luce solare. Sebbene siano simili ai pannelli utilizzati negli impianti fotovoltaici su larga scala, i pannelli in vetro per balconi possono produrre una quantità significativa di energia, rendendoli una scelta solida per chi desidera un'installazione più performante.

I pannelli solari flessibili offrono una soluzione innovativa per chi ha superfici di montaggio non convenzionali. Realizzati con materiali sottili e elastici, questi pannelli sono leggeri e possono adattarsi a superfici curve o irregolari. Questo li rende particolarmente adatti per l'installazione su balconi, dove la flessibilità e la facilità di adattamento sono fondamentali.

Vantaggi e svantaggi del fotovoltaico da balcone in condominio

Installare pannelli solari sul balcone di un condominio offre diversi **benefici significativi**:

- **facilità di installazione:** i kit fotovoltaici da balcone, in particolare quelli Plug & Play, sono progettati per un'installazione semplice e veloce. Non richiedono permessi particolari, a meno che non ci siano vincoli architettonici;
- **risparmio energetico:** l'uso di pannelli fotovoltaici permette di ridurre i consumi di energia elettrica e, di conseguenza, le bollette;
- **sostenibilità ambientale:** utilizzare l'energia solare contribuisce a ridurre le emissioni di CO₂, sostenendo la lotta contro il cambiamento climatico e migliorando l'impatto ambientale dell'abitazione;
- **costo inferiore:** i costi per un kit fotovoltaico da balcone variano, ma si aggirano intorno ai 700-1400 euro. Con le detrazioni fiscali, il recupero dell'investimento può avvenire in circa 4 anni;
- **ottimizzazione dello spazio:** grazie alla modularità dei pannelli solari, è possibile utilizzare al meglio lo spazio disponibile sul balcone senza ricorrere a soluzioni invasive o ingombranti.

Tuttavia, ci sono anche alcune **limitazioni e svantaggi** da considerare:

- **costi iniziali:** l'investimento iniziale per l'acquisto e l'installazione dei pannelli può essere considerevole. Sebbene questo costo possa essere ammortizzato nel tempo grazie ai risparmi sulle bollette, può rappresentare una barriera iniziale;
- **vincoli estetici:** i pannelli solari possono modificare l'aspetto estetico della facciata del condominio, il che potrebbe causare conflitti con i vicini o con le normative condominiali;
- **efficienza variabile:** l'efficienza dei pannelli solari dipende dall'esposizione al sole. In aree con scarsa insolazione, i pannelli potrebbero non offrire prestazioni ottimali, riducendo il rendimento dell'impianto;
- **produzione limitata:** rispetto agli impianti tradizionali, i pannelli da balcone producono meno energia.



Agevolazioni fiscali per il fotovoltaico da balcone in condominio

Attualmente, in Italia, le agevolazioni fiscali per l'installazione di impianti fotovoltaici da balcone in condominio prevedono una detrazione IRPEF del 50% delle spese sostenute. Questa detrazione può essere ripartita su un periodo di dieci anni e sarà disponibile fino alla fine del 2024. A partire dal 2025, salvo proroghe, la percentuale di detrazione passerà al 36%.

Per beneficiare di questa detrazione, è necessario seguire alcuni passaggi:

- **comunicazione all'ENEA:** è obbligatorio inviare una comunicazione all'ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori;
- **pagamenti tracciabili:** i pagamenti devono essere effettuati tramite bonifico bancario "parlante", dove devono essere indicati sia l'importo speso che la causale relativa alla detrazione fiscale;
- **archiviazione della documentazione fiscale:** conservare la documentazione fiscale, come fatture e scontrini.

La detrazione si applica fino a un massimo di spesa di 96.000 euro per il 2024 per ciascuna unità immobiliare. Questo limite è valido anche per le spese relative agli impianti installati su balconi e terrazzi.

Oltre alla detrazione del 50%, esistono altre forme di incentivo, come il Superbonus, che consente una detrazione più alta (fino al 70% fino al 2024 e 65% per il 2025) ma è generalmente applicabile solo a interventi più ampi e complessi. Tuttavia, il Superbonus non si applica direttamente ai sistemi fotovoltaici da balcone, che non possono includere dispositivi di accumulo.

Installazione pannelli fotovoltaici: sentenze di riferimento

Di seguito si riportano una serie di **sentenze** che chiariscono alcuni aspetti fondamentali in riferimento all'installazione dei pannelli fotovoltaici sanciti dalla normativa di riferimento in vigore.

Pannelli fotovoltaici e vincolo paesaggistico: no all'automatica incompatibilità!

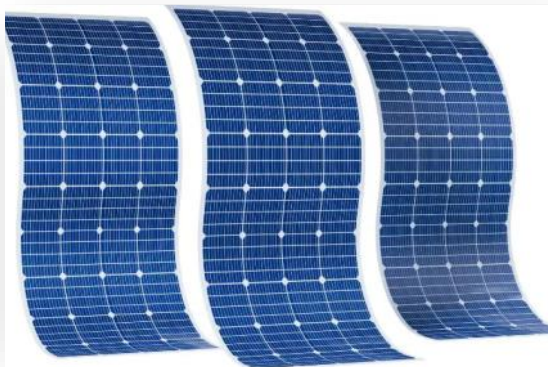
Il **Tar Abruzzo, nella sentenza n.214/2023**, si è espresso in un giudizio che vede nuovamente contrapposti pannelli fotovoltaici e vincolo paesaggistico.

Un intrigante caso solleva la questione cruciale dell'integrazione dei pannelli fotovoltaici nel paesaggio, in un contesto dove la Soprintendenza ha negato l'autorizzazione per la realizzazione di impianti fotovoltaici su immobili in un parco paesaggistico vincolato.

Nonostante il progetto prevedesse pannelli inseriti a livello delle tegole, con colore e riflessività in sintonia con l'ambiente, la Soprintendenza ha respinto l'idea, ritenendo i pannelli incompatibili con l'immagine tradizionale della zona. I proprietari hanno ribattuto, sottolineando la mancanza di bilanciamento da parte della Soprintendenza tra la tutela paesaggistica e la necessità di adottare fonti rinnovabili.

Il Tar Abruzzo ha affrontato la questione, riaffermando la necessità di una motivazione dettagliata per il diniego paesaggistico e sottolineando che il favore legislativo per le fonti rinnovabili richiede un bilanciamento accurato. I giudici hanno evidenziato che il cambiamento normativo e la crescente accettazione sociale delle tecnologie rinnovabili richiedono una valutazione attenta dell'inserimento dei pannelli nel paesaggio.

Criticando il diniego automatico della Soprintendenza, il Tar ha sottolineato la mancanza di soluzioni alternative suggerite e ha accolto il ricorso, evidenziando che la proposta dei ricorrenti mirava a conciliare la tutela del paesaggio con lo sviluppo delle fonti rinnovabili.





Compravendita immobiliare,
vizi conosciuti dall'acquirente
prima della stipula

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE, VIZI CONOSCIUTI DALL'ACQUIRENTE PRIMA DELLA STIPULA

È valido il contratto di compravendita in presenza di vizi già conosciuti dalla parte acquirente? Analisi e risposta a cura dell'Avv. Maurizio Tarantino.

La violazione, da parte del promittente alienante di un immobile, dell'obbligazione assunta col contratto preliminare di provvedere a rendere l'immobile stesso conforme alle prescrizioni di legge, legittima il promissario acquirente a richiedere la risoluzione del detto contratto. Tuttavia, in alcuni casi, **il promissario acquirente conosce sin da subito gli eventuali vizi** e, in tale contesto, si pone il dubbio di una possibile tutela successiva. Dunque, ai fini della soluzione del quesito, occorre analizzare la questione dal punto di vista normativo e giurisprudenziale.

IL CONTRATTO PRELIMINARE

In argomento, giova ricordare che l'acquisto di un immobile è preceduto dalla stipula di un preliminare (c.d. compromesso). Il contratto preliminare non trasferisce la proprietà dell'immobile ma crea semplicemente un obbligo: il venditore promette e si obbliga a vendere e l'acquirente si obbliga e promette di acquistare.

I vizi che l'acquirente può scoprire sono di vario tipo:

- "documentale", ossia relativi, ad esempio, all'assenza di ipoteche, servitù o pignoramenti che possano pregiudicare i diritti dell'acquirente;
- ovvero di tipo "catastale /urbanistico", ossia divergenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, mancanza di titoli edilizi e presenza di opere abusive;
- o vizi sullo stato di fatto dell'immobile, ossia presenza di difetti più o meno gravi.

L'obbligo del venditore è, infatti, quello di **fornire un bene immune da vizi e in regola con le normative urbanistiche vigenti**. In tal caso, se l'acquirente riscontrasse la difformità dell'immobile rispetto a quello descritto nel preliminare o la presenza di vizi, e dunque l'inadempimento e la responsabilità contrattuale del venditore, potrebbe recedere dal contratto o agire per la sua risoluzione.

COSA VENDUTA GRAVATA DA ONERI

La garanzia, prevista dall'art. 1489 del Codice Civile, per gli oneri reali o personali gravanti sulla cosa venduta, è in via analogica applicabile anche al contratto preliminare di compravendita (Cass. Civ. 04/10/2004, n. 19812). Premesso ciò, il Legislatore, con l'art. 1489 del Codice Civile, ha precisato che se la cosa venduta è gravata da oneri o da diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscono il libero godimento **e non sono stati dichiarati nel contratto**, il compratore che non ne abbia avuto conoscenza può domandare la risoluzione del contratto oppure una riduzione del prezzo secondo la disposizione dell'art. 1480 del Codice Civile. Secondo i giudici, l'espressa dichiarazione del venditore che il bene compravenduto è libero da oneri o diritti reali o personali di godimento esonera l'acquirente dall'onere di qualsiasi indagine, operando a suo favore il principio dell'affidamento nell'altrui dichiarazione, con l'effetto che se la dichiarazione è contraria al vero, il venditore è responsabile nei confronti della controparte tanto se i pesi sul bene erano dalla stessa facilmente conoscibili, quanto, a maggior ragione, se essi non erano apparenti (Cass.Civ. 19/01/2006, n. 976).



DIRITTI O ONERI NON DICHIARATI NEL CONTRATTO

A fronte di una dichiarazione formale contenuta nell'atto di compravendita di avvenuta realizzazione della costruzione in conformità ai titoli edilizi, se in base ad una valutazione del giudice viene **accertato l'inveridicità della stessa**, oppure che tali (occultati) abusi non fossero "*facilmente*" riconoscibili nemmeno in base all'esame della relativa documentazione tecnica, trova applicazione l'art. 1489 del Codice Civile, in materia di oneri e diritti altrui gravanti sulla cosa medesima (Cass.Civ. 28/02/2007, n. 4786). L'acquirente ha diritto, oltre alla risoluzione del contratto o alla riduzione del prezzo, secondo quanto stabilito dall'art.1480 del Codice Civile, **anche al risarcimento del danno**, fondato sulle norme generali degli artt. 1218 e 1223 del Codice Civile (Cass. civ. 28/02/2007, n. 4786).

In tale contesto di vendita di cosa gravata da diritti o da oneri non apparenti e non dichiarati nel contratto che ne diminuiscano il libero godimento, non può sottrarsi alla garanzia il venditore di un immobile non conforme alle norme urbanistiche che tali diritti o oneri abbia taciuti. Ai fini della condanna del detto venditore al risarcimento del danno non è necessaria la sua malafede, **ma è sufficiente che questi versi in colpa** (Cass.Civ. 09/07/2020, n. 14595).

DIRITTI O ONERI CONOSCIUTI DALL'ACQUIRENTE

L'art. 1489 del Codice Civile, sulla vendita di cosa gravata da oneri o da diritti di terzi, **non trova applicazione** con riferimento al pagamento di oneri derivanti da procedimenti di regolarizzazione urbanistico-edilizia, dei quali il venditore abbia fatto menzione nell'atto di compravendita, trattandosi di pesi che non limitano il libero godimento del bene venduto (Cass.Civ. 28/04/2021, n. 11211). Ne consegue che la garanzia di cui trattasi è esclusa quando le limitazioni erano **effettivamente conosciute dall'acquirente** (anche solo per l'apparenza dello "*jus in re aliena*"), applicandosi la presunzione legale che il compratore, a conoscenza dei pesi, abbia accettato il bene con quelle limitazioni, senza che rilevi la dichiarazione del venditore della inesistenza di pesi od oneri sul bene medesimo, non operando, in tal caso, il principio dell'affidamento (Cass.Civ. 08/04/2013, n. 8500). Pertanto, la responsabilità del venditore di un immobile affetto da irregolarità edilizie, indipendentemente dalla prestazione di una garanzia in tal senso, si applica salva l'ipotesi della conoscenza della medesima irregolarità. Invero, la responsabilità del venditore di un immobile affetto da irregolarità edilizia **non può essere invocata dal compratore che fosse edotto della difformità al momento dell'acquisto** (Cass.Civ. 28/11/2014, n. 25357). Dunque, la tutela viene meno qualora dette dichiarazioni contrastano nel modo d'essere del bene percepibile attraverso i sensi (del compratore), risultando gli oneri o diritti da opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio, poiché, in questo caso, non opera il principio dell'affidamento (Cass.Civ. 04/06/2018, n. 14289).

CONDONO CON ESITO NEGATIVO

In tema di compravendita di un bene immobile che presenta una difformità edilizia, se gli acquirenti sono a conoscenza della stessa, non può essere avanzata alcuna pretesa risarcitoria nei confronti dei venditori **laddove l'istanza di condono presentasse esito negativo**. Nel caso di specie, i venditori assumevano nel rogito il solo impegno di coltivare l'istanza di condono, attivandosi diligentemente per ottenere i provvedimenti di concessione edilizia e di agibilità, ma non avevano mai garantito (né ragionevolmente potevano farlo) il buon esito della pratica amministrativa. Dunque, secondo i giudici, non poteva esserci alcun dubbio circa **l'assenza di responsabilità dei venditori** (App. Taranto 22/03/2024, n. 108: i venditori avevano anche presentato istanza di riesame e sospensione del provvedimento ablativo, rendendo edotta di tutto ciò la parte acquirente ed invitandola invano ad addivenire ad una bonaria definizione della vicenda).

SOLUZIONE AL QUESITO

Alla luce delle considerazioni esposte, se la dichiarazione indicata nel contratto di compravendita:

- **è contraria al vero**, il venditore è responsabile nei confronti della controparte tanto se i pesi sul bene erano dalla stessa facilmente conoscibili, quanto, a maggior ragione, se essi non erano apparenti;
- **è conoscibile dall'inizio dagli acquirenti**, la tutela non può essere invocata.

Si osserva che è necessario che il compratore ne abbia avuto l'effettiva e diretta certezza e che, quindi, tali difformità fossero esistenti e conoscibili. In conclusione, qualora il venditore abbia garantito espressamente la piena libertà dell'immobile da iscrizioni pregiudizievoli come da oneri e pesi di sorta, il compratore può fare affidamento nella dichiarazione resa dal venditore, con la conseguenza che se tale dichiarazione non è veritiera quest'ultimo è responsabile tanto se i pesi sul bene erano dalla controparte facilmente conoscibili, quanto, a maggior ragione, se essi non erano apparenti. Tale principio dell'affidamento, tuttavia, non opera ove la dichiarazione resa dal venditore che il bene compravenduto è libero da oneri o diritti reali o personali di godimento **trovi diretta ed immediata smentita nel modo d'essere del bene percepibile attraverso i sensi**, risultando gli oneri o diritti da opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio, sicché, in tale ipotesi, **il compratore dovrà subire le conseguenze della sua negligenza** (Cass.Civ. 13/02/2024, n. 4005).

COMUNICAZIONE DATI INTERVENTI SUPERBONUS

Con la pubblicazione del DPCM attuativo della misura, introdotta dal D.L. n.39/2024, prende il via la comunicazione delle informazioni concernenti gli interventi Superbonus, e l'applicazione delle relative sanzioni in caso di omissione.

COMUNICAZIONE INTERVENTI SUPERBONUS DPCM

L'art. 3 del D.L. 29/03/2024, n. 39 (convertito in legge dalla L. 23/05/2024, n. 67) ha introdotto un nuovo onere di **comunicazione per gli interventi che fruiscono del Superbonus** (interventi di efficientamento energetico e interventi antisismici agevolabili ai sensi dell'art. 119 del D.L. n.34/2020), volto ad acquisire maggiori informazioni inerenti alla realizzazione degli interventi agevolabili, con relative sanzioni per l'omessa trasmissione (vedi Decreto Bonus Fiscali (D.L. n.39/2024): tutte le novità dopo la conversione). Sul sito istituzionale della Presidenza del Consiglio dei Ministri - in data 26/09/2024 - è stato pubblicato il D.P.C.M. 17/09/2024, che reca il contenuto, le modalità e i termini delle comunicazioni relative alle spese per gli interventi agevolabili di efficientamento energetico e per gli interventi agevolabili antisismici.



Comunicazione dati interventi Superbonus

INTERVENTI SOGGETTI ALLA COMUNICAZIONE

Le comunicazioni in questione sono dovute solo per gli interventi Superbonus, di cui all'art. 119 del D.L. n.34/2020 (cfr. in tal senso i commi 1 e 2, art. 110 del D.L. 34/2020 nonché l'art. 1 del D.P.C.M. 17/09/2024).

CONTRIBUENTI TENUTI ALLA COMUNICAZIONE

Sono tenuti a effettuare la trasmissione delle informazioni i seguenti soggetti:

- A) **coloro che hanno avviato il procedimento edilizio prima del 31/12/2023** (quindi presentato la CILAS oppure l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, in caso di intervento attuato tramite demolizione e ricostruzione), **e che alla stessa data non avevano ancora concluso i lavori;**
- B) **coloro che hanno avviato il procedimento edilizio a partire del 01/01/2024** (quindi presentato la CILAS oppure l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, in caso di intervento attuato tramite demolizione e ricostruzione), **a prescindere dalla data di conclusione dei lavori.**

Pertanto, **non sono soggetti a tale comunicazione tutti gli interventi conclusi entro il 31/12/2023.**

DATI DA COMUNICARE

Sia per gli interventi di efficientamento energetico che per gli interventi antisismici, ai sensi dell'art. 3 del D.L. n.39/2024, commi 1 e 2, nonché dell'art. 2 del D.P.C.M. 17/09/2024, i dati da comunicare sono i seguenti:

- a) i **dati catastali** relativi all'immobile oggetto degli interventi;
- b) l'ammontare delle **spese sostenute dal 01/01/2024 al 30/03/2024** (data di entrata in vigore del D.L. 39/2024);
- c) l'ammontare delle **spese prevedibilmente da sostenere in seguito, nel 2024 e nel 2025;**
- d) le **percentuali di detrazione** spettanti in relazione alle spese di cui alle lettere b) e c).

COMUNICAZIONE PER SUPER-ECOBONUS

Per gli interventi trainanti e trainati che fruiscono del Super-Ecobonus, la comunicazione è dovuta a integrazione dei dati da fornire all'ENEA alla conclusione dei lavori, ed il relativo obbligo sarà assolto contestualmente pertanto all'invio delle asseverazioni a Stato di avanzamento lavori (SAL) o fine lavori trasmesse tramite l'apposita piattaforma (art. 4 del D.P.C.M. 17/09/2024).

A tale scopo, per le asseverazioni trasmesse a partire dal 26/09/2024, **le asseverazioni sulla piattaforma ENEA prevedono una sezione aggiuntiva, obbligatoria, con i dati di cui sopra** (cfr. Allegato 1 al D.P.C.M. 17/09/2024).

Secondo quanto si legge all'art. 4 del D.P.C.M. 17/09/2024, comma 4: *"La sezione aggiuntiva ... non è richiesta per le asseverazioni per stato d'avanzamento dei lavori e per fine dei lavori trasmesse prima della data di pubblicazione del presente decreto e relative a interventi soggetti all'obbligo della comunicazione"*. In altri termini, **le asseverazioni già inviate non devono essere integrate, e non è previsto altro obbligo aggiuntivo.**

Si segnala infine che ai sensi dell'art. 6 del D.P.C.M. 17/09/2024, **le tempistiche delle asseverazioni non cambiano in funzione dei nuovi dati da comunicare**, in quanto sotto il profilo delle tempistiche le comunicazioni *"sono soggette alle stesse disposizioni che regolano i termini per l'invio all'ENEA delle asseverazioni"*.

COMUNICAZIONE PER SUPER-SISMABONUS

Per gli interventi strutturali, il progettista delle strutture, il direttore dei lavori e il collaudatore statico (quando previsto) provvedono per quanto di propria competenza a trasmettere i dati online tramite il *"Portale nazionale delle classificazioni sismiche"* (<https://www.pncs.gov.it>) i dati indicati nell'Allegato 2 al D.P.C.M. 17/09/2024) art. 6 D.P.C.M. 17/09/2024).

Le tempistiche per tali comunicazioni sono le seguenti:

- **entro il 31/10/2024** per quanto riguarda i SAL approvati entro il 01/10/2024;
- **entro 30 giorni dall'approvazione del SAL**, in tutti gli altri casi.

SANZIONI

Ai sensi dell'art. 3 del D.L. 39/2024, comma 5, l'omessa comunicazione determina le seguenti sanzioni:

- sanzione amministrativa di **10.000 euro** se il procedimento edilizio è stato avviato entro il 29/03/2024;
- **decadenza dall'agevolazione fiscale** se il procedimento edilizio è stato avviato dopo tale data.

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI, CRESCITA DIFFUSA IN TUTTO IL PAESE

Focus dell'Omi sul secondo trimestre 2024: a incidere sul risultato complessivo del periodo è l'incremento rilevato nel mese di aprile, durante il quale la variazione positiva è stata del 7%

Tra aprile e giugno 2024, il dato complessivo delle negoziazioni registra un +1,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, i tassi di interesse sono in calo e cresce la quota acquisti di abitazioni con ricorso al mutuo. Segno positivo anche per le locazioni con contratto transitorio e agevolato per studenti.

Questi sono i principali risultati del focus curato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e pubblicato nella sua nuova veste aggiornata sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Si registrano 186 mila abitazioni compravendute, 2 mila in più rispetto agli stessi mesi dello scorso anno. A incidere sul risultato complessivo del trimestre è l'incremento rilevato nel mese di aprile 2024, quando la variazione positiva era del 7%. La crescita è diffusa in tutte le aree del Paese; in particolare l'aumento è più marcato nelle aree del Nord e nel Centro del Paese, che rappresenta una fetta del 70% delle compravendite complessive nazionali.

Nel dettaglio, al Centro e al Nord Est gli scambi crescono dell'1,7%, al Nord Ovest la variazione positiva è pari a 1,1% e al Sud e nelle Isole l'incremento rimane più contenuto, al di sotto dell'1%.

Si scelgono abitazioni di circa 106 mq in media nazionale ed è nel Nord Est che si comprano le abitazioni con metratura più grande, circa 114 mq.

A guidare la crescita sono i mercati dei comuni minori che registrano un incremento dell'1,6%, ed è qui che si acquistano le abitazioni più grandi, in media di 109 mq; nelle grandi città capoluogo di provincia, invece, l'incremento si ferma allo 0,2% e si comprano case più piccole: le abitazioni acquistate nel trimestre sono in media di 98 mq.

Il 41% degli acquisti di abitazioni è avvenuto avvalendosi di un mutuo, dato in aumento rispetto allo scorso trimestre. A ciò ha contribuito la riduzione dei tassi di interesse medi iniziali, che nel periodo in esame si attestano al 3,7%, in calo di 28 punti base rispetto al precedente trimestre quando era 3,98%.

Sul totale degli scambi del trimestre, solo il 6,4% riguarda abitazioni di nuova costruzione; le compravendite del "nuovo" diminuiscono del 15% rispetto all'omologo trimestre 2023, quando si registrava una quota dell'8,1%. Le compravendite di abitazioni esistenti, al contrario, aumentano del 2,5%.

Ben il 71% degli acquisti effettuati in questo secondo trimestre del 2024 corrisponde a una prima casa per le famiglie italiane.

Per le locazioni si registrano segni differenti nei diversi segmenti di mercato.

Complessivamente le abitazioni locate in Italia tra aprile e giugno 2024 sono oltre 202 mila, in riduzione del 2,7% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. La situazione è diversificata per i vari segmenti di mercato:

- diminuiscono le locazioni con contratto di lungo periodo, 5,5% in meno rispetto al secondo trimestre del 2023, valore che sfiora il -6% nei comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.);
- le locazioni con contratto a canone concordato diminuiscono dell'1%, quelle con contratti ordinari transitori, con durata cioè da 1 a 3 anni, crescono dell'1,3%;
- le locazioni con canone agevolato per gli studenti registrano l'aumento più significativo, +4,5% per le abitazioni locate per intero e, se si considerano le abitazioni locate in porzione l'aumento raggiunge il 25,7%.

Crescono gli scambi di abitazioni a Roma e diminuiscono a Milano

Le compravendite di abitazioni nelle grandi città mostrano variazioni diversificate, i mercati con performance migliore sono quelli di Genova e Roma, che mostrano incrementi degli scambi superiori al 3%.

In particolare, è Roma che ha il maggior numero di compravendite, quasi 9.500 Ntn, e rappresenta il 33% del mercato delle grandi città, in crescita del 3,4%.



Compravendite di abitazioni,
crescita diffusa in
tutto il Paese



Milano, la seconda città italiana per numero di compravendite (oltre 6.000), è in calo del 7,3%. Firenze, con oltre 1.200 Ntn, presenta una contrazione superiore all'8%. Le flessioni sono più contenute, intorno al 2%, a Bologna e Torino.

Roma è la città in cui si fa più ricorso al mutuo, per una quota pari a quasi il 50% delle compravendite delle persone fisiche; quindi, la metà delle abitazioni acquistate dalle famiglie sono state comprate ricorrendo a un mutuo ipotecario; Roma è anche la città con la quota più elevata di acquisti di prime case, l'83% delle compravendite è stata fatta infatti con agevolazione "prima casa".

Tra le grandi città va invece a Milano il primato in relazione all'acquisto di nuove costruzioni, quasi il 13%.

Segno negativo per i nuovi contratti di locazione a Roma, segno positivo a Milano

Nel secondo trimestre del 2024 i mercati delle locazioni delle abitazioni nelle due principali città italiane presentano situazioni speculari.

A Roma si assiste ad una marcata diminuzione dei nuovi contratti di locazione residenziale, -9,1%; qui il calo riguarda principalmente i contratti ordinari transitori, che subiscono una riduzione quasi del 20%, e i contratti con canone concordato, con una diminuzione prossima al 12%.

Per la capitale l'unico segno positivo, tra l'altro di notevole entità (oltre il 26%), riguarda le abitazioni locare in porzioni con contratto agevolato per studenti.

Il mercato delle locazioni di Milano è in crescita, il segno è positivo per tutti i segmenti di mercato, ad eccezione dei nuovi contratti ordinari di lungo periodo, che registrano un calo del 5,6% tendenziale, ampiamente compensato dall'aumento negli altri segmenti.

CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO: CHE TITOLO EDILIZIO OCCORRE?

La trasformazione sostanziale e permanente, come indicato dal D.P.R. n.380, si applica non solo agli edifici, ma anche ai terreni. Lo ribadisce la Cassazione

In un mondo a volte fin troppo ingolfato da norme e burocrazia dove le passioni possono trasformarsi in sfide legali, la recente **sentenza n.35128/2024 della Corte di Cassazione** ci ricorda che anche i sogni più audaci devono fare i conti con le regole! Immaginate di voler costruire una pista da motocross sul vostro terreno: l'emozione è palpabile, ma attenzione! La legge è sempre in agguato, pronta a mettere in discussione ogni mossa. In questo articolo, come si è capito, parleremo nuovamente del **cambio di destinazione d'uso** con ulteriori chiarimenti su questa operazione non priva di facili scivoloni, ricordando che per facilitarne la gestione della pratica, può risultare utile una piattaforma cloud per la gestione delle pratiche edilizie e per la gestione dello studio tecnico.

Se ho un terreno posso trasformarlo ed usarlo come voglio, anche senza costruirvi nulla?

Il caso esaminato dalla Corte di Cassazione riguarda un ricorso presentato contro una sentenza del Tribunale che aveva dichiarato l'imputato responsabile del reato di realizzazione di opere edilizie senza titolo abilitativo, in violazione dell'articolo 44 del D.P.R. n.380/2001.

L'imputato era stato condannato ad una sanzione pecuniaria di 2.000 € e alla **confisca del terreno su cui era stata realizzata una pista per motocross**. Il Tribunale aveva accertato che l'imputato aveva effettuato operazioni di sagomatura su un terreno agricolo, trasformandolo in una pista per motocross, senza il necessario permesso di costruire. Questa attività era stata considerata un **mutamento della destinazione d'uso del terreno, da agricolo a sportivo**.



L'imputato nel ricorso presentato contro la sentenza del Tribunale si difendeva lamentando principalmente:

- **errata applicazione delle norme:** il Tribunale aveva erroneamente applicato le disposizioni del D.P.R. n.380/2001, in particolare l'art. 23-ter, l'imputato infatti sosteneva che la realizzazione della pista da motocross non costituisce un mutamento di destinazione d'uso incompatibile con l'originaria destinazione agricola del terreno;
- **vizio di motivazione:** egli lamentava un difetto nella motivazione della sentenza, asserendo che il Tribunale non aveva fornito adeguate spiegazioni sulle prove a dimostrazione di come le operazioni di sagomatura del terreno integrassero un mutamento di destinazione d'uso.

Cassazione: qualunque intervento, anche non edilizio, che modifichi in modo permanente il suolo va assoggettato al Permesso di Costruire

La Corte evidenzia che il Giudice di merito ha correttamente accertato che l'imputato aveva realizzato una pista da motocross su un terreno agricolo tramite operazioni di sagomatura. Questo intervento ha comportato un cambiamento permanente della destinazione d'uso del suolo, giustificando così la contestazione del reato ai sensi dell'art. 44 del D.P.R. n. 380/2001. A giudizio degli ermellini:

"Va richiamato il consolidato insegnamento di legittimità secondo il quale il D.P.R. n.380 del 2001, art. 3, comma 1, lett. e), assoggetta a Permesso di Costruire non soltanto le attività di edificazione, ma anche altre attività che, pur non integrando interventi edilizi in senso stretto, comportano comunque una modificazione permanente dello stato materiale e della conformazione del suolo per adattarlo ad un impiego diverso da quello che gli è proprio in relazione alla sua condizione naturale ed alla sua qualificazione giuridica."



Cambio destinazione d'uso del suolo: che titolo edilizio occorre?

Insomma, anche le modifiche non strutturali del suolo necessitano di un permesso di costruire.

Del resto, precisa la Corte, è stato già affermato che:

“i lavori di sbancamento e livellamento del suolo, con movimento di terra, abbattimento di vegetazione ed ampliamento di sentieri, per realizzare una pista per motocross, sono soggetti a concessione del sindaco” (Sez. 3, n.7170 del 21/03/1980, Rv. 145527 – 01).

Va, quindi, ribadito che costituisce illecito edilizio l'esecuzione, in assenza del permesso di costruire, di interventi finalizzati a realizzare un'area adibita a pista per motocross, in quanto, pur non consistendo in un'attività di edificazione in senso stretto, comporta una modificazione permanente dello stato materiale e della conformazione del suolo per adattarlo ad un impiego diverso da quello che gli è proprio.

Il ricorso è dichiarato inammissibile.

**La Sentenza n.35128/2024 della Corte di Cassazione
è scaricabile dal nostro sito web cliccando il seguente link:
<https://www.geotreviso.it/rivista-il-foglio/27-organismi/40-documentazione-correlata-della-rivista-il-foglio>**



PAROLA AI LETTORI

Per ogni contributo editoriale

si ricorda che è attiva la casella e-mail:

ilfoglio@geometri.tv.it



COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO