



# IL FOGLIO

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

RIVISTA TECNICA

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO

**FEBBRAIO 2024**

*Anno XXI  
n. 522*



**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

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

Geom. Massimo Cattarossi

Geom. Fiorenzo Dall'Ava

Geom. Paolo Gazzola

Dott. Geom. Gabriele Perencin

**FOTO DI COPERTINA:**

*Villa Maresio, costruita nel XVII secolo, sorge su rovine medievali. La Villa fu dimora di numerose famiglie nobili della zona. - Ogliano del Comune di Conegliano (TV)*

Foto del Dott. Geom. Gabriele Perencin



**FEBBRAIO - Sommario**

**VITA DEL COLLEGIO:**

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

**SCUOLA**

|  |        |
|--|--------|
| Università telematica PEGASO. Laurea triennale in Ingegneria Civile L-7..... | pag. 5 |
|--|--------|

**PROFESSIONE**

|  |         |
|--|---------|
| Sentenza 421/2024, uno spunto per riflettere e meditare.....                                   | pag. 6  |
| Immobili ante 1967, prova della data di realizzazione .....                                    | pag. 8  |
| L'immobile rurale diventa abitazione dopo la ristrutturazione: quali bonus può ottenere? ..... | pag. 10 |

**DIRITTO**

|   |         |
|---|---------|
| Realizzazione della mansarda, necessità del titolo edilizio ..... | pag. 11 |
|---|---------|

**EDILIZIA e TECNOLOGIA**

|  |         |
|--|---------|
| Biomasse: cosa sono e come producono energia ..... | pag. 13 |
|--|---------|

**FISCO E TASSE**

|  |         |
|--|---------|
| No alle agevolazioni prima casa, l'abitazione, per legge, è di lusso ..... | pag. 16 |
|--|---------|

**CONSIGLIO DIRETTIVO**

DEL 24 GENNAIO 2024

**AGGIORNAMENTO ALBO PROFESSIONALE****NUOVE ISCRIZIONI N.13**

|  |        |
|--|--------|
| Geom. <b>MATTEO BORTOLOMIOL</b> di Valdobbiadene | n.3754 |
| Geom. <b>DAMIANO DAL BEN</b> di Cimadolmo        | n.3755 |
| Dott. Geom. <b>GIORGIO FARDIN</b> di Sarmede     | n.3756 |
| Geom. <b>ARMEND GOLLOPENI</b> di Treviso         | n.3757 |
| Geom. <b>LORENZO LAZZARO</b> di Istrana          | n.3758 |
| Geom. <b>ANDREA PASTROLIN</b> di Treviso         | n.3759 |
| Geom. <b>MARCO PROFETA</b> di Riese Pio X        | n.3760 |
| Geom. <b>MARIKA RADDIES</b> di Follina           | n.3761 |
| Geom. <b>MATTIA ROSSI</b> di Maserada sul Piave  | n.3762 |
| Geom. <b>MATTEO SARTOR</b> di Trevignano         | n.3763 |
| Geom. <b>DESIRE' SOTTANA</b> di Trevignano       | n.3764 |
| Geom. <b>ALBERTO VEDOVATO</b> di Zero Branco     | n.3765 |
| Geom. <b>GABRIELE ZUSSA</b> di Arcade            | n.3766 |

**REISCRIZIONI N.2**

|  |        |
|--|--------|
| Dott. Geom. <b>RINO CENEDESE</b> di Ponzano Veneto     | n.3767 |
| Geom. <b>ROBERTO FILIPPETTO</b> di Castelfranco Veneto | n.3768 |

**ISCRIZIONI PER TRASFERIMENTO N.2**

|   |        |
|---|--------|
| Geom. <b>STEFANO CASON</b> di Pieve di Soligo | n.3769 |
| (Proveniente dal Collegio di Belluno)         |        |
| Geom. <b>ERNESTO VIAN</b> di Asolo            | n.3770 |
| (Proveniente dal Collegio di Mantova)         |        |

**CANCELLAZIONE PER DIMISSIONI N.6**

|   |        |
|---|--------|
| Geom. <b>IVAN BALDASSA</b> di Resana                    | n.3567 |
| Geom. <b>PIERO GOBBATO</b> di Ponzano Veneto            | n.1521 |
| Geom. <b>GIANNINO MARCHESIN</b> di Santa Lucia di Piave | n.1897 |
| Geom. <b>MARIO MARTIGNAGO</b> di Trevignano             | n.2316 |
| Geom. <b>M'HAMMED MESSAR</b> di Borgoricco (PD)         | n.3720 |
| Geom. <b>CARLO POL</b> di Ponzano Veneto                | n.1855 |



Aggiornamento  
Albo Professionale

**CONSIGLIO DIRETTIVO**

**DEL 24 GENNAIO 2024**

**AGGIORNAMENTO REGISTRO DEI PRATICANTI**

**NUOVA ISCRIZIONE N.1**

Geom. **FILIPPO RETTORE** di Resana

**ATTESTAZIONE DI COMPIUTA PRATICA N.1**

Geom. **ELISA CALDERAN** di Gorgo al Monticano



Aggiornamento  
Registro dei Praticanti

**UNIVERSITA' TELEMATICA PEGASO  
LAUREA TRIENNALE IN INGEGNERIA CIVILE L-7  
CONSEGNATI I TIMBRI DI GEOMETRA LAUREATO**

Con questo numero di Febbraio, ho il piacere di rendere noto alla Categoria il conseguimento della Laurea Triennale in Ingegneria Civile L-7 Facoltà di Giurisprudenza, presso l'Università Telematica PEGASO, di un altro Gruppo di Professionisti:

da sinistra:

dott. geom. Silvio Pozzebbon di Treviso; geom. Fabio Cian, Segretario; geom. Bruno Lorenzon, Presidente; geom. Bruno Cisterna, Presidente Onorario; dott. geom. Roberto Piccin di Conegliano e dott. geom. Carlo Cason di Miane.



Sono stati invitati presso la sede del Collegio lo scorso 21 febbraio per esprimere loro, prima di tutto, le congratulazioni da parte del Consiglio Direttivo per il conseguimento del Titolo "Dottor Geometra" e per consegnare loro il nuovo Timbro Professionale da parte mia e del Segretario, geom. Fabio Cian.

Uno specifico plauso per l'impegno profuso, con tenacia e professionalità a tutti, soprattutto per il periodo in cui è stato raggiunto l'obiettivo, contestualmente agli impegni che richiedono quotidianamente la libera professione e la Famiglia.



Università telematica  
PEGASO.  
Laurea triennale in  
Ingegneria Civile L-7

**SENTENZA 421/2024  
UNO SPUNTO PER RIFLETTERE E MEDITARE**

È prassi per gli Avvocati far riferimento, negli atti dei contenziosi, alle sentenze che possano indicare la linea assunta in precedenti cause dai Giudicanti, tanto più se si tratta di sentenze di terzo grado. Talvolta le estrapolazioni sono un po' forzate, o di comodo, o comunque non sempre calzanti con la nuova vertenza, in funzione anche dell'interpretazione che il singolo Avvocato ritiene di dare.

Anche il commento ad una sentenza è da considerarsi sempre soggettivo, soprattutto se chi commenta non dispone di tutti gli atti di causa nei tre gradi di giudizio, e come tale dev'essere recepito.

Una sentenza, che normalmente ne richiama altre precedenti, fornisce comunque un'indicazione sull'interpretazione e sull'applicazione delle Leggi in vigore da parte dei Giudici.

Questa sentenza, a parere di chi scrive, rispecchia tante situazioni in cui il Professionista è chiamato in causa nei contenziosi civili e può rappresentare anche uno spunto di riflessione sul modo di operare dei Tecnici durante l'esecuzione delle opere.

Infatti, dal testo della sentenza si possono ricavare alcuni punti:

- il tempo trascorso dall'avvio della causa alla sentenza di 3° grado;
- l'assunzione dell'incarico da parte del Professionista da un Soggetto diverso dal Committente;
- l'assunzione dell'incarico di D.L. attraverso il deposito documentale c/o la P.A.;
- la corresponsabilità dei Professionisti nei vizi dell'opera;
- la responsabilità solidale.

La causa, avviata nel 2008 dall'Appaltatore, prende origine da un appalto per una ristrutturazione (demolizione e ricostruzione) risalente al 2005, da un recesso della Committente nel 2006 e da un accertamento tecnico preventivo.

● Già il lungo periodo trascorso tra l'inizio della causa di merito e la sentenza definitiva impone di riflettere su quante volte nel frattempo il Costruttore ed il Professionista possano aver ripetuto, con il medesimo *modus operandi*, quanto svolto nel cantiere in oggetto, tanto più se non riconosciuti responsabili dei vizi nei due gradi di giudizio precedenti. Se a questo lungo periodo si aggiunge pure il tempo a disposizione dei Committenti per denunciare i vizi e per agire in giudizio, è pacifico che frasi del tipo "faccio così come ho sempre fatto" potrebbero non essere così tranquillizzanti, soprattutto per il Direttore dei Lavori che dovrebbe riservare sempre più attenzione agli oneri assunti.



La causa, come esposto, è stata avviata dal Costruttore che riteneva di poter pretendere dalla Committente il compenso per le opere eseguite, oltre ad un rimborso per mancato guadagno a causa del recesso unilaterale prima della conclusione dell'intervento. Costituendosi, la Convenuta contestava all'Attrice l'inadempimento del contratto per opere non eseguite e per opere viziate e non conformi ai progetti, chiamando in causa il Progettista e Direttore dei Lavori.

Nel costituirsi, il Direttore dei Lavori eccepeva preliminarmente il proprio difetto di titolarità passiva del rapporto, per non aver ricevuto alcun incarico dalla Convenuta, e avanzava domanda riconvenzionale al fine di ottenere il risarcimento dei danni non patrimoniali per lesione della reputa-



Sentenza 421/2024,  
uno spunto  
per riflettere e meditare

CASSAZIONE CIVILE  
Sez. 2

Appalto  
Recesso del committente  
Inadempimento  
Garanzia per i vizi

reputazione e dell'immagine.

- Nel testo della sentenza non viene specificato su incarico di chi il Direttore dei Lavori abbia assunto tale ruolo, ruolo comunque non negato.

Probabilmente – come succedeva in alcune occasioni in tempi passati e molto più spesso ai giorni nostri, soprattutto dopo l'avvento dei superbonus e dei General Contractor – l'appalto comprendeva pure gli oneri di progettazione e di direzione dei lavori e, conseguentemente, l'Appaltatore si era assunto l'onere d'incaricare il Professionista per la presentazione della D.I.A. e per il ruolo di D.L.. Indipendentemente da come sia giunto l'incarico al Professionista e con chi abbia avuto il rapporto economico, questi, con il deposito della pertinente documentazione alla P.A., ha assunto il ruolo di D.L. con il conseguente obbligo di garantire la Committenza per la conformità delle opere a quanto contrattualizzato ed a quanto previsto dal progetto autorizzato. Per quest'ultima conformità ha assunto il ruolo di garante anche nei confronti della P.A..

La Suprema Corte, accogliendo parte dei 12 motivi di ricorso e dichiarando assorbiti i restanti, ha cassato la sentenza della Corte d'Appello impugnata, riconoscendo all'Appaltante il diritto di richiedere la restituzione delle somme già versate all'Appaltatore ed i danni relativi alle non conformità dell'edificato.

Tra i motivi accolti pure quelli riguardanti la posizione del Direttore dei Lavori con la seguente conclusione: *“All'esito dell'accertamento della responsabilità professionale del direttore dei lavori per omessa vigilanza sull'attuazione dei lavori appaltati, questi risponde, in solido, con l'appaltatore dei danni subiti dal committente, ove i rispettivi inadempimenti abbiano concorso in modo efficiente a produrre il danno risentito dall'appaltante”*.

- La conclusione segue l'esposizione precedente in cui i Giudici di terzo grado ricordano gli obblighi del Direttore dei Lavori affermando che *“all'esito del riconoscimento della responsabilità del direttore dei lavori per mancata vigilanza sull'esecuzione delle opere, avrebbe dovuto essere accertata la sua incidenza in termini eziologici sulla causazione del danno finale”*. Ovvio che, solo nel caso sia riconosciuta almeno una minima parte di responsabilità al Professionista, è possibile coinvolgere il D.L. per rispondere in solido con l'Appaltatore sui vizi dell'opera.

Anche su questo punto vale la pena fare una riflessione su come siano cambiati negli ultimi decenni i rapporti tra i Committenti ed i Professionisti e come questi siano sempre più spesso coinvolti nei contenziosi.



Infatti, fino ai primi anni del 2000, il coinvolgimento del D.L. nei contenziosi riguardava solo le opere pubbliche, gli appalti importanti o vizi particolarmente gravi. Un cambio di rotta lo si è visto nel momento in cui sono iniziati i procedimenti giudiziari per il recupero del credito da parte dei Costruttori nei confronti dei debitori morosi, con opposizione da parte di questi, e con l'affidamento di appalti a Imprese sempre meno preparate tecnicamente, con conseguenti vizi sulle opere.

In entrambi i casi il Direttore dei Lavori, quando non anche il Progettista ed il Collaudatore, è chiamato in causa per confermare la correttezza nell'esecuzione, se chiamato dall'Appaltatore, o per rispondere della carenza di sorveglianza, se chiamato dal Committente.

Sono rari oggi i casi in cui, in un contenzioso tra Appaltante ed Appaltatore, non venga coinvolto almeno il Direttore dei Lavori che rappresenta per il Committente, attraverso la responsabilità solidale, la sicurezza economica nel risarcimento dei danni, talvolta difficile quando, come esecutore delle opere, è stato scelto un Imprenditore nulla tenente o una Società a responsabilità limitata pronta a chiudere l'attività appena terminata la costruzione.

- Così come le Compagnie di assicurazione modificano il premio delle proprie polizze per il medesimo oggetto assicurato in funzione del rischio che si assumono, anche il Direttore dei Lavori potrebbe diversificare il proprio compenso in funzione del rischio che si assume, ad esempio in presenza di un'Impresa appena costituita e priva delle sufficienti referenze.



## IMMOBILI ANTE 1967, PROVA DELLA DATA DI REALIZZAZIONE

**Il TAR Milano fornisce chiarimenti sull'onere della prova in ordine alla realizzazione delle opere in epoca precedente all'introduzione dell'obbligo di previo rilascio del titolo edilizio. Riepilogo degli orientamenti giurisprudenziali sul tema.**

## FATTISPECIE

Nel caso di specie il ricorrente aveva sostituito un vecchio manufatto con un manufatto in lamiera senza presentare alcuna pratica edilizia per la sostituzione e non essendo in possesso di atto autorizzativo del preesistente. Ritenuto il manufatto come "opera di nuova costruzione", il Comune ne ordinava la rimozione e la rimessione in pristino del terreno. Secondo l'appellante il manufatto era stato originariamente costruito in data anteriore al 1967 e quindi in epoca antecedente all'introduzione dell'obbligo del previo rilascio del titolo edilizio. Inoltre, i lavori in corso al tempo del sopralluogo comunale consistevano in una mera attività di ristrutturazione con sostituzione di elementi strutturali e mantenimento di sagoma, superficie e volumetria di quanto già esistente; pertanto, non erano inquadrabili come opere di nuova costruzione.



Immobili ante 1967,  
prova della data  
di realizzazione

## ONERE DELLA PROVA DELLA DATA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Il TAR Lombardia-Milano 02/01/2024, n. 1 ha ribadito che l'onere della prova dell'ultimazione entro una certa data di un'opera edilizia, allo scopo di dimostrare che essa rientra fra quelle per cui non era richiesto un titolo edilizio *ratione temporis*, perché realizzate legittimamente senza titolo, **incombe sul privato** a ciò interessato, unico soggetto ad essere nella disponibilità di documenti e di elementi di prova, in grado di dimostrare con ragionevole certezza l'epoca di realizzazione del manufatto. Allo stesso modo, fa capo al proprietario l'onere di provare il carattere risalente del manufatto con riferimento a epoca anteriore alla c.d. Legge "ponte" L. 765/1967, con la quale l'obbligo di previa licenza edilizia venne esteso alle costruzioni realizzate al di fuori del perimetro del centro urbano. Tale principio **ammette un temperamento** secondo ragionevolezza nel caso in cui, da un lato, il privato porti a sostegno della propria tesi sulla realizzazione dell'intervento prima del 1967 elementi dotati di **un alto grado di plausibilità** (aerofotogrammetrie, dichiarazioni sostitutive) e, dall'altro, il **Comune fornisca elementi incerti** in ordine alla presumibile



data della realizzazione del manufatto privo di titolo edilizio, o con variazioni essenziali (v. anche TAR Campania-Napoli 30/01/2023, n. 695 che ha annullato la dichiarazione del Comune di inefficacia di una CILA sulla base di una aerofoto storica del 1929 prodotta dal ricorrente, non smentita dall'amministrazione). Nel caso di specie, il ricorrente si era limitato alla mera allegazione della preesistenza del manufatto, senza fornire alcun obiettivo e concreto elemento di prova. In altri termini,

non aveva adempiuto all'onere probatorio a suo carico di dimostrare specificamente l'epoca di realizzazione del manufatto e la permanenza nel tempo dello stesso, senza modifiche sostanziali. In tale situazione risultava dunque irrilevante la consistenza dei lavori successivamente effettuati - se di mera sostituzione edilizia o di nuova costruzione come affermato dal Comune - a fronte dell'assenza di prova della legittima edificazione ante 1967 del manufatto originale.



## ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI

Sul tema la giurisprudenza ha precisato che la prova circa il tempo di ultimazione delle opere edilizie deve essere rigorosa e **deve fondarsi su documentazione certa e univoca e comunque su elementi oggettivi**. Secondo il TAR Campania-Napoli (Sent. 30/12/2022, n. 8169), a tal fine, non hanno rilevanza le dichiarazioni di atto sostitutivo di notorietà o le semplici dichiarazioni rese da terzi, in quanto non suscettibili di essere verificate. Pertanto, i principi di prova oggettivi concernenti la collocazione dei manufatti tanto nello spazio, quanto nel tempo, si rinvergono nei ruderi, fondamenta, aerofotogrammetrie, mappe catastali, restando la prova per testimoni del tutto residuale.

Inoltre, secondo il Consiglio di Stato, se è vero che l'onere della prova grava sul privato, è anche vero che **sull'amministrazione grava comunque l'onere di adeguata istruttoria** relativamente all'epoca di realizzazione del manufatto ai fini dell'individuazione del regime giuridico applicabile (v. C. Stato 01/08/2017, n. 3840). Pertanto, **qualora la parte onerata abbia fornito sufficienti elementi probatori a sostegno delle proprie deduzioni** (la giurisprudenza fa riferimento ad



elementi "non implausibili", ovvero "dotati di alto grado di plausibilità"), pure ove non sia raggiunta la certezza processuale sulla datazione delle opere contestate, **spetta alla parte pubblica fornire elementi di prova contraria**, idonei a supportare il proprio assunto, alla base dell'impugnato ordine demolitorio, in ordine all'abusività delle opere sanzionate, **in mancanza dei quali il provvedimento ripristinatorio deve essere annullato per difetto di istruttoria** (risultando carente un adeguato accertamento del presupposto provvedimento, dato dalla necessità del previo titolo abilitativo a legittimazione dell'intervento edilizio sanzionato) (v. C. Stato 21/10/2022, n. 9010).

Alla luce di tali considerazioni, secondo la giurisprudenza, è necessario distinguere a seconda che:

1. il privato abbia fornito elementi probatori che **consentano con certezza di escludere l'abusività delle opere** in contestazione, trattandosi di manufatto realizzato anteriormente **all'introduzione dell'obbligo di previo rilascio del titolo autorizzativo**;
2. il privato abbia fornito **elementi rilevanti ai fini del decidere, idonei a rendere verosimili le proprie allegazioni**, ma tali da non consentire la sicura datazione del manufatto privo di titolo edilizio; ciò, a fronte di una condotta inerte dell'Amministrazione, che abbia omesso di valutare adeguatamente in sede amministrativa gli elementi forniti dal privato, astenendosi dall'illustrare le ragioni della loro in conferenza, e, comunque, abbia omesso di fornire elementi di prova contraria idonei a smentire le avverse allegazioni.

**Nel primo caso**, sarebbe possibile formulare direttamente in sede giurisdizionale un giudizio di spettanza del bene della vita in capo alla parte ricorrente, accertando la fondatezza della pretesa sostanziale alla conservazione dell'opera sebbene carente di titolo abilitativo.

**Nel secondo caso**, sarebbe possibile riscontrare un difetto di istruttoria inficiante l'azione amministrativa, avendo l'Amministrazione ritenuto necessario il previo rilascio del titolo abilitativo e, dunque, ravvisato l'abusività delle opere *sine titolo* eseguite, nonostante l'esistenza di un serio e apprezzabile dubbio (posto dagli elementi forniti dal privato e non adeguatamente confutati dall'Amministrazione) sulla datazione del manufatto; dubbio che avrebbe potuto essere rimosso soltanto per mezzo di un'istruttoria amministrativa adeguata, tesa a collocare le opere in un periodo temporale successivo all'introduzione dell'obbligo di previo rilascio del titolo edilizio (C. Stato 21/10/2022, n.9010; TAR Campania-Napoli 30/12/2022, n. 8169).

## **L'IMMOBILE RURALE DIVENTA ABITAZIONE DOPO LA RISTRUTTURAZIONE: QUALI BONUS PUO' OTTENERE?**

**L'Agenzia delle Entrate torna sulle regole da seguire nei titoli abilitativi quando i lavori sono seguiti dal cambio di destinazione d'uso**

La ristrutturazione delle case rurali può essere agevolata con la detrazione del 50%? A questa domanda ha risposto Fisco Oggi, sciogliendo i dubbi di un lettore.

### **Ristrutturazione case rurali, il dubbio**

Il contribuente ha spiegato che intende realizzare un intervento di ristrutturazione edilizia su un immobile accatastato come fabbricato rurale. L'immobile alla fine dei lavori sarà utilizzato come abitazione. Il contribuente ha quindi chiesto se può richiedere il bonus ristrutturazioni, pari al 50% delle spese sostenute per l'intervento.

### **Le detrazioni per la ristrutturazione delle case rurali**

L'Agenzia ha spiegato che gli interventi di ristrutturazione edilizia sono volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Per questi interventi, anche se eseguiti su un immobile non residenziale - si legge nella risposta - è possibile usufruire del bonus ristrutturazioni, cioè della detrazione d'imposta del 50%.

Per ottenere il bonus ristrutturazioni, oltre a tutti i requisiti previsti dalle norme sulla detrazione fiscale, è necessario che nel titolo abilitativo sia indicato esplicitamente che i lavori di ristrutturazione comporteranno il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da rurale ad abitativo.



L'immobile rurale diventa abitazione dopo la ristrutturazione: quali bonus può ottenere?

## REALIZZAZIONE DELLA MANSARDA, NECESSITÀ DEL TITOLO EDILIZIO

**Secondo il Consiglio di Stato la realizzazione di una mansarda necessita di permesso di costruire, non potendo rientrare nell'ambito della manutenzione straordinaria o della ristrutturazione edilizia.**

### FATTISPECIE

Nella fattispecie la ricorrente contestava l'ordine di demolizione di alcune opere per le quali aveva presentato una SCIA tardiva con il pagamento della relativa sanzione amministrativa. Secondo la ricorrente si sarebbe trattato di un intervento di manutenzione della copertura del preesistente primo piano mansardato qualificabile come di risanamento conservativo o, al più, di ristrutturazione di un preesistente fabbricato, sanabile con SCIA postuma, e non come intervento di nuova costruzione realizzato in assenza di titolo edilizio, come invece sosteneva il Comune.

### REALIZZAZIONE DELLA MANSARDA

In proposito C. Stato 15/01/2024, n. 488, ha ricordato che per giurisprudenza costante, la ristrutturazione edilizia sussiste solo quando viene modificato un immobile già esistente **nel rispetto delle caratteristiche fondamentali dello stesso**, mentre laddove esso sia stato totalmente trasformato, con conseguente creazione non solo di un apprezzabile aumento volumetrico (in rapporto al volume complessivo dell'intero fabbricato), ma anche di un disegno sagomale con connotati diversi da quelli della struttura originaria (allungamento delle falde del tetto, perdita degli originari abbaini, sopraelevazione della cassa scale, etc.), l'intervento rientra nella nozione di nuova costruzione (C. Stato 13/01/2021, n. 423). Ne discende che la **realizzazione di una mansarda** a quota di piano primo di un fabbricato preesistente di 500 mq non può qualificarsi come ristrutturazione edilizia perché comporta la creazione di nuovi volumi. Sulla base delle suesposte considerazioni i giudici hanno confermato la legittimità dell'ordinanza di demolizione poiché avente ad oggetto opere integranti una nuova costruzione per le quali è necessario il permesso di costruire.



Realizzazione della mansarda, necessità del titolo edilizio

### GIUDICATO PENALE

Il Consiglio di Stato ha inoltre ritenuto irrilevante l'assoluzione in sede penale della ricorrente in ordine per il reato di cui all'art. 44, D.P.R. n.380/2001, lett. b), basata unicamente sulla mancata prova che l'imputato fosse proprietario dell'immobile o committente delle opere abusivamente realizzate.

### NATURA VINCOLATA DELL'ORDINE DI DEMOLIZIONE

Per quanto riguarda gli altri motivi di ricorso, è stato spiegato che **la natura vincolata dell'ordine di demolizione** determina l'infondatezza delle censure relative alla violazione dell'obbligo di comunicazione di avvio del procedimento e al difetto di motivazione in ordine all'interesse pubblico perseguito in comparazione con quello del privato. Sotto il primo profilo, è stato ricordato che l'ordinanza di demolizione, avendo natura vincolata, non necessita della previa comunicazione di avvio del procedimento, considerando che la partecipazione del privato al procedimento non potrebbe determinare alcun esito diverso. Sotto il secondo profilo, è stato richiamato l'orientamento della giurisprudenza che ha costantemente rilevato che l'ordine di demolizione è atto vincolato e di carattere reale e **non richiede una specifica valutazione delle ragioni di interesse**





**pubblico**, né una comparazione di questo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati, né una motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione.

Tali principi valgono anche nel caso in cui l'ordine di demolizione venga adottato **a notevole distanza di tempo dalla realizzazione dell'abuso**, atteso che non può ammettersi l'esistenza di alcun affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di fatto abusiva, che il tempo non può in alcun modo legittimare (C. Stato Ad. Plen. 17/10/2017, n. 9). La presenza del manufatto abusivo comporta, infatti, una **lesione permanente ai valori tutelati dalla Costituzione** e l'eventuale connivenza o la mancata conoscenza della loro esistenza da parte degli organi comunali non incide sul dovere di disporre la demolizione.

## BIOMASSE: COSA SONO E COME PRODUCONO ENERGIA

Scopri come trasformare le biomasse in energia, i vantaggi derivanti dal loro utilizzo e gli incentivi da sfruttare.

Le biomasse rappresentano una preziosa risorsa energetica alternativa. Sentiamo parlare molto spesso di energia fotovoltaica ed eolica, ma le risorse rinnovabili sono molte di più e anche facilmente utilizzabili.

Tra queste le **biomasse** – ovvero le **sostanze organiche** che possono essere **utilizzate per produrre energia** – rivestono sicuramente una grande importanza. La progettazione di un sistema completo per il riscaldamento a biomassa richiede una conoscenza approfondita di ciascun componente. Il successo di un impianto di questo tipo dipende da calcoli accurati che tengono conto sia degli aspetti connessi con il carico termico che di una serie di caratteristiche specifiche del sito d'installazione (utenza), così che ogni realizzazione, di fatto, sia diversa dalle altre. Per eseguire il calcolo energetico di un edificio servito da un impianto a biomassa in modo efficiente e conforme alle normative puoi utilizzare un software termotecnico che ti consente di definire dati climatici e ponti termici. Una volta completata questa fase, puoi inserire l'impianto a biomassa più adatto alle tue esigenze e il software eseguirà automaticamente tutte le analisi necessarie. Questo include il rispetto della normativa vigente, la conformità agli standard nZEB e, soprattutto, la verifica dei limiti di emissione atmosferica. Analizziamo nel dettaglio cosa sono le biomasse, come vengono prodotte e quali sono i vantaggi derivanti dal loro utilizzo.



Biomasse: cosa sono e come producono energia

### Cosa sono le biomasse

Le biomasse sono fonti di energia rinnovabile. Si tratta di tutte quelle sostanze di **origine organica, vegetale o animale** che non hanno subito alcun processo di fossilizzazione (diversamente dal petrolio, carbone o gas metano) **dalle quali è possibile ottenere energia**. A darne una definizione più precisa, però, è il Decreto del Ministero delle Politiche agricole e forestali (D.M. 11/09/1999 n.401) secondo cui la biomassa è *“la frazione biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui di origine biologica provenienti dall'agricoltura (comprendente sostanze vegetali e animali), dalla silvicoltura e dalle industrie connesse, comprese la pesca e l'acquacoltura, gli sfalci e le potature provenienti dal verde pubblico e privato, nonché la parte biodegradabile dei rifiuti industriali e urbani”*.

### Come si trasforma la biomassa in energia

Esistono diversi processi per convertire la biomassa in forme utili di energia:

- **processi termici:**
  - combustione: la biomassa viene bruciata per generare calore e vapore per produrre elettricità o per il riscaldamento degli edifici;
  - torrefazione: la biomassa viene riscaldata ad alte temperature per liberare l'energia immagazzinata;
- **processi gassosi:**
  - digestione anaerobica: la biomassa viene decomposta da microrganismi in assenza di ossigeno, producendo biogas che può essere utilizzato per generare elettricità e calore;
  - gassificazione: la biomassa viene convertita in un gas di sintesi, noto come syngas, che può essere utilizzato come combustibile per la generazione di elettricità o convertito in biocarburanti liquidi;
- **processi chimici:**
  - pirolisi: la biomassa viene scomposta chimicamente in assenza di ossigeno, producendo bio-olio o bio-carbone;
  - liquefazione: la biomassa viene trasformata in un liquido attraverso un processo di estrazione chimica.

**Energia da biomasse: come funziona**

Il processo di combustione delle biomasse avviene all'interno di una camera di combustione. Il funzionamento è semplice:

- le biomasse vengono bruciate e producono calore che fa evaporare l'acqua del circuito termodinamico dell'impianto;
- il vapore acqueo prodotto si dirama nelle tubature e fa funzionare le turbine, responsabili dell'attivazione del motore di un alternatore che produce corrente elettrica alternata;
- l'energia viene inviata ad un trasformatore che aumenta il livello della tensione e inserisce la corrente elettrica nel sistema da utilizzare negli impianti industriali o domestici;
- il vapore acqueo prodotto dalla combustione ed utilizzato per il processo viene trasformato in acqua tramite un condensatore e direzionato ad un serbatoio di deposito dedicato.

**Biomasse: esempi**

Tra le varie tipologie di biomasse ci sono:

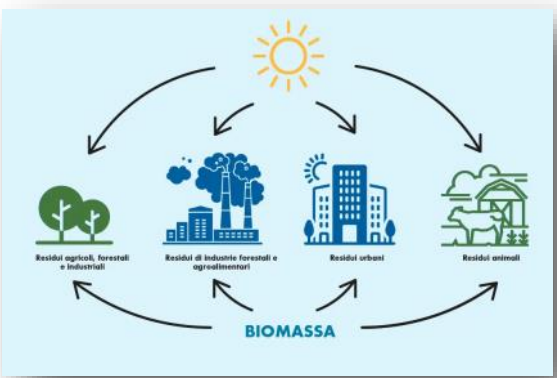
- **biomasse vegetali:**  
sono le biomasse più utilizzate che provengono dagli scarti delle attività di agricoltura, di giardinaggio e di manutenzione dei terreni. In questa classificazione rientrano anche le piante coltivate appositamente per la produzione di biocombustibili:
  - vinacce;
  - scarti dell'estrazione dell'olio;
  - gusci;
  - torsoli;
  - noccioli;
  - bucce.
- **biomassa animale:**  
deriva dagli allevamenti. La tipologia maggiormente impiegata è il letame;
- **biomassa microbiche:**  
proviene dal suolo ed è disponibile grazie agli elementi del terreno come zolfo, azoto, funghi, batteri, microbi.

A queste si aggiungono anche le **biomasse solide e liquide**. Le prime sono quelle ricavate dalla manutenzione dei boschi, dall'agricoltura e dalle attività agroindustriali. Le biomasse liquide, invece, sono quelle che derivano dalla spremitura e dalla raffinazione di semi oleosi o da altre parti di piante particolari.

**Biomasse: vantaggi e svantaggi**

Lo sfruttamento della biomassa come fonte di energia presenta diversi **vantaggi** sia dal punto di vista economico che ambientale:

- è una fonte di energia rinnovabile che contribuisce a ridurre la dipendenza dai combustibili fossili, consentendo una diminuzione delle emissioni di carbonio e un impegno per raggiungere la neutralità carbonica per contrastare il cambiamento climatico;
- le biomasse rappresentano una **risorsa carbon neutral** poiché l'energia generata non comporta emissioni aggiuntive di anidride carbonica, contribuendo così ad evitare ulteriori impatti sul riscaldamento globale;
- è una risorsa **ampiamente disponibile**;
- **riduce gli sprechi** e gli scarti permettendo di gestire meglio i rifiuti agricoli, industriali e urbani;
- la produzione di energia dalle biomasse può essere facilmente adattata e **regolata in base alle esigenze specifiche**.





Altrettanto importanti sono gli **svantaggi** e i limiti legati allo sfruttamento della biomassa come fonte di energia:

- le biomasse richiedono trattamenti speciali prima della combustione che può comportare **costi elevati**;
- le coltivazioni di materiali da sfruttare come biomasse **occupano terreni che potrebbero essere, invece, destinati a coltivazioni** di risorse **alimentari**.

### **Il ruolo delle biomasse in Italia**

La produzione di elettricità da biomasse ha mostrato una crescita costante, tanto che nell'ultimo decennio le biomasse si sono affermate come la terza fonte rinnovabile con il maggiore sviluppo, dopo l'eolico e il fotovoltaico.

In Italia, sono attivi oltre 2.700 impianti a biogas e biomassa, che insieme producono oltre 19.562.000 MWh di energia, coprendo quasi il 6% del consumo energetico nazionale secondo i dati di Terna relativi al 2019. Tra le regioni italiane, Lombardia, Veneto ed Emilia Romagna sono le più attive nella produzione di energia da biomasse.

Nel **Piano Nazionale Integrato Energia e Clima 2030** vengono delineati obiettivi e strategie per migliorare l'efficienza e la sicurezza

energetica nel mercato interno dell'energia. Il documento evidenzia come le biomasse debbano mantenere un ruolo principale nel corso del tempo e contribuire a ridurre l'uso di altre fonti energetiche dannose per l'ambiente.



### **Impianti a biomassa: detrazioni**

L'installazione di impianti a biomassa rientra tra gli **interventi di riqualificazione energetica** (ecobonus). In particolare è prevista una detrazione del 50% per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.

Per gestire correttamente la pratica puoi ricorrere al supporto professionale del software per i bonus edilizi che ti semplifica il percorso burocratico e ti assicura la corretta compilazione della documentazione necessaria.

## NO ALLE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA, L'ABITAZIONE, PER LEGGE, E' DI LUSSO

**Riguardo all'imposta di registro, inoltre, in assenza di una specifica previsione normativa, il Fisco non ha alcun obbligo di instaurare un contraddittorio preventivo con il contribuente.**

Per individuare le caratteristiche di lusso riferite all'estensione della superficie dell'immobile, la norma di riferimento è quella che indica come di lusso le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a 240 mq. Il rapporto con la superficie esterna vale solo quando l'area dell'abitazione è inferiore a tale soglia, ma supera i 200 mq.

La Corte di cassazione, con la sentenza n. 33699 del 4 dicembre 2023, si è pronunciata sulla disciplina (vigente "*ratione temporis*") relativa alle agevolazioni prima casa, in base alla quale le abitazioni di lusso, come risultanti dalle caratteristiche previste dal D.M. 2 agosto 1969, non ne potevano beneficiare.



A oggi, per effetto delle modifiche introdotte dall'articolo 10 del D.Lgs n. 23/2011, in vigore dal 1° gennaio 2014, le agevolazioni non spettano per il trasferimento di case di abitazioni appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9, non essendo più richiesta, ai fini della mancata concessione dei benefici fiscali, la sussistenza delle caratteristiche elencate nel D.M..

La Corte, nel respingere il ricorso del contribuente, fornisce altresì dei chiarimenti in merito al rapporto esistente tra le disposizioni recate dagli articoli 5 e 6 del Decreto Ministeriale.

I giudici di legittimità affrontano, inoltre, il tema dell'applicazione delle regole del contraddittorio endoprocedimentale ai fini dell'imposta di registro.

Entrando nel merito della controversia, con avviso di liquidazione l'Agenzia delle Entrate ha revocato, a un contribuente, l'agevolazione fiscale prima casa, ai fini dell'imposta di registro, per l'acquisto di un immobile destinato a civile abitazione, in quanto l'ufficio aveva accertato che l'unità immobiliare risultava avere le caratteristiche di abitazione di lusso, ai sensi degli articoli 5 e 6 del D.M. n. 1072/1969.

In Corte di Cassazione, il contribuente lamentava la violazione degli articoli 10 e 12, comma 7, della Legge n. 212/2000, nella parte in cui la Commissione regionale aveva ritenuto legittimo l'avviso di liquidazione impugnato, nonostante fosse stato emesso dall'Agenzia delle Entrate senza la previa instaurazione del contraddittorio endoprocedimentale.

Inoltre, con ulteriore motivo, il contribuente lamentava la violazione degli articoli 5 e 6 del D.M. n.1072/1969, per aver il giudice d'appello ritenuto che l'immobile oggetto di accertamento fosse un'abitazione "di lusso" e, in quanto tale, esclusa dalle agevolazioni fiscali "prima casa" (articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al Testo Unico dell'Imposta di Registro), reputando che fosse stata contestata, per negare l'agevolazione, solo la sussistenza del requisito richiesto dall'articolo 5 del D.M. (vale a dire la presenza di una superficie utile complessiva superiore a 200 mq e, come pertinenza, di un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta) e non anche quella del successivo articolo 6 (ossia la presenza di una superficie utile complessiva superiore a 240 mq). La Cassazione ha respinto il ricorso del contribuente sulla base delle seguenti motivazioni.

Come chiarito dalla Corte Costituzionale, con sentenza n. 47 del 21 marzo 2023, la giurisprudenza di legittimità, consolidatasi a seguito della sentenza a Sezioni Unite Civili n. 24823/2015, ha interpretato il diritto nazionale, nel senso che non pone in capo all'Amministrazione fiscale, che si accinga ad adottare un provvedimento lesivo dei diritti del contribuente, in assenza di specifica prescrizione, un generalizzato obbligo di contraddittorio endoprocedimentale, che comporti, in caso di violazione, l'invalidità dell'atto, escludendo, pertanto, che possa attribuirsi valenza generale alla previsione dell'articolo 12, comma 7, dello statuto del contribuente, in quanto tale disposizione va delimitata ai soli accertamenti consequenziali ad accessi, ispezioni e verifiche presso i luoghi di riferimento del contribuente, senza che possa estendersi anche alle verifiche "a tavolino".

La Corte Costituzionale, pur riconoscendo che la mancata generalizzazione del contraddittorio preventivo con il contribuente risulta ormai non in sintonia con l'evoluzione del sistema tributario, avvenuta sia a livello normativo che giurisprudenziale, ha evidenziato che dalla pluralità di



No alle agevolazioni prima casa, l'abitazione, per legge, è di lusso

moduli procedurali legislativamente previsti e dal loro ambito applicativo, emerge la varietà e la frammentarietà delle norme che disciplinano l'istituto e la difficoltà di assumere una di esse a modello generale, osservando che il principio di partecipazione procedimentale del contribuente, ancorché esprima una esigenza di carattere costituzionale, non può essere esteso in via generale tramite una sentenza della Consulta.

Pertanto, la Corte Costituzionale ha ritenuto che di fronte alla molteplicità di strutture e di forme che il contraddittorio endoprocedimentale ha assunto e può assumere in ambito tributario, spetta al legislatore, nel rispetto dei principi costituzionali evidenziati, il compito di adeguare il diritto vigente, scegliendo tra diverse possibili opzioni che tengano conto e bilancino i differenti interessi in gioco, in particolare assegnando adeguato rilievo al contraddittorio con i contribuenti.

Quindi, resta fermo che, con riguardo all'imposta di registro e in assenza di una specifica previsione di legge, l'amministrazione finanziaria non ha alcun obbligo di instaurare un contraddittorio preventivo con il contribuente prima dell'emanazione dell'avviso di rettifica e liquidazione, limitandosi la sua funzione alla valutazione della rilevanza fiscale dell'atto negoziale o giudiziale, al momento della registrazione su richiesta o d'ufficio, mediante la determinazione della base imponibile, l'applicazione dell'imposta nella misura (fissa o proporzionale) stabilita in base alle previsioni della Tariffa corrispondenti alla tipizzazione delle fattispecie negoziali e il recupero dell'imposta non versata o versata in misura inferiore all'importo dovuto.

La suprema Corte ritiene, inoltre, infondato l'ulteriore motivo, con il quale il contribuente ha lamentato l'insussistenza della seconda condizione di cui all'articolo 5 del D.M. n. 1072/1969, costituita dal rapporto tra superficie coperta e scoperta.

La Cassazione, sul punto, ha ribadito, ai fini dell'individuazione delle caratteristiche delle abitazioni di lusso, che il richiamato articolo 5 considera(va) le case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva superiore a 200 mq (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e i posti macchine) e aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta, precisando che il rapporto tra la superficie dell'area scoperta e quella dell'area coperta, se al sestuplo, comportava la qualificazione come di "lusso" dell'immobile e, quindi, l'esclusione dei benefici tributari per l'acquisto della prima casa.



Ha altresì precisato che l'articolo 6 dello stesso D.M. considera(va) immobili di lusso le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a 240 mq (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e i posti macchine).

Quanto al rapporto tra le due enunciate disposizioni, la Corte ha chiarito, che la norma base di riferimento per individuare le caratteristiche di lusso riferite all'estensione della superficie dell'immobile è costituita dall'articolo 6, applicabile

(indistintamente) ad appartamenti compresi in fabbricati condominiali o a singole unità abitative e che non è contraddetta da quella di cui al precedente articolo 5 in quanto la "dimensione dell'area scoperta (in rapporto pertinenziale con l'alloggio padronale) assume rilievo se e in quanto la o le unità immobiliari (che compongano l'alloggio) abbiano (singolarmente considerate) un'area coperta di superficie inferiore a 240 mq.





## **PAROLA AI LETTORI**

**Per ogni contributo editoriale**

**si ricorda che è attiva la casella e-mail:**

**[ilfoglio@geometri.tv.it](mailto:ilfoglio@geometri.tv.it)**



**COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO**