

# Rassegna Stampa

di Lunedì 8 giugno 2026



**Centro Studi C.N.I.**

# Sommario Rassegna Stampa

| <b>Pagina</b>                              | <b>Testata</b>    | <b>Data</b> | <b>Titolo</b>  | <b>Pag.</b> |
|--|-------------------|-------------|--|-------------|
| <b>Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici</b> |                   |             |  |             |
| 27/28                                      | Italia Oggi Sette | 08/06/2026  | <i>Il sottotetto ora diventa abitabile (D.Ferrara)</i>                                       | 3           |
| <b>Rubrica Professionisti</b>              |                   |             |  |             |
| 1+10                                       | Il Sole 24 Ore    | 08/06/2026  | <i>Servizi catastali aperti e integrati, doppia sfida per i professionisti (C.Dell'oste)</i> | 5           |
| <b>Rubrica Industria</b>                   |                   |             |  |             |
| 1+5  | Il Sole 24 Ore    | 08/06/2026  | <i>Idrogeno verde e cattura della CO2 aziende in attesa delle regole (M.Casadei)</i>         | 7           |



La Cassazione ripercorre l'evoluzione normativa in materia di demolizione e ricostruzione

# Il sottotetto ora diventa abitabile

## Da mantenere forme e superfici

La legge regionale può derogare alle distanze tra gli edifici

Pagine a cura

DI DARIO FERRARA

Il sottotetto diventa abitabile con la demolizione e la ricostruzione. E ciò grazie al cosiddetto Salva Casa, ossia la legge n. 105/2024, che consente il recupero in deroga alle distanze dal confine e tra costruzioni previste dalle norme comunali e statali vigenti al momento dell'intervento. La legge regionale, infatti, può disporre diversamente per le sole opere di recupero dei sottotetti che rientrano nell'ambito della rigenerazione urbana, per le quali perde rilievo la distinzione fra nuove costruzioni e ristrutturazioni. Il tutto anche se non ci sono piani particolareggiati o convenzioni di lottizzazione che dimostrano l'esistenza di un disegno urbanistico unitario. A patto, però, che non siano modificate la forma e la superficie e vengano invece rispettate le distanze vigenti all'epoca

dell'originaria costruzione dell'edificio in cui si trovava il sottotetto. E sempre se non risultano modificate la linea delle pareti perimetrali e l'altezza massima consentita dal titolo edilizio, limiti cui tuttavia può derogare la normativa regionale. Così la Cassazione civile, seconda sezione, nella sentenza n. 15256 del 20/5/2026.

**Il caso.** Sono accolti cinque dei dieci motivi del ricorso proposto dai proprietari di un fabbricato che hanno realizzato il recupero abitativo del sottotetto in forza della sola Dia e in base alla legge regionale lombarda n. 12

dell'11/3/2005: all'esito della demolizione e della ricostruzione parziale si rileva un innalzamento di circa due me-

tri, mentre risultano invariata la sagoma perimetrale e la distanza preesistente dal confine. Il vicino di casa chiede la demolizione per violazione della distanza minima

di dieci metri tra pareti finestrate di cui all'articolo 9 del decreto interministeriale n. 1444 del 2/4/1968. Il Tribunale accoglie in parte la domanda, ordinando l'arretramento di sette metri della porzione sopraelevata. La Corte d'appello conferma la qualificazione dell'intervento come nuova costruzione e non ristrutturazione e accoglie l'appello incidentale, aggiungendo il risarcimento del danno per la perdita di luminosità e il deprezzamento dell'immobile confinante: il giudice concede tre mesi ai proprietari del sottotetto per realizzare l'arretramento, scaduti i quali il vicino è autorizzato a eseguire materialmente le demolizioni a spese dei primi mentre inizia a maturare la penale di 50 euro per ogni ulteriore giorno di ritardo. Trovano ora ingresso le censure centrate sull'evoluzione normativa, in particolare sulla normativa statale in tema di demolizione e ricostruzione, le

nozioni di nuova costruzione e ristrutturazione e sugli interventi di recupero a uso abitativo dei sottotetti: una "vorticosa variazione nel tempo", annota la stessa Suprema Corte, che ne offre una ricostruzione.

**L'evoluzione delle norme.** Si parte, dunque, dal cosiddetto "dl del fare": il decreto legge n. 69/2013, convertito dalla legge n. 98/2013, modifica l'articolo 3 del dpr n. 380/2001 ed elimina il vincolo della sagoma come requisito per qualificare un intervento come ristrutturazione edilizia. Prima, per evitare la

qualifica di nuova costruzione, l'edificio ricostruito doveva essere identico a quello demolito anche nella forma esterna, mentre con il decreto del fare basta invece rispettare la volumetria originaria: si può dunque ricostruire con sagoma diversa restando nel perimetro della ristrutturazione, con conseguente applicazione delle distanze storiche dell'edificio preesistente.

Si introduce inoltre nell'articolo 2-bis del testo unico dell'edilizia la facoltà per Re-

gioni e Province autonome di adottare disposizioni derogatorie sulle distanze. Arriva poi lo Sbloccacantieri, cioè il decreto legge n. 32/2019, convertito con modificazioni dalla legge n. 5/2019, che aggiunge il comma 1-ter all'articolo 2-bis del testo unico edilizia, secondo cui la demolizione/ricostruzione è consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti, a patto che coincidano sedime e volume e sia rispettata l'altezza massima originaria.

**Le regole e le deroghe.** Nel caso specifico, tuttavia, pesano soprattutto le modifiche al dpr 380/01 introdotte dalla legge n. 120/2020 (legge di conversione del decreto Semplificazioni). La demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, anche con diversa sagoma, prospetti o sedime, è considerata ristrutturazione edilizia e non nuova costruzione. Ma a condizione che si mantenga il volume preesistente e l'intervento sia realizzato per adeguamento sismico, accessibilità, impianti o efficienza energetica. In tal caso le distanze legali si calcolano in base

all'epoca dell'edificio originario, e non della ricostruzione, salvo norme sopravvenute



più favorevoli.

Il tutto con alcune eccezioni: nelle zone "A", dunque nelle aree di particolare valore storico, artistico o ambientale, a prescindere dalla definizione contenuta nelle leggi regionali, e in centri storici, nuclei antichi, quartieri di pregio, aree tutelate o con valore storico-architettonico, la ricostruzione deve rispettare non soltanto il volume, ma anche l'originale sagoma, il sedime, l'ingombro e le caratteristiche dell'edificio; nella rigenerazione urbana sono ammessi l'aumento di volumetria, il fuori sagoma e il superamento dell'altezza massima, se previsti dalla legislazione o dai piani urbanistici locali.

La legge n. 105/2024, appunto il Salva Casa, per i soli recuperi di sottotetti, consente poi alla legge regionale di derogare alle distanze statali e comunali, nel rispetto di quelle vigenti all'epoca dell'originaria costruzione e senza modifiche a forma e superficie; a patto, però, che resti invariata la superficie del

sottotetto e rispettata l'altezza massima assentita. Le Regioni, chiarisce oggi la Suprema Corte, possono legiferare sul recupero abitativo derogando alle distanze statali e comunali senza necessità di piani particolareggiati o convenzioni di lottizzazione.

**L'osservanza dei requisiti normativi.** La Corte d'appello, spiegano oggi i giudici di legittimità, non ha potuto considerare le successive modifiche introdotte dalla legge semplificazioni e dal Salva Casa, ma "ha errato" comunque nell'interpretare l'articolo 2 bis comma 1 ter del dpr 380/01, nel testo all'epoca già introdotto dallo Sbloccacantieri, che per gli interventi di demolizione e ricostruzione richiede il rispetto delle distanze legittimamente preesistenti. Il giudice del gravame, infatti, applica le distanze vigenti nel 2007, cioè all'epoca della sopraelevazione, mentre le misure da rispettare sono quelle legittimamente preesistenti all'epoca della costruzione originaria del fabbricato. Né la Corte territoriale accerta

d'ufficio quale fosse la normativa locale sulle distanze al tempo della prima edificazione. Il tutto mentre la consulenza tecnica d'ufficio ha verificato il rispetto dei tre requisiti cumulativi previsti dalla norma, cioè la coincidenza dell'area di sedime e del volume e il rispetto dell'altezza massima assentita.

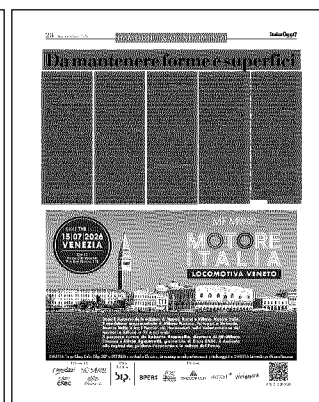
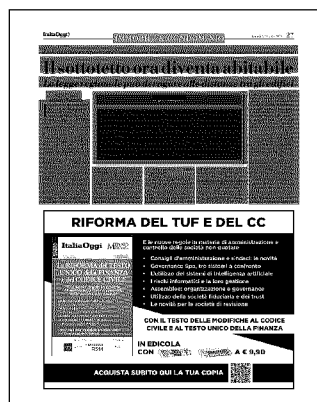
Ha una portata molto ampia, peraltro, il principio secondo cui per gli interventi di demolizione e ricostruzione qualificabili come ristrutturazione, le distanze legali devono essere misurate con riferimento all'epoca dell'originaria costruzione dell'edificio e non a quella dell'intervento: tutela i proprietari che intervengono su edifici legittimamente costruiti in un regime normativo meno restrittivo di quello vigente al momento dei lavori.

Confermato, infine, l'altro principio secondo cui la sopravvenienza di una norma derogatoria favorevole al costruttore, se interviene prima del passaggio in giudicato, impedisce la condanna alla demolizione.

© Riproduzione riservata

## Il principio

Con l'entrata in vigore della legge del 24/7/2024, n. 105, per i soli interventi edilizi di recupero dei sottotetti, ricompresi nell'ambito degli interventi di rigenerazione urbana, per i quali perde rilievo la distinzione tra nuove costruzioni e ristrutturazioni, la normativa regionale può validamente derogare alle distanze dal confine e tra costruzioni previste dalle norme statali e comunali vigenti all'epoca dell'intervento di recupero, purché non siano modificate la forma e la superficie dell'area sottotetto e siano rispettate le distanze vigenti all'epoca dell'originaria costruzione dell'edificio in cui si trovava il sottotetto oggetto dell'intervento di recupero





DIGITALE

Servizi catastali aperti e integrati,  
doppia sfida per i professionisti

— a pag. 10

# Servizi catastali aperti e integrati Doppia sfida per i professionisti

**Fisco.** Otto provvedimenti in due anni: si va verso un hub con le funzioni tributarie e territoriali, aperto ai privati. Addio graduale a Sister per 380mila tecnici, restano per ora le utenze federate di geometri e notai

**Cristiano Dell'Oste**

**N**egli ultimi due anni le Entrate hanno diramato otto provvedimenti che si occupano di catasto (cui si aggiunge il comunicato di luglio 2024 che ha digitalizzato alcuni dati storici). Cinque di questi interventi ampliano i servizi digitali anche per i cittadini, che ora dall'area riservata dell'Agenzia possono fare istanza di rettifica dei dati catastali errati, chiedere la voltura e consultare le banche dati catastali, compresi il registro delle partite e dei fogli di mappa.

Lo scorso 20 maggio, intanto, le Entrate hanno presentato – in un incontro con i Consigli nazionali dei professionisti e le associazioni di categoria – il piano 2025-27 per l'integrazione definitiva di tutti i servizi territoriali nell'area riservata del Fisco.

La via, insomma, è tracciata, e secondo il percorso della riforma fiscale, visto che sette provvedimenti discendono dai decreti delegati su imposte indirette (Dlgs 139/2024) e adempimenti fiscali (Dlgs 1/2024). Si va verso un unico hub digitale da cui gestire fisco e territorio, sempre più facile da usare e aperto ai cittadini. Nel 2025 ad esempio è avvenuto online oltre il 98% delle visure catastali e delle ispezioni ipotecarie. Ecco perché gli addetti ai lavori cominciano a chiedersi quale sarà l'impatto sui professionisti.

«L'apertura dei servizi si porta dietro la possibilità teorica che i privati facciano da sé, ma credo che il risultato concreto sarà un rafforzamento del

ruolo dei tecnici», commenta Ernesto Baragetti, consigliere nazionale dei geometri con delega al catasto. «È senz'altro positivo che il singolo proprietario possa vedere online i dati catastali storici e analitici sulla sua casa, perché rende il processo più trasparente – prosegue – ma poi se vuole avere la certezza della qualità dell'atto con cui aggiorna il catasto si rivolgerà sempre a un professionista esperto nel settore». Se mai, bisogna rendersi conto che il cliente ormai può seguire in tempo reale le operazioni effettuate dal tecnico: occorre saper spiegare e documentare ciò che si fa.

Concorda Antonio Barattin, consigliere nazionale con delega al catasto per i periti industriali, categoria che in alcune zone si dedica storicamente alle pratiche catastali. «Il ruolo del tecnico rimarrà centrale, di sicuro nel breve e medio periodo, anche per la sua capacità di integrare il dato estimativo con gli aspetti urbanistici, pensiamo solo all'edificabilità dei terreni, dialogando con gli uffici comunali. Consideriamo poi che ci sono adempimenti curati dai tecnici, come la denuncia di successione, troppo complessi per il fai-da-te».

Oltre all'apertura ai cittadini, l'integrazione dei servizi nell'area riservata delle Entrate comporterà la dismissione graduale del sistema Sister. Tutti i servizi saranno *web based* (cioè utilizzabili online) e accessibili con le credenziali dell'identità digitale (Spid, Cie o Cns). Sul fronte dei servizi, già lo scorso gennaio, ad esempio, «Voltura catastale web» ha sostituito l'applicativo Voltura 2.0 e in arrivo ci sono – tra l'altro – «Docfaweb» e

«Pregeoweb» (per l'aggiornamento di fabbricati e terreni).

Quanto alle utenze, saranno progressivamente disattivate le credenziali Sister di 380mila soggetti (professionisti tecnici come architetti e ingegneri, periti, ma anche enti locali, banche, agenti della riscossione). Invece le utenze federate, usate dai notai e da molti geometri, non saranno dismesse in questa tornata, ma sono destinate a essere ridefinite a breve.

«Il Notariato condivide la direzione verso le identità digitali Spid, Cie e Cns: è una scelta di sicurezza giusta e necessaria», osserva Gustavo Gili, consigliere nazionale del Notariato e presidente di Notartel. I notai sono tra i maggiori utilizzatori di Sister, 40 milioni di visure nel 2025. «Il sistema di accesso federato gestito da Notartel per conto del Consiglio nazionale è un modello di servizio consolidato che vale la pena preservare nella sua sostanza – aggiunge Gili –. Apprezziamo la transizione graduale annunciata dall'Agenzia e auspichiamo un confronto tecnico per definire insieme come far evolvere quell'accesso: una strada già praticata altrove, l'interoperabilità applicativa su Pdnd, la Piattaforma digitale nazionale dati, previa autenticazione con le identità digitali, può conciliare sicurezza, continuità operativa e principio *once-only* (che evita duplicazioni, ndr)».

«I geometri che usano un'utenza federata per consultare i dati catastali sono circa 50mila, una porzione rilevante di quanti operano con il catasto, e confido che si troveranno le soluzioni tecniche migliori», rileva Baragetti. Il passo in più, conclude, sarebbe por-



tare sul digitale quei documenti che oggi richiedono ancora ai professionisti di recarsi negli uffici per consultare gli archivi: «Atti geometrici storici non digitalizzati. Planimetrie anteriori all'impianto meccanografico. Mappe d'impianto prive di georeferenziazione. Atti di aggiornamento del catasto terreni».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## GLI ULTIMI PROVVEDIMENTI SUL CATASTO

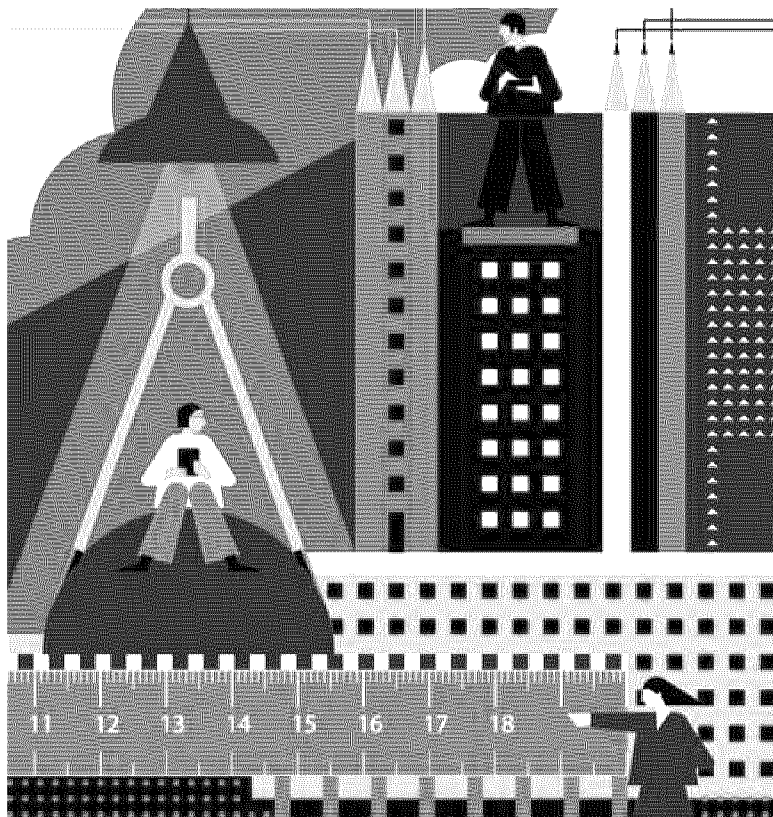
- Modalità di **pagamento semplificata** estesa a tutti gli atti telematici di aggiornamento catastale presentati dai tecnici. *Provvedimento 148004 del 21 marzo 2024*
- Due nuovi servizi per gli utenti Sister (professionisti ed enti pubblici e privati): visure degli **stadi storici** delle mappe e dei **fogli originali di impianto**. *Comunicato stampa del 16 luglio 2024*
- Modalità di **accesso telematico** da parte dei **cittadini** alle banche dati catastali e ipotecarie (visure, planimetrie, ispezioni ipotecarie) dal 1° gennaio 2025 (tramite Spid/Cie/

- Cns). In attuazione del Dlgs 139/2024. *Prov. 460187 del 30 dicembre 2024*
- Nuova modalità telematica applicabile dal 1° luglio 2025 per il deposito dei **frazionamenti catastali dei terreni**. In attuazione del Dlgs 1/2024. *Prov. 460141 del 30 dicembre 2024*
  - Aggiornamento del modello di **dichiarazione di successione** e domanda di **vulture** catastali per tenere conto del principio di autoliquidazione (Dlgs 139/2024) e delle nuove sanzioni (Dlgs 87/2024). *Prov. 47335 del 13 febbraio 2025*
  - Nuovo servizio online gratuito «Consultazione **registro partite catastali**», accessibile da professionisti e cittadini per consultare registri o schedari delle partite catastali con le informazioni censuarie storiche senza recarsi in ufficio. In attuazione del Dlgs 1/2024. *Prov. 152840 del 27 marzo 2025*

- Nuove modalità per le domande di **vulture catastali** tramite il servizio «Voltura catastale web», anche da parte dei cittadini (dal 15 aprile). In attuazione del Dlgs 1/2024. *Prov. 153452 del 27 marzo 2025*
- **Fogli di mappa catastale** gratuitamente consultabili online, anche da parte dei cittadini (dal 13 novembre). In attuazione del Dlgs 139/2024. *Prov. 147556 del 25 marzo 2025*
- Nuovo servizio online «Istanza **rettifica dati catastali**», utilizzabile anche da parte dei cittadini. In attuazione Dlgs 1/2024. *Prov. 161919 del 2 aprile 2025*

● **Possibile fare online istanza di rettifica di dati errati, chiedere vulture e accedere alle banche dati**

SANDRA FRANCHINO





**DECARBONIZZAZIONE**

**Idrogeno verde e cattura della CO<sub>2</sub>: aziende in attesa delle regole**

Secondo il Decarbonization Policy & Technology Report 2026, realizzato dall'E&S della Polimi School of Management, il taglio delle emissioni industriali è strategico per garantire sicurezza energetica, competitività e autonomia geopolitica. Mancano però le normative nazionali per implementare strumenti-leva come la produzione di idrogeno verde e la cattura e lo stoccaggio di CO<sub>2</sub>.

Marta Casadei — a pag. 5

# Idrogeno verde e cattura della CO<sub>2</sub>: l'industria attende le regole

**Taglio delle emissioni.** Secondo il Decarbonization Policy & Technology Report 2026 del Polimi serve una spinta su legislazione e finanziamenti

Pagina a cura di  
**Marta Casadei**

Le industrie italiane (ed europee) sono strette tra la necessità di puntare alla neutralità climatica nel 2050 e — da ultima — la crisi geopolitica nel Golfo con il blocco dello Stretto di Hormuz che, al netto di soluzioni repentine, si prevede consegnerà un conto salato nel giro di sei-dodici mesi. La competitività è a rischio, soprattutto nei comparti energivori.

La soluzione, in linea generale, potrebbe arrivare dalla decarbonizzazione in corso, un processo complicato (l'obiettivo non sarà raggiunto nei tempi previsti, verosimilmente) e costoso, che in 35 anni ha portato le emissioni industriali in Europa a -37% e che si è trasformato in una necessità strategica per garantire sicurezza energetica, competitività industriale e autonomia geopolitica. A patto che gli investimenti necessari siano resi economicamente sostenibili e le normative siano chiare. È questa una delle conclusioni cui giunge il Decarbonization Policy & Technology Report 2026, rea-

lizzato dall'Energy&Strategy della School of Management del Politecnico di Milano e pubblicato in anteprima sul Sole 24 Ore del Lunedì. «La decarbonizzazione è l'unica risposta strutturale in grado di ridurre l'esposizione ai prezzi dell'energia, ma non senza tutela e rilancio industriale, da conciliare con il raggiungimento degli obiettivi climatici — spiega Vittorio Chiesa, responsabile dell'Energy&Strategy della Polimi School of Management e responsabile del report —. La direzione strategica appare dunque definita, ma rimangono aperte molte questioni legate alla competitività industriale, alla sostenibilità economica degli investimenti e alla capacità dei sistemi regolatori di accompagnare la trasformazione in corso».

La "rilettura" in chiave di competitività e sicurezza energetica del processo di decarbonizzazione ha portato l'Unione europea ad approvare il Clean Industrial Deal e a varare una serie di strumenti per promuovere il taglio delle emissioni: l'Industrial Accelerator Act, per riportare il manifatturiero al 20% del Pil europeo entro il 2035; il Ci-

saf, con nuove regole sugli aiuti di Stato; il Metsaf, contenitore di misure straordinarie per la crisi energetica; la prossima revisione del sistema europeo degli Ets (caldeggiata anche dal governo Meloni). A livello nazionale, invece, si alternano misure di breve periodo, come l'Energy Release 2.0 e il Dl Bollette (il cui focus è ridurre i costi energetici per le imprese), a progetti con un orizzonte più lontano che dovrebbero sostenere le imprese nell'adozione di tecnologie efficaci nel taglio delle emissioni. Nel fare il punto sullo stato di avanzamento di alcune di queste tecnologie chiave, come il sistema di cattura e stoccaggio della CO<sub>2</sub> (Ccus) e l'idrogeno rinnovabile, il report evidenzia la mancanza di normative che permetterebbero di implementare concretamente l'uso di queste tecnologie green. E nutrire un tessuto di startup ad alto potenziale: il Polimi ha mappato 372 startup a livello globale attive nel Ccus, di cui il 40% in Europa, e 162 nell'idrogeno green, la maggior parte (39%) sempre in Europa.

Il Ccus è riconosciuto come una leva decisiva per la decarbonizzazione



dei processi industriali non elettrificabili, ma le criticità sono diverse: mancano infrastrutture per il trasporto e lo stoccaggio della CO<sub>2</sub>, l'implementazione necessita di un cospicuo investimento iniziale. Soprattutto, la legislazione italiana è incompleta: nonostante la legge delega approvata in Cdm il 30 giugno 2025 prevedesse entro 12 mesi la definizione di un quadro normativo organico, il testo del Ddl è ancora all'esame della Commissione Ambiente. Uno degli

strumenti più efficaci per il sostegno economico a questo tipo di investimenti, poi, sono i Contratti per differenza sul carbonio (Ccdf), accordi tra lo Stato e le aziende che coprono la differenza economica tra le produzioni tradizionali e quelle che usano tecnologie a basse emissioni, che però nel nostro Paese non sono ancora operativi su larga scala come invece è avvenuto in Germania. Spostando il focus sull'idrogeno rinnovabile, il mercato italiano sembra pronto a

partire ma manca la pubblicazione definitiva del decreto Tariffe (vistato il 30 marzo da Bruxelles: stanzia sei miliardi di incentivi per aumentare la produzione di idrogeno rinnovabile) e delle relative regole operative.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Resta la necessità di conciliare gli obiettivi di rilancio industriale e garanzie sul fronte della competitività**

**Net zero**  
Emissioni in Ue

**Obiettivo al 2050**

L'Unione europea ha pianificato di raggiungere la neutralità climatica tra 24 anni

**721**  
ktep di idrogeno

**Produzione e consumo 2030**

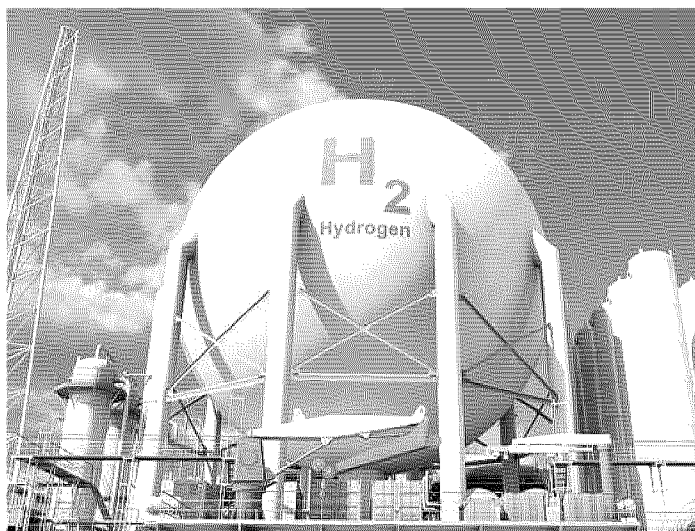
Equivalente a 721 mila tonnellate di petrolio, è l'obiettivo stabilito dal Pniec a livello nazionale

**4 milioni**  
tonnellate di CO<sub>2</sub>

**Target italiano al 2030**

Il Pniec ha stabilito che l'Italia dovrà raggiungere questo obiettivo di cattura e stoccaggio

ADOBESTOCK



**Necessità strategica.**

Lo sviluppo di tecnologie per la decarbonizzazione

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



159329-IT001Q