



IL FOGLIO

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

RIVISTA TECNICA

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO

GENNAIO 2026

*Anno XLI
n. 545*

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:**

Geom. Massimo Cattarossi

Geom. Luigi Clementi

Geom. Fiorenzo Dall'Ava

Geom. Paolo Gazzola

FOTO DI COPERTINA:

Scorcio della località "Mura" in prossimità del **capitello votivo cinquecentesco dedicato a San Liberale** a Mura - Cison di Valmarino (TV)
In occasione della mostra dei presepi.
Foto del Geom. Fiorenzo Dall'Ava



GENNAIO - Sommario

VITA DEL COLLEGIO:

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

CATASTO

Accatastamento e regolarità edilizia urbanistica	pag. 7
--	--------

CONDOMINIO

Ristrutturazione in condominio: è legittima una nuova condotta fognaria ad uso esclusivo?	pag. 8
Condominio: spese di ristrutturazione 2025 da comunicare entro il 16 marzo	pag. 10

DIRITTO E GIURISPRUDENZA

Tettoia in area vincolata e sismica: serve il permesso dopo il Salva Casa?	pag. 12
--	---------

LAVORI PUBBLICI

Appalti pubblici e DURC di congruità: chiarimenti ANAC	pag. 14
--	---------

PROFESSIONE

Detrazioni efficienza energetica, portale Enea attivo per i dati 2026	pag. 16
Vincolo cimiteriale: la Legge di Bilancio 2026 amplia le deroghe urbanistiche comunali	pag. 17

SICUREZZA

Sicurezza nei cantieri PNRR: prorogato al 2026 l'accordo INAIL-Regioni per la formazione aggiuntiva.....	pag. 19
Memo - Notifica Preliminare.....	pag. 21

CONSIGLIO DIRETTIVO
DEL 18 DICEMBRE 2025

AGGIORNAMENTO ALBO PROFESSIONALE

CANCELLAZIONI PER DIMISSIONI n. 14

Geom. ORAZIO BOIN di Paese	n. 1565
Geom. MILENA BOSA di Resana	n. 3732
Geom. BRUNO CADORIN di Montebelluna	n. 1813
Geom. ANDREA DALLA CANEVA di Mogliano Veneto	n. 3597
Geom. RICCARDO FASAN di Carbonera	n. 3595
Geom. FABIO FIOROTTO di Trevignano	n. 2719
Geom. LILIAN FRARE di Farra di Soligo	n. 3341
Geom. ENZO LAMONATO di Treviso	n. 1742
Geom. LUCIANO LUCARINI di Tarzo	n. 3262
Geom. GIOVANNI PARPINELLO di Oderzo	n. 1540
Geom. VERONICA ROMANZIN di Chiarano	n. 3520
Geom. SERGIO SERRAJOTTO di Arcade	n. 2412
Geom. ENNIO SOLDAN di Vittorio Veneto	n. 1310
Geom. GIUSEPPE SOSSAI di Refrontolo	n. 1887

Un particolare ringraziamento va al nostro Collega **Geom. Ennio Soldan**, che durante il Suo periodo iscrivito ha ricoperto i seguenti ruoli istituzionali:

- Consigliere dal 1982 al 1990;
- Segretario dal 1990 al 1994;
- Presidente dal 1994 al 1998;
- Presidente del Consiglio di Disciplina Territoriale per la provincia di Treviso dal 2013 al 2015;
- Vice Presidente del Comitato Regionale dei Geometri del Veneto dal 1995 al 1998;
- Segretario della Consulta Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche del Territorio di Treviso dal 1994 al 1998;
- Componente del Comitato dei Delegati Cassa Geometri per la provincia di Treviso dal 1989 al 2005.

CANCELLAZIONI PER DECESSI n. 2

Geom. LINO BET di Vittorio Veneto	n. 3792
E' stato iscritto precedentemente all'Albo Professionale della provincia di Treviso dall'8 giugno 1983 al 25 novembre 2020 con il n. 1904. Si era re-isritto all'Albo il 31 luglio 2025 con il n. 3792 ed è deceduto lo scorso 17 dicembre 2025.	
Geom. SERGIO MASSARUTTO di Paese	n. 1680
Era iscritto all'Albo Professionale della provincia di Treviso dal 17 luglio 1979 ed è deceduto il 25 settembre 2025 (il Collegio ne ha avuto notizia il 02.12.2025).	



Aggiornamento
Albo Professionale

CONSIGLIO DIRETTIVO

DEL 18 DICEMBRE 2025

AGGIORNAMENTO REGISTRO DEI PRATICANTI

NUOVA ISCRIZIONE

Tirocinante **PRESTI PAOLO** di Pieve di Soligo (TV)



Aggiornamento
Registro dei Praticanti

FESTIVITA' NATALIZIE APPENA TRASCORSE**Un periodo per**

Un Sereno e Prospero Augurio dal nostro Comitato di Redazione a tutta la Categoria. Non tutti ma sicuramente tanti hanno approfittato del particolare calendario delle ultime festività natalizie per concedersi un meritato periodo di riposo o di divertimento o, semplicemente, un rallentamento dell'attività che diventa sempre più frenetica.

Ognuno sceglie in funzione delle proprie esigenze personali o familiari e, non per ultimo, anche delle possibilità economiche ma, in ogni caso, permettendosi di fare ciò che spesso durante l'anno è precluso.

Il clima natalizio, oltre a favorire l'incontro con amici e parenti, riesce, in alcuni casi, a farci fare un tuffo nel passato – tra il credo e la tradizione – e, a darci man forte per questo, arrivano ogni anno e sempre



più numerose le mostre dei presepi, piccoli o grandi, più o meno computerizzati, all'interno di chiese o stabili preposti, diffusi su borghi e paesi.



È il caso, quest'ultimo, della mostra dei presepi di Mura, località in comune di Cison di Valmarino, dove in quasi ogni abitazione è stato realizzato un presepe o, comunque, un simbolo dell'evento della Natività, utilizzando spesso del materiale di recupero o di attrezzature di un tempo.

Visitare tale mostra non ci fa solo apprezzare l'artigianalità dei realizzatori di tante piccole opere ma ci permette di passeggiare in strette vie, tra edifici di roccia e sasso, in cui il silenzio è rotto solo dal rumore dei trattori utilizzati in quel periodo per approvvisionare la legna necessaria per la realizzazione

del falò (altra tradizione come i presepi, pagana o cristiana, che si continua a coltivare).

Passando da una via all'altra si giunge alla via Petrarca dove, attraversando il ponte sul fiume Soligo per proseguire verso nord, si può scorgere sulla destra un particolare capitello votato a San Liberale e risalente al '500.

Di particolare questo capitello ha sicuramente la forma non autonoma (una sorta di porticato appoggiato ad un edificio) e l'aver tutte le pareti affrescate con la raffigurazione di numerosi Santi (San Cristoforo col Bambino Gesù sulle spalle, San Nicola da Bari, la Madonna del Rosario tra San Rocco, San Domenico e Santa Caterina, San Floriano, San Pietro e Sant'Andrea, San Gaetano da Thiene e Sant'Antonio da Padova e San Michele Arcangelo); l'opera è attribuita a Francesco Da Re, pittore di Fregona del Settecento.



La particolare forma del capitello ben si addice al possibile uso che ne facevano i viandanti nel sostare a riposarsi prima di riprendere il cammino e la raffigurazione di San Cristoforo potrebbe esserne la conferma.

Insomma un tuffo nel passato, e nell'arte, ottenuto dedicando poche ore di una giornata di gennaio passeggiando, rilassandosi, tra le strade di un borgo che fa parte di una zona piena di storia e di bellezze naturali.

Prendendo spunto dalla tranquillità di questi luoghi, il Comitato di Redazione de Il Foglio coglie l'occasione per porgere a tutti i lettori della Nostra rivista i migliori auguri di un prospero 2026 pieno di soddisfazioni personali e professionali.



ACCATASTAMENTO E REGOLARITÀ EDILIZIA URBANISTICA

Secondo la Corte di Cassazione, il provvedimento di classamento e di attribuzione della rendita catastale di un immobile non può prescindere dalla regolarità urbanistica ed edilizia.

ACCATASTAMENTO RENDITA CATASTALE CAMBIO DESTINAZIONE

La Corte di Cassazione, C. Cass. Civ.11/12/2025, n. 32312, ha sottolineato la **stretta correlazione tra disciplina catastale e regolarità urbanistico-edilizia** del bene, precisando che il classamento e l'attribuzione della rendita catastale non possono essere effettuati se la destinazione d'uso dell'immobile non risulta conforme alla normativa urbanistica ed edilizia. I giudici hanno ribadito il ruolo della destinazione d'uso, quale elemento qualificante del bene, rilevante non solo sul piano urbanistico, ma anche su quello tributario.

In particolare, la Corte ha richiamato l'orientamento giurisprudenziale secondo cui il provvedimento di attribuzione della rendita catastale di un immobile è un atto tributario che inerisce al bene che ne costituisce l'oggetto, secondo una prospettiva di tipo "reale", riferita alle caratteristiche oggettive (costruttive e tipologiche in genere), che rappresentano il nucleo sostanziale della c.d. "destinazione ordinaria". Ne consegue che l'idoneità del bene a produrre ricchezza va ricondotta, in via prioritaria, non al concreto uso che ne venga fatto, ma alla sua destinazione funzionale e produttiva, da accertarsi **in riferimento alle potenzialità d'utilizzo, purché non in contrasto con la disciplina urbanistica**.

È stato inoltre osservato che, ai fini della classificazione di un immobile, occorre avere riguardo con caratteristiche strutturali e non alla condizione soggettiva del proprietario e al concreto uso che questi ne faccia. D'altro lato, la Corte ha evidenziato come la destinazione d'uso costituisca

un elemento qualificante della connotazione del bene immobile, rispondendo a specifiche finalità di interesse pubblico, di pianificazione o di attuazione della pianificazione.

Per tali ragioni il cambio di destinazione d'uso è soggetto a verifiche di tipo urbanistico-edilizio da parte degli enti preposti ed a provvedimenti autorizzativi.

Sulla base di tali considerazioni i giudici hanno escluso la possibilità di procedere al classamento di un immobile sulla base di una

diversa destinazione d'uso operata da contribuente senza l'osservanza delle prescritte autorizzazioni, **"non potendosi ammettere una iscrizione in catasto che prescinda dalla regolarità urbanistica del bene; l'accatastamento, infatti, non è una semplice registrazione a fini fiscali, ma presuppone la regolarità urbanistica ed edilizia"**.

In conclusione la Corte ha dunque espresso il seguente principio di diritto: *"In ipotesi di cambio di destinazione urbanistica operata dal contribuente, il provvedimento di classamento ed attribuzione della rendita catastale dell'immobile, a fronte di DOCTA presentata, in quanto un atto tributario riferito alle caratteristiche oggettive costruttive e tipologiche in genere del bene non può prescindere dalla verifica della regolarità urbanistica ed edilizia, non potendosi, quindi, tenere conto di un cambio di destinazione d'uso privo di un titolo edilizio-urbanistico abilitativo"*.



Accatastamento e regolarità
edilizia urbanistica

**Conformità catastale
e urbanistica:**
come evitare nullità
nella compravendita



**RISTRUTTURAZIONE IN CONDOMINIO:
È LEGITTIMA UNA NUOVA CONDOTTA FOGNARIA AD USO ESCLUSIVO?**

Nuova tubazione di scarico per una sola unità: requisiti urbanistici, uso delle parti comuni, titoli edilizi per attraversare fondi altrui e regole ambientali

Nel corso di una ristrutturazione edilizia può rendersi necessario intervenire sugli impianti di smaltimento delle acque reflue. In edifici datati o in contesti condominiali complessi, la rete fognaria esistente può risultare inadeguata, obsoleta o fonte di frequenti criticità. Da qui nasce il quesito se sia legittima la realizzazione di una **nuova condotta fognaria ad uso esclusivo**, destinata a servire una singola unità immobiliare, separandola dall'impianto comune. La risposta richiede un'analisi che coinvolge profili urbanistici, civilistici, condominiali e ambientali.



Inquadramento urbanistico ed edilizio

Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione di una condotta fognaria rientra generalmente tra le opere impiantistiche funzionali all'uso dell'immobile. Se l'intervento è compreso in una ristrutturazione legittimamente assentita, la posa di una nuova condotta può essere considerata necessaria per garantire il rispetto delle norme igienico-sanitarie. Tuttavia, qualora l'opera comporti scavi esterni, modifiche della rete esistente o occupazione di suolo pubblico, è richiesto un titolo edilizio adeguato e, spesso, l'autorizzazione dell'ente gestore della fognatura pubblica.

Condotta fognaria e parti comuni

In ambito condominiale, la fognatura è normalmente qualificata come parte comune dell'edificio ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, salvo diversa previsione del titolo. La realizzazione di una condotta ad uso esclusivo da parte di un singolo condomino è ammessa solo se non compromette la funzionalità dell'impianto comune e non comporta un pregiudizio per gli altri partecipanti. L'intervento deve rispettare i limiti dell'art.1102 C.C., che consente l'uso più intenso della cosa comune purché non ne venga alterata la destinazione e non sia impedito il pari godimento altrui.

Profili civilistici, servitù di scarico e recente orientamento giurisprudenziale

Un aspetto centrale riguarda il tracciato della nuova condotta. Se questa deve attraversare aree di proprietà altrui se non anche le proprietà condominiali, è indispensabile per le prime disporre di un valido titolo giuridico e per le seconde si consiglia sempre e comunque di richiedere od ottenere un'apposita delibera assembleare autorizzativa. In assenza di accordo tra le parti, infatti, l'opera può essere contestata e/o non può essere realizzata legittimamente.

Su questi aspetti è recentemente intervenuto il Tribunale di Pavia (ordinanza del 21.10.2025), chiamato a pronunciarsi su una controversia sorta tra alcuni condomini e una proprietaria, titolare di un immobile situato nel medesimo complesso.

La vicenda ha avuto origine quando alcuni condomini hanno presentato ricorso per ottenere il blocco dei lavori di scavo che la condomina aveva annunciato. Da tempo quest'ultima stava effettuando interventi di ristrutturazione, trasformando locali ad uso magazzino in unità abitative e realizzando autorimesse, con conseguente utilizzo del cortile comune per ponteggi, recinzioni e deposito di materiali. Secondo i ricorrenti, inoltre, le opere avrebbero inciso sulla destinazione del cortile condominiale, trasformandolo di fatto in un'area di manovra privata, in violazione dell'art. 1102 C.C.

Il Tribunale di Pavia, tuttavia, ha respinto le richieste dei condomini, ritenendo legittimi i lavori programmati. In particolare, il giudice ha evidenziato che gli scavi erano finalizzati esclusivamente alla realizzazione di una nuova condotta fognaria a servizio dell'unità immobiliare della resistente, senza alcuna interferenza o modifica delle linee di scarico già esistenti, destinate agli altri fabbricati del complesso.



Ristrutturazione in condominio:
è legittima una nuova condotta
fognaria ad uso esclusivo?

Secondo il Tribunale, l'utilizzo del sottosuolo del cortile per la posa di una condotta fognaria integra un uso consentito della cosa comune, purché avvenga nel rispetto della sua destinazione e senza pregiudicare il pari godimento degli altri condomini. In tali casi, non si determina la costituzione di alcuna servitù, poiché l'utilizzazione del bene comune trova fondamento nello stesso diritto di condominio, che comprende le facoltà di uso e di godimento delle parti comuni a beneficio delle singole proprietà esclusive.

L'ordinanza si pone in linea con l'orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità. La Corte di Cassazione ha infatti chiarito che il condomino può legittimamente collocare nel sottosuolo del cortile comune tubazioni per lo scarico fognario o per l'allacciamento alle utenze, qualora tale intervento non limiti né condizioni l'analogo uso del bene comune da parte degli altri partecipanti (Cass. Civ., sez. II, 22 settembre 2015, n. 18661).



La decisione del Tribunale di Pavia conferma dunque che la realizzazione di una nuova condotta fognaria ad uso esclusivo, nell'ambito di una ristrutturazione, è ammissibile quando rispetta i limiti posti dall'art. 1102 C.C. e non altera l'equilibrio dei diritti condominiali.

Normativa ambientale e obbligo di allaccio

La realizzazione di una nuova condotta fognaria deve inoltre rispettare la normativa ambientale. Il Dlgs 152/2006 e i regolamenti comunali impongono che gli scarichi siano autorizzati e conformi agli standard tecnici. In presenza di una rete fognaria pubblica, l'allaccio è generalmente obbligatorio e l'adozione di soluzioni autonome è ammessa solo in casi eccezionali e motivati. Una condotta ad uso esclusivo non può tradursi in uno scarico irregolare o non controllato.

In conclusione, la realizzazione di una nuova condotta fognaria ad uso esclusivo durante una ristrutturazione non è di per sé illegittima (così come anche chiarito dal recente orientamento giurisprudenziale), ma è subordinata al rispetto di numerose condizioni.

Occorre verificare la compatibilità urbanistica dell'intervento, il rispetto delle norme condominiali, la presenza di un titolo per l'attraversamento di fondi altrui e la conformità alla disciplina ambientale. Solo una valutazione preventiva accurata, sia tecnica che giuridica, consente di evitare contenziosi e di garantire la piena legittimità dell'opera.

CONDOMINIO: SPESE DI RISTRUTTURAZIONE 2025 DA COMUNICARE ENTRO IL 16 MARZO

L'Agenzia delle Entrate chiarisce come comunicare la destinazione d'uso dell'abitazione e gestire correttamente le possibili aliquote di detrazione (50% o 36%)

In vista della scadenza del **16 marzo 2026**, termine ultimo per l'invio della comunicazione annuale delle spese di ristrutturazione sulle parti comuni sostenute nel 2025, l'Agenzia delle Entrate ha fornito importanti precisazioni sulla corretta imputazione delle nuove aliquote di detrazione (50% o 36%) in base alla destinazione d'uso dell'immobile.

La novità principale riguarda la gestione delle diverse percentuali di detrazione introdotte per le spese sostenute dal 2025 in poi. Per permettere ai condòmini di beneficiare della detrazione più alta (50%) riservata all'abitazione principale, la comunicazione si arricchisce di nuove informazioni, ma con un "paracadute" per l'amministratore.

Nel campo 26 della bozza della nuova Comunicazione, relativo alla «Tipologia del soggetto al quale è stata attribuita la spesa», il codice 1, precedentemente unico, viene ora sdoppiato per le spese dal 2025:

- **Codice 1:** riservato ai titolari di **diritti reali di godimento** (proprietà, usufrutto, uso, abitazione). Solo per questi soggetti è possibile applicare la detrazione del **50%** (per il 2025-2026), a patto che l'immobile sia adibito ad abitazione principale.
- **Codice 2:** da utilizzare per i titolari di **diritti personali di godimento** (inquilini, comodatari) o familiari conviventi. Per loro la detrazione scende al **36%** (per il 2025-2026).

Nel Campo 30 è stato introdotto un nuovo campo per specificare l'uso dell'immobile:

- **Codice 1:** Se l'unità è adibita ad abitazione principale.
- **Codice 0:** Se l'unità non è abitazione principale.
- **Campo vuoto:** Se l'informazione *non* è disponibile.

Il punto cruciale del chiarimento è la **limitazione di responsabilità** per l'amministratore. L'obbligo di comunicare la destinazione d'uso ("abitazione principale" o meno) sussiste **solo se il condòmino ha fornito tale informazione**.

Se il condòmino **non comunica** il dato, l'amministratore può lasciare il campo vuoto (indicando di non disporre del dato). In questo caso, sarà cura del singolo condòmino modificare la propria dichiarazione dei redditi precompilata per inserire la corretta percentuale di detrazione.

Poiché la residenza anagrafica potrebbe non coincidere con la dimora abituale (es. studenti fuori sede), è opportuno che l'amministratore richieda ai condòmini una dichiarazione specifica sulla destinazione d'uso, non basandosi solo sull'anagrafe condominiale.

Adempimento a carico dell'amministratore di condominio

Al di là delle novità, ecco un **riepilogo schematico** delle regole generali per non sbagliare l'invio entro il **16 marzo**.

- **soggetti obbligati:** l'adempimento spetta all'amministratore in carica al 31 dicembre dell'anno di riferimento.
- **oggetto della comunicazione:** vanno trasmessi i dati relativi alle spese per:
 - Recupero del patrimonio edilizio (ristrutturazioni).
 - Riqualificazione energetica (Ecobonus).
 - Arredo delle parti comuni ristrutturate (BonusMobili).
 - Sismabonus e Bonus Verde.



Condominio: spese di ristrutturazione 2025 da comunicare entro il 16 marzo



- **Cosa indicare:** è necessario dettagliare le quote di spesa imputate ai singoli condòmini in base ai millesimi o ai criteri di riparto legale, specificando chi ha effettivamente sostenuto la spesa.
- **Condomini minimi (fino a 8 condòmini):**
 - se è stato nominato un amministratore, questi è obbligato all'invio.
 - se non c'è amministratore, non c'è obbligo di invio (i condòmini inseriranno le spese autonomamente in dichiarazione).
- **Modalità di invio:** esclusivamente in via telematica tramite i servizi dell'Agenzia delle Entrate (Entratel/Fisconline) o tramite intermediari abilitati, utilizzando il software di controllo aggiornato.
- **Sanzioni:**
 - **100 euro** per ogni comunicazione omessa, tardiva o errata con un massimo di **50.000 euro** per soggetto terzo.
 - nessuna sanzione se l'errore viene corretto entro 5 giorni dalla scadenza o dalla segnalazione dell'Agenzia.
 - sanzione ridotta a 1/3 se la correzione avviene entro 60 giorni.

L'Agenzia delle Entrate ha reso disponibili dal 3 dicembre 2025 **in bozza**:

- le specifiche tecniche
- le modalità di compilazione
- La ricevuta telematica

TETTOIA IN AREA VINCOLATA E SISMICA: SERVE IL PERMESSO DOPO IL SALVA CASA?

La Cassazione ribadisce i requisiti necessari per rientrare in edilizia libera ai sensi dell'art. 6 D.P.R. 380/01

Gli interventi rientranti in edilizia libera sono stati ampliati con il D.L. 69/2024, convertito in legge nello stesso anno, suscitando nuove questioni interpretative in merito alla qualificazione di alcune opere accessorie agli edifici esistenti.

Tra queste, le tettoie rappresentano una tipologia di manufatto frequentemente oggetto di contenzioso, soprattutto quando realizzate in aree sottoposte a vincoli paesaggistici o in zone sismiche.

La **sentenza n. 274/2026** della **Cassazione** offre l'occasione per chiarire i limiti applicativi della riforma e i criteri distintivi tra opere liberamente eseguibili e interventi soggetti a titolo edilizio.

Il caso

La vicenda riguarda la **realizzazione di una tettoia di ampia estensione**, installata su una **superficie scoperta pertinenziale a un edificio preesistente**.

L'opera era costituita da una **struttura portante metallica stabilmente ancorata**, con **copertura inclinata e munita di pluviale**, risultando destinata a un utilizzo duraturo nel tempo.

L'intervento era stato eseguito in **assenza di permesso di costruire**, nonché senza le necessarie autorizzazioni paesaggistiche e antisismiche, in un contesto territoriale assoggettato a specifici vincoli.

La Corte di appello ha confermato la sentenza del tribunale di primo grado, che aveva condannato la ricorrente per violazioni in materia edilizia, paesaggistica e antisismica relative alla realizzazione di una tettoia.

Avverso questa decisione, la ricorrente ha proposto ricorso per cassazione, tramite il proprio difensore, articolando la censura in un unico motivo di impugnazione.

La ricorrente contesta la motivazione della sentenza sostenendo che:

- la tettoia non richiederebbe il rilascio di permesso di costruire;
- essendo un intervento di minima entità, non si configurerebbe la violazione della normativa antisismica (artt. 93 e 95 del D.P.R. 380/2001), relativa all'esecuzione di opere in zona sismica senza deposito preventivo dei progetti;
- in merito alla violazione paesaggistica, si potrebbe applicare l'art. 131-bis C.P., anche in assenza di un giudizio di abitudine.

La difesa ha inoltre depositato memoria integrativa a sostegno del ricorso.

La Corte ha osservato, richiamando i principi consolidati della giurisprudenza, che l'opera in esame **non presenta i requisiti di pertinenzialità** richiesti in ambito urbanistico ed edilizio, che differiscono da quelli civilistici. In particolare, la tettoia oggetto della contestazione, essendo un prolungamento stabile dell'edificio principale, manca dell'elemento essenziale dell'autonomia strutturale rispetto all'edificio stesso.

La Corte ha inoltre precisato che, secondo l'orientamento giurisprudenziale, una **tettoia aperta su tre lati richiede il permesso di costruire**, distinguendosi per consistenza strutturale e impatto morfologico dalle strutture leggere e removibili, come le **pergotende**, e incidendo in modo significativo sulla sagoma dell'edificio.

A questo proposito, la Corte ha richiamato le modifiche normative introdotte dal D.L. 69/2024, convertito con legge n. 105/2024, (**Decreto Salva Casa**) che ha aggiornato il D.P.R. 380/2001 introducendo, nell'art. 6, la **lettera b-ter**). Tale disposizione individua le opere di edilizia libera come quelle destinate alla protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, realizzate principalmente con



Tettoia in area vincolata e sismica: serve il permesso dopo il Salva Casa?



tende, tende da sole o pergole mobili, eventualmente sostenute da strutture fisse, addossate o annesse agli immobili, che non creino spazi chiusi stabili, non alterino i volumi e siano integrate armonicamente nelle linee architettoniche preesistenti.

In pratica, perché un'opera possa considerarsi edilizia libera, è necessario che soddisfi tutte le seguenti condizioni:

- funzione esclusiva di protezione dagli agenti atmosferici;
- sia costituita prevalentemente da elementi mobili o retrattili, come tende o pergole bioclimatiche;
- sia addossata o annessa all'edificio, eventualmente con strutture fisse di sostegno;
- non crei spazi chiusi stabili con aumento di volumi o superfici;
- presenti caratteristiche tecniche e profilo estetico tali da ridurre l'impatto visivo e armonizzarsi con l'edificio.

La mancata osservanza anche di una sola di queste condizioni esclude l'applicabilità dell'edilizia libera.

Nel caso specifico, la tettoia realizzata su lastrico solare, di circa 93 m² e 2,20 m di altezza, con struttura portante in tubolari di ferro fissati su piastre metalliche e copertura a una falda inclinata, non rientra tra le opere di edilizia libera. Per le sue caratteristiche, si tratta di un intervento di nuova costruzione, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e. 5) del D.P.R. 380/2001.

In questo contesto, i giudici di appello hanno sottolineato che la tettoia oggetto della contestazione costituisce un prolungamento stabile dell'edificio principale, di notevoli dimensioni (circa 93 m² di superficie e 2,20 m di altezza), con struttura portante in tubolari di ferro. Tale consistenza conferisce all'opera stabilità e impatto significativo sull'edificio, rendendola estranea ai meri elementi di arredo o alle strutture pertinenziali.

Va inoltre ribadito che, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. b-ter), del D.P.R. 380/2001, come novellato dal D.L. 69/2024, convertito in legge n. 105/2024, non rientrano nell'edilizia libera tettoie di questo tipo, né altri manufatti leggeri che:

- creino uno spazio chiuso al servizio di esigenze non temporanee;
- siano utilizzati stabilmente come ambienti di lavoro, depositi o magazzini.

La realizzazione di tali opere integra quindi un intervento di **nuova costruzione**, con tutte le conseguenze in termini di titolo abilitativo e conformità normativa (cfr. Sez. 3, n. 39596 del 12/09/2024, Rv. 287036).

Sulla base delle valutazioni precedenti, la Corte ha ritenuto che il ricorso debba essere dichiarato inammissibile.

La Sentenza Corte di cassazione n.274/2026

è scaricabile dal nostro sito web cliccando il seguente link:

<https://www.geotreviso.it/rivista-il-foglio/27-organismi/40-documentazione-correlata-della-rivista-il-foglio>

APPALTI PUBBLICI E DURC DI CONGRUITÀ: CHIARIMENTI ANAC

Con il Comunicato 17/12/2025 ANAC chiarisce che, anche in caso di pagamento diretto al subappaltatore, la stazione appaltante deve acquisire il DURC di congruità riferito all'appaltatore principale, senza deroghe su soggetti e tempistiche.

DURC DI CONGRUITÀ NEGLI APPALTI PUBBLICI

Con il Comunicato ANAC 17/12/2025, l'Autorità ha fornito importanti indicazioni operative alle stazioni appaltanti sulla corretta applicazione del **D.M. 25/06/2021, n. 143, in materia di verifica**

della congruità dell'incidenza della manodopera (c.d. DURC di congruità) negli appalti pubblici di lavori edili.

La **verifica della congruità dell'incidenza della manodopera** trova il proprio fondamento nell'art. 8 del D.L. 16/07/2020, n. 76 (conv. L. 120/2020), comma 10-bis, ed è disciplinata in via attuativa dal D.M. 25/06/2021, n. 143, che ha introdotto, per il settore edile, un sistema strutturato di controllo del rapporto tra costo del lavoro e valore complessivo dell'opera.

Tale disciplina si applica ai **lavori pubblici di qualsiasi importo** e, per i lavori privati,

alle opere di valore pari o superiore a 70.000 euro, comportando il rilascio di una specifica attestazione denominata "**DURC di congruità**", distinta dal DURC "**ordinario**" e finalizzata a contrastare fenomeni di lavoro irregolare.

OBBLIGO GENERALIZZATO NEGLI APPALTI PUBBLICI DI LAVORI EDILI

Il Comunicato ANAC 17/12/2025 ribadisce in primo luogo che la verifica di congruità della manodopera è **obbligatoria per tutti gli appalti pubblici di lavori, di qualsiasi importo**, riguarda le attività rientranti nell'**Allegato X al D. Leg.vo 81/2008**, comprese quelle **affini e funzionalmente connesse** all'attività dell'impresa affidataria e trova applicazione ogniqualvolta operi la **contrattazione collettiva edile** stipulata dalle organizzazioni comparativamente più rappresentative.

Il riferimento normativo è costituito dall'art. 119 del D. Leg.vo 36/2023, comma 14, il quale ha ripreso la disciplina già prevista dal previgente Codice (art. 105 D. Leg.vo 50/2016, comma 16).

PROCEDURA DI VERIFICA

Il Comunicato ANAC 17/12/2025 riepiloga in modo schematico le **fasi della verifica**, tutte gestite tramite il portale **EdilConnect** della CNCE:

1) **Inserimento dei dati di cantiere** da parte dell'impresa affidataria (Denuncia di Nuovo Lavoro – DNL), con indicazione:

- del valore complessivo dell'opera;
- del valore dei lavori edili;
- della committenza;
- delle imprese subappaltatrici e sub-affidatarie.

2) **Richiesta del DURC di congruità**, da parte del committente o dell'impresa affidataria, in occasione dell'ultimo SAL e **prima del saldo finale**.

3) **Verifica da parte della Cassa Edile/Edilcassa** competente, mediante confronto tra costo del lavoro dichiarato e indici minimi di congruità. L'attestazione è rilasciata entro **10 giorni** dalla richiesta.



Appalti Pubblici
e DURC di congruità
chiarimenti ANAC



ESITO NEGATIVO E SOGLIA DI TOLLERANZA DEL 5%

Ai sensi dell'art. 5 del D.M. 143/2021:

- se lo scostamento rispetto agli indici minimi è **pari o inferiore al 5%**, il DURC di congruità può essere comunque rilasciato, previa **dichiarazione motivata del Direttore dei lavori**;
- se lo scostamento **supera il 5%**, l'impresa ha **15 giorni** per regolarizzare la propria posizione, versando il costo della manodopera mancante;
- in caso di mancata regolarizzazione, l'impresa è iscritta nella **Banca nazionale delle imprese irregolari** e **non può percepire il saldo finale** dei lavori.

PAGAMENTO DIRETTO DEL SUBAPPALTATORE: NESSUNA DEROGA AGLI OBBLIGHI

Il chiarimento di maggiore rilievo operativo fornito dall'ANAC riguarda i casi di **pagamento diretto del subappaltatore** (art. 119 D. Leg.vo 36/2023, comma 11).

Per questi casi, ANAC precisa che:

- **non sono previste deroghe** né in ordine ai soggetti legittimati a richiedere il DURC di congruità, né con riferimento al momento temporale della richiesta;
- anche in presenza di pagamento diretto al subappaltatore, **la S.A. deve acquisire il DURC di congruità riferito all'appaltatore principale**;
- **l'onere di inserimento dei dati di cantiere** nel portale EdilConnect e la legittimazione alla richiesta restano **in capo all'impresa affidataria principale**.

**DETRAZIONI EFFICIENZA ENERGETICA,
PORTALE ENEA ATTIVO PER I DATI 2026**

Aggiornata la piattaforma per la trasmissione richiesta per i benefici fiscali dell'Ecobonus e i bonus sulla casa. Accesso tramite Spid di persona fisica o Carta d'identità elettronica

Con un avviso pubblicato nella giornata di ieri, 22 gennaio 2026, l'ENEA ha comunicato che è operativo il portale aggiornato bonusfiscali.enea.it per la trasmissione dei dati all'ente relativi agli interventi che accedono alle detrazioni fiscali dell'Ecobonus (legge 296/2006 e articolo 14 del DL n. 63/2013) e i bonus sulla casa (articolo 16 bis del DPR n. 917/86 e articolo 16 del DL n. 63/2013).

Il conteggio dei 90 giorni per la trasmissione dati decorre dal 22 gennaio 2026:

- per gli interventi conclusi tra il 1° gennaio 2026 e il 22 gennaio 2026 (ossia il giorno di messa online del portale);
- per i lavori conclusi nel 2025 ma con parte delle spese da detrarre sostenute nel 2026.

È possibile accedere al servizio online solo autenticandosi tramite SPID di persona fisica o Carta d'identità elettronica (CIE).

Per eventuali quesiti tecnici, è possibile rivolgersi all'assistente virtuale Virgilio, disponibile sul [portale ENEA per l'efficienza energetica](https://bonusfiscali.enea.it) alla sezione dedicata alle detrazioni fiscali.



Detrazioni
efficienza energetica,
portale Enea attivo
per i dati 2026

VINCOLO CIMITERIALE:

LA LEGGE DI BILANCIO 2026 AMPLIA LE DEROGHE URBANISTICHE COMUNALI

L'articolo esamina la disciplina del vincolo cimiteriale ex art. 338 R.D. 1265/1934, la natura conformativa e assoluta del divieto edificatorio e gli interventi ammessi. Focus sulla novella della L. 199/2025 che amplia le facoltà di deroga in capo ai Comuni.

In prossimità di un impianto cimiteriale è previsto il divieto di costruire edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto stesso, da calcolarsi dal muro di cinta del cimitero (art. 338 del R.D. 27/07/1934, n. 1265 - Testo Unico delle leggi sanitarie - comma 1; art. 57 del D.P.R. 285/1990 - Regolamento di polizia mortuaria).

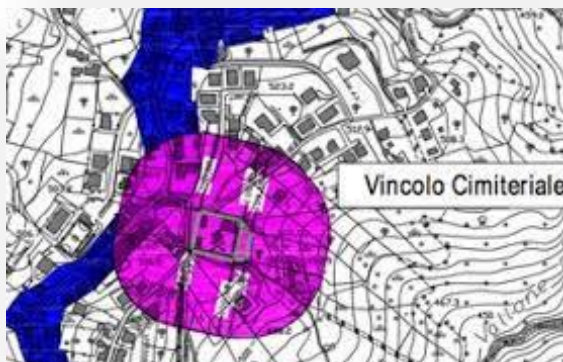
L'art. 1 della L. 30/12/2025, n. 199 (Legge di bilancio 2026), comma 911, ha introdotto una modifica all'art. 338 del R.D. 1265/1934, che amplia le possibilità degli enti locali di intervenire nelle fasce in questione.

DISCIPLINA DEL VINCOLO CIMITERIALE

Il limite di inedificabilità disposto all'art. 338 del R.D. 1265/1934, come modificato dall'art. 28 della L. 01/08/2002, n. 166:

- risponde alla triplice funzione di assicurare condizioni di igiene e di salubrità, di garantire tranquillità e decoro ai luoghi di sepoltura e di consentire futuri ampliamenti dell'impianto funerario (in tal senso vedi TAR Campania-Napoli 10/01/2014, n. 146; C. Stato 22/11/2013, n. 5571);
- riguarda tutti i tipi di fabbricato, anche quelli non finalizzati all'abitazione (in tal senso TAR Puglia-Lecce 30/05/2012, n. 952);
- ha carattere assoluto e prevale rispetto ad eventuali disposizioni contrarie del piano regolatore generale ed in generale ad eventuali contrari atti di natura urbanistica (in tal senso vedi C. Stato 22/11/2013, n. 5571; TAR Campania-Salerno 02/05/2013, n. 1034) ed è stato anzi ritenuto che, contrariamente a quanto accade per le distanze tra edifici, la fascia di inedificabilità in prossimità dei cimiteri vada rispettata anche da manufatti interrati (es. parcheggi, cfr. C. Stato 19/03/2015, n. 1515);
- determina, in caso di violazione, l'obbligo del contravventore di pagare una sanzione amministrativa e demolire a proprie spese l'edificio (art. 338 del R.D. 1265/1934; C. Stato 25/06/2013, n. 3471).

Il c.d. "vincolo cimiteriale", di cui all'art. 338 del R.D. 1265/1934, determina dunque una situazione di inedificabilità *ex lege* e integra una limitazione legale della proprietà a carattere assoluto, direttamente incidente sul valore del bene e non suscettibile di deroghe di fatto, tale da configurare in maniera obiettiva e rispetto alla totalità dei soggetti il regime di appartenenza di una pluralità indifferenziata di immobili che si trovino in un particolare rapporto di vicinanza o contiguità con i suddetti beni pubblici (in tal senso ampia giurisprudenza, vedi *ex multis*: C. Stato 14/12/2023, n. 10798; C. Stato 25/05/2020, n. 3317).



Vincolo cimiteriale:
la Legge di Bilancio 2026
amplia le deroghe
urbanistiche comunali

NATURA DEL VINCOLO E INTERVENTI CONSENTITI

La condizione di inedificabilità assoluta del suolo destinato a fascia di rispetto cimiteriale, la quale discende dall'esistenza stessa del vincolo sancito dalla legge, risulta chiaramente dal disposto normativo ed è stata in numerose occasioni confermata dalla giurisprudenza, che ne ha ribadito la **natura conformativa e l'efficacia diretta**, indipendente da qualsiasi recepimento in strumenti urbanistici, inidonei, per loro natura, ad incidere sulla sua esistenza o sui suoi limiti (per tutti, con

ampiezza di riferimenti, C. Stato 26/08/2019, n.5862, anche per il raffronto tra la disciplina antecedente e successiva alle modifiche introdotte con la L. 01/08/2002, n. 166, nonché per il rilievo che neppure con quest'ultima vi è stato mutamento della natura intrinsecamente e indefettibilmente assoluta del vincolo).

Gli unici interventi edilizi ora consentiti ai singoli proprietari all'interno della fascia di rispetto cimiteriale sono quelli permessi dal comma 7 dell'art. 338 del R.D. 1265/1934, come sostituito dall'art. 28 della L. 166/2002. Detto comma 7 contempla *“deroghe ed eccezioni previste dalla legge”* al regime di inedificabilità sopradescritto, che peraltro risultano tassative e contestualmente disciplinate nel medesimo comma, il quale dispone che all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 (prima, art. 31 della L. 05/08/1978, n. 457).

AMPLIAMENTO FACOLTÀ DI DEROGA IN CAPO AI COMUNI (LEGGE DI BILANCIO 2026)

La riduzione del limite di inedificabilità può essere autorizzata dal Consiglio comunale, **per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico**, previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale e nel rispetto delle ragioni igienico - sanitarie (art. 338 del R.D. 1265/1934, comma 5).

L'art. 1 della L. 30/12/2025, n. 199 (Legge di bilancio 2026), comma 911, ha introdotto un nuovo comma (non numerato) il quale prevede che all'interno della zona di rispetto, **il Consiglio comunale può dare esecuzione**, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie e previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale:

- a) **alle previsioni urbanistiche vigenti negli strumenti urbanistici alla data del 18/06/2002;**
- b) alla **realizzazione di interventi urbanistici** separati dal perimetro dell'impianto cimiteriale da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari;
- c) alla realizzazione di interventi urbanistici da localizzarsi, in contiguità ad interventi urbanistici già attuati, sul lato opposto rispetto al perimetro dell'impianto cimiteriale.

Il tutto:

- **purché a distanza non inferiore a 50 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale** quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, quale esistente in fatto;
- nel rispetto delle disposizioni del Codice dei Beni culturali e del paesaggio di cui al D. Leg.vo 42/2004.

**SICUREZZA NEI CANTIERI PNRR:
PROROGATO AL 2026 L'ACCORDO INAIL-REGIONI
PER LA FORMAZIONE AGGIUNTIVA**

Nell'Addendum all'accordo quadro nuove opportunità di finanziamento per le imprese e focus sulle tecnologie abilitanti (VR/AR) per la prevenzione

L'INAIL e la Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome hanno ufficialmente esteso la validità dell'**Accordo Quadro per la formazione in materia di salute e sicurezza del 2023**, portando la scadenza delle attività al **31 dicembre 2026**.

La proroga, formalizzata tramite un Addendum siglato a dicembre 2025, risponde alla necessità di garantire alle imprese un arco temporale più ampio per accedere agli oltre **10 milioni di euro** di risorse stanziato.

A beneficiare degli interventi formativi sono i lavoratori e i preposti dei contesti produttivi coinvolti nella realizzazione delle opere previste dal PNRR.



Sicurezza nei cantieri PNRR:
prorogato al 2026 l'accordo
INAIL-Regioni
per la formazione aggiuntiva

L'art. 6 dell'accordo individua specifici codici ATECO ammissibili, tra cui:

- **F41, F42, F43:** costruzione di edifici, ingegneria civile, lavori di costruzione specializzati.
- **C23:** fabbricazione di altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi.
- **C33:** riparazione e installazione di macchine e apparecchiature.
- **E:** fornitura acqua; reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento.

I contenuti della formazione aggiuntiva

Un punto cruciale per gli RSPP e i formatori è la natura "**aggiuntiva**" di questi percorsi.

Come specificato nel Catalogo degli interventi, questi corsi **non sostituiscono la formazione obbligatoria** prevista dagli Accordi Stato-Regioni del 2011, ma la integrano con contenuti specialistici e metodologie innovative. Il catalogo si articola in **14 corsi** (durata media 2-4 ore), suddivisi in macro-aree tematiche di alto interesse tecnico:

Tecnologie Digitali e Realtà Immersiva (Corsi 1-4, 6)

È la parte più innovativa dell'accordo. Si finanzia l'addestramento attraverso:

- **realtà Virtuale (VR) e Aumentata (AR):** per simulare scenari di rischio (es. lavori in quota, spazi confinati, rischio elettrico) senza esporre il lavoratore al pericolo reale;
- **IoT e Sensoristica Smart:** formazione sull'uso di dispositivi "uomo a terra", sensori di prossimità per macchine operatrici e DPI intelligenti;
- **focus specifici:** montaggio/smontaggio ponteggi, conduzione macchine da cantiere, lavori in presenza di linee elettriche aeree.

Gestione del Rischio e Ruoli (Corsi 5, 9-11)

Moduli dedicati agli aspetti organizzativi e relazionali:

- **reti di sicurezza:** focus tecnico su montaggio e smontaggio (dispositivi di protezione collettiva spesso trascurati);
- **gestione rifiuti da cantiere:** procedure per l'accesso di fornitori esterni e gestione delle interferenze nello smaltimento;
- **il "Nuovo" Preposto:** approfondimento sul rafforzamento del ruolo del preposto (in linea con la L. 215/2021) e gestione delle criticità relazionali;
- **comunicazione in cantieri multietnici:** strumenti per superare le barriere linguistiche e culturali nella trasmissione delle procedure di sicurezza.

Salute e Benessere (Corsi 12-14)

Approccio *One Health* che lega la sicurezza allo stile di vita:

- prevenzione delle malattie professionali specifiche dell'edilizia;
- effetti di alcol e droghe nei lavori a rischio;
- promozione di stili di vita sani e benessere psicofisico.

Aspetti operativi per le imprese

Per le aziende, l'estensione al 2026 rappresenta un'opportunità concreta di recuperare costi di formazione avanzata che altrimenti graverebbero interamente sul bilancio aziendale.

Le risorse sono gestite dalle singole Regioni tramite **Avvisi Pubblici**. Le imprese devono monitorare i bandi regionali (molte Regioni come Lombardia, Campania, Lazio e Veneto hanno budget superiori agli 800.000 euro).

La formazione può essere svolta da soggetti accreditati o specificamente autorizzati dalle Regioni.

NOTIFICA PRELIMINARE

Novità e aggiornamenti

Come già comunicato dal Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Treviso nei giorni 22 e 23 dicembre scorsi, trasmettendo a tutti gli iscritti il **DGR 11 novembre 2025, n. 1426** – *Disposizioni sul procedimento di notifica preliminare ex art. 99 D.Lgs. n. 81/2008, con riferimento al settore dell'edilizia pubblica e privata* – si ricorda che a partire **dal 1° Gennaio 2026 il Portale Notifiche Cantieri della Regione del Veneto è l'unico canale di trasmissione delle notifiche preliminari** di cui all'art. 99 del D.Lgs. n. 81/2008, non essendo più consentite le modalità di trasmissione delle stesse alle Aziende ULSS e agli Ispettorati Territoriali del Lavoro (ITL) mediante la Posta Elettronica Certificata e la raccomandata A/R.

L'obiettivo della norma è quello di garantire semplificazione, uniformità, tracciabilità e maggiore efficienza nella gestione delle informazioni relative ai cantieri edili, in linea con il percorso di digitalizzazione e informatizzazione avviato dalla Regione del Veneto.

Il Portale è accessibile dal sito istituzionale della Regione del Veneto, all'indirizzo:
<https://pnc.azero.veneto.it/> attraverso l'**autenticazione con SPID o CIE** (carta identità elettronica).

Il D.G.R. 11 novembre 2025, n. 1426

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