



IL FOGLIO

Autorizzazione del Tribunale di Treviso n. 454 del 07/08/1988

RIVISTA TECNICA

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO

FEBBRAIO 2026

*Anno **XLI**
n. **546***

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. Fiorenzo Dall’Ava

Dott. Geom. Gabriele Perencin



FEBBRAIO - Sommario

VITA DEL COLLEGIO:

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

PROFESSIONE

Revoca del titolo edilizio	pag. 7
Ampliamento casa: quando è possibile farlo? Normativa, permessi e soluzioni	pag. 9
Titoli edilizi, nuova estensione dei termini: 48 mesi per Permessi, SCIA e Autorizzazioni	pag. 14

AMBIENTE E TERRITORIO

Obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici	pag. 16
--	---------

CONDOMINIO

Vano sul lastrico solare condominiale: volume tecnico o sopraelevazione?	pag. 20
--	---------

DIRITTO E GIURISPRUDENZA

Recupero del sottotetto: quando si configura come variazione essenziale?	pag. 22
--	---------

FISCO E TASSE

Avviso all’utenza: chiusura sportelli della sede di Conegliano	pag. 24
Ristrutturazioni edilizie: il punto sulle agevolazioni fiscali	pag. 25
Box auto in vendita: a chi spetta la detrazione fiscale?	pag. 26

I testi e l’elaborazione, anche se redatti con scrupolosa attenzione, non possono portare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.

CONSIGLIO DIRETTIVO
DEL 28 GENNAIO 2026

AGGIORNAMENTO ALBO PROFESSIONALE



Aggiornamento
Albo Professionale

NUOVE ISCRIZIONI n.10

Geom. DENIS BALDISSER di Caerano di San Marco	n. 3795
Geom. MATTEO BALDO di Roncade	n. 3796
Geom. MARIKA BERALDO di Roncade	n. 3797
Geom. LORENZO BIONDO di Giavera del Montello	n. 3798
Geom. LEONARDO COLAVITA di Vedelago	n. 3799
Geom. VITTORIO DALL'ARCHE di Cison di Valmarino	n. 3800
Geom. DANIELE GAZZOLA di San Zenone degli Ezzelini	n. 3801
Geom. CHIARA PASQUALINI di San Vendemiano	n. 3802
Geom. FILIPPO RETTORE di Resana	n. 3803
Dott. Geom. GABRIELE VIDORIN di Montebelluna	n. 3804

ISCRIZIONE PER TRASFERIMENTO n. 1

Geom. STEFANO DE MATTIA di Mogliano Veneto (Collegio di provenienza: Venezia)	n. 3805
---	---------

CANCELLAZIONI PER DIMISSIONI n. 3

Geom. ANGELO CESCHIN di San Pietro di Feletto	n. 1593
Geom. LINDA TIEPPO di Valdobbiadene	n. 3744
Geom. CLAUDIO ZANATTA di Casier	n. 1851

S'informa altresì:

che in data 14.01.2026, è deceduto il Geom. **Daniele Pompeo** di Susegana, iscritto all'Albo Professionale di questo Collegio dal 30.06.1970 al 20.12.2024 con il n. 1076 di posizione.

che in data 22.01.2026, è deceduto il Geom. **Gabriele Simonetti** di Oderzo, iscritto all'Albo Professionale di questo Collegio dal 16.02.1971 all'8.07.1999 con il n. 1102 di posizione.

(Il Geometra GABRIELE SIMONETTI è stato componente il Consiglio Direttivo di questo Collegio dal 1980 al 1986).

CONSIGLIO DIRETTIVO
DEL 28 GENNAIO 2026

AGGIORNAMENTO REGISTRO DEI PRATICANTI

NUOVE ISCRIZIONI n. 1

Tirocinante **DORETTO LORENZO** di Prata di Pordenone (PN)
con Dante Pratica in provincia di Treviso (comune di Oderzo)

ATTESTAZIONE DI COMPIUTA PRATICA n. 1

Tirocinante **CESCHIN PIETRO** di Treviso



Aggiornamento
Registro dei Praticanti

Consegna del Timbro Professionale ai neo iscritti all'Albo: un passo significativo verso la Professione

Lo scorso 6 febbraio si è svolta, presso la sede del Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Treviso, la cerimonia di consegna del Timbro Professionale ai nuovi iscritti all'Albo, momento simbolico e altamente significativo che segna l'ingresso ufficiale nella professione.

L'iniziativa rappresenta il naturale esito di un percorso avviato già il 9 gennaio scorso, quando abbiamo incontrato una trentina di giovani abilitati. Tra questi, circa venti avevano conseguito l'abilitazione nell'ultima sessione degli Esami di Stato del 2025, mentre una decina aveva manifestato interesse verso l'iscrizione all'Albo, richiedendo informazioni e approfondimenti sul futuro professionale.



Un momento informativo sull'iscrizione all'Albo Professionale

Durante l'incontro, i partecipanti sono stati accolti in un clima di apertura e disponibilità.

Il Segretario ha illustrato, anche con il supporto di un video e di specifiche slide, il percorso professionale del Geometra e Geometra Laureato, soffermandosi sulla natura, sui compiti e sulle attività del Collegio Provinciale.

Particolare attenzione è stata dedicata alla costruzione consapevole del proprio futuro professionale, evidenziando opportunità, responsabilità e prospettive della Categoria.

Nel corso della presentazione sono state inoltre fornite tutte le indicazioni utili per l'iscrizione all'Albo Professionale e alla Cassa Geometri, insieme alle informazioni relative agli obblighi formativi e assicurativi.

È stato altresì rivolto ai presenti l'invito a partecipare attivamente alla vita del Collegio, anche attraverso il coinvolgimento nelle Commissioni di lavoro, quali strumenti fondamentali di crescita e confronto.

Successivamente, nella seduta del 28 gennaio, il Consiglio Direttivo ha deliberato le prime dieci nuove iscrizioni, formalizzando così l'ingresso dei nuovi professionisti nella Comunità dei Geometri e Geometri Laureati.

La cerimonia del 6 febbraio ha rappresentato il momento conclusivo di questo percorso: la consegna del Timbro Professionale, accompagnata dalla sottoscrizione della propria firma nel Registro dei Timbri, ha sancito ufficialmente l'inizio dell'attività professionale per i neo iscritti.



Si tratta di un passaggio carico di significato, che unisce tradizione e responsabilità, e che richiama ogni Professionista al rispetto dei valori Etici e Deontologici della Categoria.



I nuovi iscritti firmano il registro dei timbri

A tutti i nuovi iscritti il Collegio rivolge un sincero augurio di una lunga, proficua e soddisfacente attività professionale, nella certezza che sapranno contribuire con competenza, impegno e passione alla crescita della professione e del territorio.

REVOCA DEL TITOLO EDILIZIO

Motivazione del Consiglio di Stato con la Sentenza 00034/2026

L'opera del Progettista termina, con soddisfazione, nel momento in cui viene rilasciato il titolo edilizio per edificare od ampliare un edificio, permettendo al Committente di procedere con l'affidamento e l'avvio dei lavori.

La soddisfazione è tanto più grande quanto maggiore è l'impegno profuso nell'analisi di tutti i vincoli e le disposizioni urbanistiche per far combaciare le esigenze del Cliente con i piani urbanistici.

A volte succede però che il rilascio del titolo edilizio non sia sufficiente per dare la tranquillità al Progettista ed al suo Committente sia perché il Comune ha la possibilità di tornare sulle proprie decisioni emettendo un provvedimento di autotutela (entro 6 mesi) e sia perché il rilascio è sempre "salvo diritti di terzi".

Sono, ad esempio, numerose le sentenze della Corte di Cassazione relative al diritto di veduta, soprattutto nei casi in cui l'edificazione di un edificio maschera il panorama in località turistiche, ma tante altre riguardano ulteriori diritti di terzi, come può essere un diritto di passaggio.

Dunque, il Progettista dovrebbe prendere in considerazione tutte le varie possibilità rientranti nei diritti di terzi, anche quando il proprio Cliente lo rassicura su accordi presi personalmente al riguardo o altro. Per fare ciò il Professionista dovrebbe non fermarsi all'ultima documentazione reperibile (atti notarili, progetti precedenti ecc.) ed andare a verificare anche il pregresso onde evitare che errori presenti nell'ultima documentazione non mascherino realtà diverse da quella apparente.

La sentenza del Consiglio di Stato 00034/2026 probabilmente non ci sarebbe se il Progettista avesse indagato nel pregresso del fondo destinato alla nuova edificazione, all'ampliamento ed al condono dell'esistente, ed avesse quindi riscontrato i pregressi provvedimenti di sospensione e demolizione di quanto già edificato. In tal modo non sarebbe incorso in una presentazione dolosamente infedele della domanda di concessione.

Così l'estratto dei fatti descritti nella sentenza:

"1. Xxxx Xxxxx ha impugnato il provvedimento in autotutela n. 5689 del 10 aprile 2019, con cui il Comune di Xxxxx ha annullato in autotutela la concessione n. 15 del 2002 (avente ad oggetto la realizzazione di un nuovo fabbricato sul fondo di sua proprietà e la sanatoria di un piano seminterrato, nonché la costruzione del piano rialzato e del sottotetto del fabbricato insistente sul fondo confinante di proprietà di Xxxx Xxxx, unitamente alla quale l'istanza è stata presentata) sul presupposto del contenuto dolosamente infedele della domanda di concessione, non indicante i precedenti provvedimenti di sospensione e demolizione adottati nei confronti del dante causa di Xxxx Xxxxx."

Dopo la sentenza del T.A.R. che ha respinto il Ricorso dei privati che avevano ottenuto, **17 anni prima**, il titolo edilizio, anche il Consiglio di Stato si è espresso nel medesimo modo giustificando, con riferimento a precedenti sentenze, anche l'ampio lasso di tempo trascorso dal momento del rilascio del titolo alla data di emissione del provvedimento in autotutela. Così, infatti, si esprime il Consiglio di Stato sul primo motivo d'appello:

"4. Non può trovare accoglimento il primo motivo di appello, con cui si è denunciata la violazione degli artt. 3 e 21-nonies della legge n. 241 del 1990. In proposito occorre rilevare che, ai fini dell'adozione del provvedimento di autotutela oltre la scadenza del termine fissato per l'annullamento d'ufficio, si deve operare una distinzione tra le due ipotesi contemplate dal comma 2-bis dell'art. 21-nonies, costituite, l'una, dalle "false rappresentazioni dei fatti", l'altra, dalle "dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci". Il superamento del rigido limite temporale (prima di 18 mesi, successivamente 12 mesi ed, a decorrere dal 18 dicembre 2025, 6 mesi) per l'esercizio del potere di autotutela deve ritenersi ammissibile, a prescindere da qualsivoglia accertamento penale di natura processuale, tutte le volte in cui il soggetto richiedente abbia rappresentato uno stato preesistente diverso da quello reale, atteso che, in questi casi, viene in rilievo una fattispecie non corrispondente alla realtà (cfr., tra le altre, Consiglio di Stato, sez. IV, 2 ottobre 2025, n. 7696 e Cons. Stato, Sez. VI, 27 febbraio 2024, n. 1926).



commento a cura
del Geom. Fiorenzo Dall'Ava

In definitiva, nelle ipotesi di annullamento d'ufficio di un titolo edilizio, il superamento del limite temporale di 12 mesi è ammissibile nei casi in cui il soggetto privato abbia rappresentato uno stato preesistente, anche mediante il solo silenzio su circostanze rilevanti, diverso da quello reale (Cons. Stato, Sez. II, 3 gennaio 2025, n. 29). Non risulta, quindi, determinante la mancata consapevolezza, da parte del ricorrente/appellante, della falsità della situazione rappresentata: ciò che rileva e giustifica l'esercizio del potere di autotutela, oltre il rigido limite temporale fissato dall'art. 21-novies, è la divergenza tra la situazione reale e quella rappresentata. Del resto, il provvedimento di autotutela non ha natura sanzionatoria e non presuppone, quindi, la colpa o il dolo del destinatario. Parimenti è irrilevante la circostanza, valorizzata nell'atto di appello, che il Comune avrebbe potuto verificare la sussistenza delle pregresse ordinanze di demolizione, aventi ad oggetto le aree oggetto della concessione edilizia annullata, in quanto l'esercizio del potere di autotutela è funzionale proprio alla correzione degli errori commessi dall'Amministrazione.

Ciò premesso, va ribadito che l'annullamento d'ufficio di un titolo abilitativo edilizio, emesso sulla base di presupposti non veritieri, non richiede una motivazione rigorosa, in quanto l'interesse pubblico all'ordinata gestione del territorio prevale sul legittimo affidamento del privato e la falsa rappresentazione dei presupposti di legittimazione esclude il consolidamento di una posizione giuridica favorevole nel tempo" (cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, 11 giugno 2021, n. 4503; Cons. Stato, Sez. II, 2 novembre 2023, n. 9415, secondo cui l'erronea prospettazione, da parte del privato, delle circostanze poste a fondamento dell'atto illegittimo a lui favorevole non consente di configurare una sua posizione di affidamento, ragione per cui l'onere motivazionale del provvedimento di annullamento d'ufficio sarà soddisfatto richiamando la non veritiera prospettazione di parte).

È bene ricordare che ogni sentenza si riferisce allo specifico caso, ma quando, come in questo caso, vengono fatti richiami ad altre sentenze, significa che la linea interpretativa è ormai certa.

Le motivazioni espresse per il mancato accoglimento del ricorso portano indubbiamente ad individuare delle situazioni o dei comportamenti non rari. È sufficiente, infatti, ripercorrere il trascorso professionale di ognuno per ritrovare delle situazioni in cui, ad esempio, il Committente ha acquistato un bene formalmente (rogito) privo di non conformità ma risultante poi bisognoso di sanatorie, demolizioni ecc. piuttosto che il caso in cui il Committente, conscio delle irregolarità, nasconda i propri "segreti" al Professionista affinché depositi la richiesta di concessione. Purtroppo è successo pure che il Committente si sia rivolto a più Professionisti fino a trovare colui che si è reso disponibile a presentare una domanda di P.d.C. producendo dei documenti non veritieri pur di ricevere il richiesto titolo edilizio.

Come la sentenza dimostra, non basta superare la scadenza dei 6 mesi per poter affermare che tutto è andato a buon fine, ricordando che il Committente – anche ignorando le proprie precedenti direttive – potrà chiedere conto al Professionista per i danni subiti.

AMPLIAMENTO CASA: QUANDO È POSSIBILE FARLO? NORMATIVA, PERMESSI E SOLUZIONI

Dall'estensione esterna alla sopraelevazione, fino al recupero di sottotetti e seminterrati: le soluzioni per ampliare casa sono diverse, ma non possono prescindere da verifiche normative e controlli strutturali

L'**ampliamento di una casa** è un intervento rivolto a **incrementare la superficie abitabile** o il **volume**, che crea nuovi spazi funzionali. In altre parole, si tratta di una ridefinizione spaziale che consente di ripensare l'organismo edilizio nel suo insieme.

Per **ampliare un'abitazione** è necessario accertarsi che l'intervento sia effettivamente consentito.

Occorre quindi conoscere la volumetria attuale dell'edificio e la **volumetria** massima realizzabile, cioè **di quanto si può ampliare una casa**, valutando le eventuali possibilità di incremento previste dagli **strumenti regolatori** e i **permessi** necessari per l'ampliamento.

Per **ingrandire casa**, ma anche per ristrutturare o demolire e ricostruire abitazioni esistenti, è doveroso citare e ricordare il **Piano Casa** che è un insieme di norme regionali che consente interventi straordinari in deroga ai piani regolatori comunali.

Gli **incrementi volumetrici** ammessi dal Piano Casa prevedono aumenti, tipicamente fino al 20%, per la realizzazione di ampliamenti; è quindi fondamentale verificare il Piano Casa della Regione in cui si opera, perché i **bonus volumetrici** variano a seconda del territorio.

Tipologie principali di ampliamento casa

Le opzioni più diffuse per l'**ampliamento di una casa** si riconducono a due approcci progettuali principali, basati su logiche differenti e con specifiche implicazioni sia compositive sia strutturali.

1. Ampliamento orizzontale con estensione esterna

Questo intervento prevede la creazione di un nuovo volume accostato o realizzato a breve distanza dall'edificio esistente, di norma orientato verso il giardino o le aree pertinenziali.

Si traduce in un corpo aggiuntivo che dialoga con l'architettura originaria, incrementando la superficie fruibile e ridefinendo il rapporto tra interno ed esterno.

È una soluzione indicata quando si dispone di spazio sufficiente e si intende mantenere invariata l'impostazione distributiva in altezza dell'edificio, puntando su continuità degli ambienti e su una relazione più efficace con il contesto urbano e/o naturale.

2. Ampliamento verticale con sopraelevazione

In questa configurazione l'intervento consiste nell'inserimento di un nuovo piano, o di una sua porzione, al di sopra del fabbricato esistente, previa verifica della capacità portante della struttura.

La sopraelevazione permette di aumentare la superficie abitabile senza occupare nuovo suolo, intervenendo su altezza e proporzioni complessive del manufatto.

Richiede valutazioni tecniche accurate, ma può rappresentare anche un'opportunità per rinnovare l'immagine architettonica dell'edificio e rendere più efficiente la distribuzione interna.

Accanto a queste soluzioni si collocano interventi che non implicano la costruzione di un nuovo volume, ma si basano sul **recupero** o sulla **riconversione di spazi già presenti** e non pienamente



sfruttati. In questo caso rientrano:

- **Chiusura di spazi esistenti:** conversione di verande, porticati o terrazzi in ambienti chiusi e utilizzabili;
- **Recupero di volumi esistenti:** valorizzazione di seminterrati o sottotetti, se le altezze lo consentono.

Un'ulteriore casistica è la **fusione di due unità immobiliari**, collocate sullo stesso livello oppure distribuite su due livelli differenti.

Ampliamento casa: quadro normativo di riferimento e permessi

Dal punto di vista normativo, l'**ampliamento casa** si colloca tra gli interventi di **nuova costruzione** o di **ristrutturazione edilizia**, a seconda delle caratteristiche dell'opera. Il riferimento centrale è il **DPR 380/2001** (Testo Unico dell'Edilizia) che definisce le categorie di intervento e disciplina i relativi titoli abilitativi. Qualora l'immobile sia sottoposto a tutela ai sensi del **D.Lgs. 42/2004, il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**, l'intervento di ampliamento può essere subordinato al rilascio dell'**autorizzazione paesaggistica**, con ulteriori verifiche di compatibilità. Ogni progetto deve inoltre garantire il rispetto delle **norme igienico-sanitarie**, inclusi i requisiti di **altezza minima interna** e il **rapporto aeroilluminante** previsti dal DM 5 luglio 1975, parametri indispensabili



per assicurare la conformità abitativa degli ambienti. Per quanto riguarda i **titoli abilitativi**, l'aumento di volumetria comporta, nella maggior parte dei casi, la necessità del **Permesso di Costruire (PdC)**. In alternativa, ove ricorrano le condizioni previste dalla normativa, può essere utilizzata la **SCIA alternativa al Permesso di Costruire**, trattandosi comunque di una trasformazione urbanisticamente rilevante. È quindi essenziale verificare quanto stabilito dal **Piano Regolatore Generale**

o dal **Piano Urbanistico Generale**, con particolare attenzione a indici di fabbricabilità, distanze dai confini e dagli altri edifici, altezze massime e presenza di eventuali vincoli paesaggistici o storico-artistici.

Ingrandire casa: la verifica strutturale

L'**ampliamento di una casa** impone sempre una valutazione strutturale accurata. Nel caso della **sopraelevazione**, la verifica è finalizzata ad accertare che la struttura esistente sia in grado di sopportare i nuovi carichi permanenti e variabili derivanti dall'intervento, senza compromettere i livelli di sicurezza richiesti. Per l'**ampliamento orizzontale**, invece, l'attenzione si concentra soprattutto sulla nuova porzione di edificio realizzata in aderenza, con particolare riferimento a fondazioni, sistemi di collegamento e modalità di interazione tra il nuovo volume e il fabbricato esistente. In ogni caso, l'inserimento di un ampliamento non deve alterare l'equilibrio statico dell'organismo edilizio originario. Se necessario, occorre prevedere interventi di **adeguamento o rinforzo strutturale** anche sulle parti esistenti, così da garantire un comportamento coerente dell'intero sistema, anche contro il **rischio sismico**.

Secondo le NTC2018, la **classificazione degli interventi di ampliamento** dipende dall'impatto dell'opera sulla risposta strutturale della costruzione esistente. In particolare:

- gli **ampliamenti strutturalmente connessi** che modificano in modo significativo la risposta globale dell'edificio richiedono interventi di adeguamento (par. 8.4.3);
- gli interventi che non producono tali effetti possono essere inquadrati come **riparazioni, interventi locali o miglioramenti**, in funzione delle loro caratteristiche e dell'influenza esercitata sulla struttura.

Estensione casa e aspetti fiscali

In determinate situazioni l'**ingrandimento di una casa** può beneficiare di **incentivi fiscali**, in particolare quando è inserito in un intervento più ampio di **efficientamento energetico** (Ecobonus) o di **miglioramento sismico** (Sisma Bonus).

Le detrazioni per la **ristrutturazione edilizia** previste dall'articolo 16-bis del TUIR, risultano applicabili solo al ricorrere di specifici requisiti.

È però fondamentale distinguere tra ampliamento configurabile come **nuova costruzione** e intervento di **ristrutturazione edilizia**. Non tutti gli incrementi volumetrici sono automaticamente agevolabili dal punto di vista fiscale. Per questo motivo è indispensabile una verifica caso per caso, con il supporto di un professionista, al fine di accertare la corretta qualificazione dell'intervento e l'effettiva possibilità di accesso ai benefici fiscali.

Principi progettuali per un ampliamento casa coerente

Un intervento di ampliamento deve partire da un'attenta analisi delle esigenze abitative: quali ambienti occorre aggiungere e con quali funzioni? L'estensione deve rispondere a necessità reali, ma anche integrarsi in modo armonico con l'identità architettonica dell'edificio esistente.

L'**ingrandimento di una casa** deve quindi garantire coerenza sotto il profilo estetico, funzionale e strutturale, così da configurarsi come un'evoluzione organica del fabbricato e non come un semplice incremento volumetrico privo di relazione con il contesto originario.

A. Coerenza estetica

Dal punto di vista estetico è determinante stabilire il rapporto tra nuovo ed esistente, sia in termini materici sia sotto il profilo del linguaggio architettonico. La strategia varia in base alla natura dell'immobile: intervenire su un edificio storico richiede un approccio più misurato rispetto a una costruzione contemporanea.

Il progetto può perseguire la continuità, reinterpretando materiali, proporzioni e ritmi compositivi già presenti, oppure scegliere il contrasto, attribuendo all'ampliamento un'identità autonoma e dichiaratamente attuale.

In un fabbricato in muratura, ad esempio, una nuova struttura in legno può essere armonizzata attraverso finiture coerenti con l'esistente oppure lasciata volutamente riconoscibile, instaurando un dialogo architettonico più esplicito. In ogni caso, le scelte devono essere compatibili con i vincoli urbanistici e paesaggistici e con il quadro normativo di riferimento.

B. Coerenza funzionale

Sotto il profilo funzionale, la distribuzione interna deve mantenere continuità con l'impianto originario.

L'ampliamento non rappresenta un corpo separato, ma un'estensione che incide su percorsi, relazioni spaziali e gerarchie tra gli ambienti.

La differenza tra sopraelevazione ed estensione orizzontale emerge soprattutto nel sistema di collegamento tra parte esistente e nuova porzione. Nel caso della sopraelevazione è necessario progettare un collegamento verticale - scala o ascensore - interno o esterno all'edificio. Se inserito all'interno, l'intervento comporta modifiche puntuali ai solai esistenti e richiede una valutazione tecnica accurata.

Per l'ampliamento laterale, invece, il collegamento avviene generalmente in orizzontale tra le due porzioni di fabbrica.

Ciò implica un'analisi approfondita nel caso di **murature perimetrali portanti**, in generale di tutti gli elementi strutturali interessati, al fine di realizzare nuove aperture senza compromettere stabilità e continuità impiantistica.

C. Coerenza strutturale

Dal punto di vista strutturale, le scelte progettuali variano in funzione della tipologia di ampliamento.

Nella sopraelevazione può rendersi necessario il consolidamento della struttura esistente qualora non sia adeguata a sopportare i nuovi carichi.

Nell'**ampliamento laterale**, invece, l'attenzione si concentra sulla progettazione delle fondazioni e sulla corretta gestione dell'interfaccia tra nuovo volume ed edificio esistente.

La selezione del sistema strutturale incide in modo significativo sull'intero processo. I sistemi costruttivi a secco in acciaio o legno offrono vantaggi rilevanti in termini di riduzione dei carichi, rapidità di montaggio e contenimento dei tempi di cantiere.

Il **legno** assicura leggerezza, velocità esecutiva ed elevate prestazioni energetiche, mentre il **metallo, come l'acciaio**, consente soluzioni strutturali snelle e performanti, con ampia libertà compositiva. La scelta deve essere effettuata in relazione alle caratteristiche del fabbricato esistente e agli obiettivi prestazionali del progetto.

Sopraelevazione con struttura a secco in acciaio: il caso studio

Il progetto riguarda il **recupero di un sottotetto** attraverso un intervento di sopraelevazione all'interno di un condominio a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da piano terra commerciale e piano seminterrato adibito ad autorimesse e cantine. Il primo step ha riguardato tutte

le **verifiche strutturali preliminari**, con l'analisi della relazione di collaudo statico dell'edificio esistente. Solo dopo questa fase è stato possibile redigere la **relazione di calcolo strutturale** dell'intervento. Il progetto ha previsto la rimozione della copertura a falde esistente, costituita da un solaio in laterocemento, e la realizzazione di una nuova **copertura piana** con struttura in acciaio e/o legno. L'intervento non ha comportato l'aumento del numero dei piani né della quota di colmo; al contra-



rio, ha determinato una **riduzione dei carichi gravitazionali** rispetto alla configurazione originaria. *In questo progetto, per la realizzazione della sopraelevazione è stato adottato il sistema a secco con struttura portante in acciaio MECHANO STEEL FRAME. La scelta di questa tecnologia ha consentito di intervenire in quota con una soluzione leggera, precisa e compatibile con le caratteristiche statiche dell'edificio esistente.*

Altre soluzioni per ampliare casa

Accanto all'estensione orizzontale e alla sopraelevazione, esistono ulteriori modalità per ampliare casa intervenendo sull'edificio esistente. In questi casi non si aggiunge necessariamente nuovo volume, ma si valorizzano superfici già presenti, modificandone destinazione d'uso e qualità spaziale. Anche per questi interventi resta fondamentale una **verifica preventiva della normativa vigente** e dei titoli abilitativi richiesti.

1. Chiusura di veranda o terrazzo

La trasformazione di portici, verande o terrazzi in ambienti chiusi è una soluzione efficace per ampliare la zona giorno. Attraverso sistemi completamente vetrati è possibile ottenere uno spazio luminoso e strettamente connesso al soggiorno, mantenendo un forte rapporto visivo con l'esterno. Questa soluzione si presta alla realizzazione di **giardini d'inverno** o di nuove cucine affacciate verso l'esterno, ma richiede un'attenta gestione dell'**irraggiamento solare**, attraverso schermature e sistemi di controllo adeguati.

2. Realizzare un soppalco

Quando le **altezze interne** lo consentono, il **soppalco** rappresenta una strategia progettuale capace di aumentare la superficie fruibile senza modificare il volume complessivo dell'edificio. Diffuso nei centri storici e nei contesti urbani consolidati, consente di inserire nuove funzioni - studio, zona notte, area relax - lavorando sulla sezione e non sulla sagoma esterna. Tuttavia, è necessario rispettare i requisiti normativi relativi ad altezze minime e rapporti aeroilluminanti.

3. Trasformazione del sottotetto in mansarda

Il **recupero del sottotetto** costituisce un'alternativa alla sopraelevazione, consentendo di sfruttare volumi già esistenti. La trasformazione in **mansarda** permette di ricavare ambienti raccolti e caratterizzati da falde inclinate e aperture zenitali che valorizzano la luce naturale.

Se le altezze non risultano sufficienti per garantire l'abitabilità, si può valutare un intervento in elevazione, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche e strutturali.

4. Recupero del seminterrato

Il **piano seminterrato** può essere riconvertito in spazio abitabile - tavernetta, area hobby o ambiente multifunzionale - purché siano rispettati i requisiti di **ventilazione, illuminazione naturale** e salubrità degli ambienti.

5. Unione di due appartamenti

Infine, l'**unione di due unità immobiliari**, sia in senso orizzontale sia verticale, rappresenta una soluzione frequente nei contesti condominiali. L'integrazione degli spazi consente di ripensare integralmente la distribuzione interna, realizzando un'abitazione più ampia e coerente con le esigenze contemporanee dell'abitare, previa verifica dei titoli edilizi e degli adempimenti catastali.

Progettare oggi la possibilità di ampliare casa domani

In fase di progettazione è strategico aprire un confronto con la committenza sull'evoluzione futura dell'abitazione. Integrare fin dall'inizio questa riflessione consente di predisporre soluzioni tecniche che rendano l'edificio pronto a un eventuale **ampliamento casa** negli anni successivi, evitando interventi invasivi o costosi adeguamenti strutturali.

Se si prevede una possibile **estensione laterale**, può essere opportuno dimensionare le fondazioni tenendo conto di un futuro volume aggiuntivo, così da non dover intervenire successivamente con opere di rinforzo. Analogamente, nel caso di una potenziale **sopraelevazione**, è consigliabile progettare una struttura portante già calibrata per sostenere carichi ulteriori, nel rispetto dei parametri normativi e delle verifiche statiche richieste.

Adottare un approccio previsionale significa progettare un edificio flessibile, capace di adattarsi nel tempo alle nuove esigenze abitative, con un controllo consapevole di costi, tempi e complessità tecnica.

TITOLI EDILIZI, NUOVA ESTENSIONE DEI TERMINI: 48 MESI PER PERMESSI, SCIA E AUTORIZZAZIONI

Il Milleproroghe estende la misura anche ad autorizzazioni paesaggistiche e dichiarazioni/atti ambientali, oltre a convenzioni di lottizzazione e piani attuativi formati entro il 31 dicembre 2025

Nuova estensione dei termini per i titoli edilizi, che porta a 48 mesi il differimento complessivo per l'avvio e l'ultimazione dei lavori relativi a permessi di costruire, SCIA, autorizzazioni paesaggistiche, atti ambientali e strumenti urbanistici attuativi. Con la **Legge 27 febbraio 2026, n. 26**, di conversione del DL Milleproroghe (**DL 200/2025**), pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 28 febbraio scorso ed entrata in vigore il 1° marzo 2026, viene confermato l'ampliamento temporale di applicazione della misura. La proroga si rivolge ai titoli edilizi rilasciati o formati entro il 31 dicembre 2025 e l'estensione massima complessiva arriva a 48 mesi. Si tratta di una modifica che incide direttamente sull'edilizia privata e sulla programmazione dei cantieri già autorizzati o in fase di attuazione, e segue le proroghe introdotte negli ultimi anni per fronteggiare l'aumento dei costi dei materiali, le difficoltà nella filiera delle forniture e i rallentamenti operativi, che hanno interessato l'esecuzione degli interventi, riducendo così il rischio di decadenza dei titoli e dando maggiore stabilità a professionisti, operatori immobiliari e amministrazioni.



Il quadro normativo: dalle prime proroghe al rinvio a 48 mesi

La disciplina nasce nel **2022** con le prime misure emergenziali del **Decreto "Ucraina"**, (Legge 51/2022) che avevano introdotto un'estensione dei termini per evitare la decadenza dei titoli in un contesto segnato da rincari eccezionali dei materiali e rallentamenti nei cantieri.

Nel tempo, le proroghe sono state progressivamente ampliate.

Dal differimento inizialmente previsto per **12 mesi** si è progressivamente passati a un'estensione di **24 mesi** con il **Milleproroghe 2023** (Legge 14/2023), poi a **30 mesi** con il **Decreto Energia** (DL 181/2023), fino ad arrivare a **36 mesi** per i titoli formati entro la fine del 2024, in base a quanto disposto dal **Milleproroghe 2025**.

Con l'attuale intervento del **Milleproroghe 2026**, il differimento arriva a **48 mesi** e il limite temporale dei titoli interessati viene spostato in avanti, precisamente al **31 dicembre 2025**, aumentando di fatto la durata dei termini ed ampliando la platea degli interventi che possono beneficiarne.

Permessi di costruire: 48 mesi per inizio e ultimazione lavori

Per i **permessi di costruire** rilasciati o formati entro il 31 dicembre 2025, i **termini di inizio e fine lavori** possono essere prorogati fino a un massimo complessivo di **48 mesi**. Va precisato che tale proroga non si applica automaticamente, ma necessita di una comunicazione dell'interessato, che deve avvenire prima della scadenza dei termini. Il titolo, inoltre, non deve risultare in contrasto con nuovi strumenti urbanistici approvati o con piani e provvedimenti di tutela dei beni culturali e paesaggistici. Diventa quindi fondamentale verificare sempre la data originaria di scadenza dei termini, l'eventuale sopravvenienza di nuove previsioni urbanistiche, o la presenza di vincoli intervenuti successivamente al rilascio del titolo.

Estensione anche a SCIA e autorizzazioni paesaggistiche e ambientali

La proroga a 48 mesi non riguarda soltanto i permessi di costruire, ma si estende anche ad altri titoli abilitativi e atti autorizzativi.

In particolare, trova applicazione alle **Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA)**, ai **provvedimenti paesaggistici** rilasciati ai sensi della normativa di tutela e, più in generale, alle **dichiarazioni e autorizzazioni ambientali**, comunque denominate, previste dalla legislazione di settore.

L'estensione, inoltre, opera sia con riferimento ai **titoli originari**, sia a quelli che avevano **già beneficiato di precedenti proroghe**. Rientrano, quindi, anche i casi in cui il differimento dei termini era stato concesso per cause sopravvenute non imputabili al titolare oppure in applicazione delle misure emergenziali introdotte durante la pandemia.

Convenzioni di lottizzazione e piani attuativi: validità estesa

La disposizione interviene anche sugli strumenti urbanistici attuativi.

Sono differiti di 48 mesi:

- il termine di validità delle **convenzioni di lottizzazione**;
- i termini di inizio e fine lavori in esse previsti;
- i termini dei **piani attuativi** e degli atti propedeutici collegati.

Anche in questo caso, la proroga si applica agli atti formati entro il 31 dicembre 2025 e resta subordinata alla **compatibilità con eventuali vincoli paesaggistici o culturali sopravvenuti**.

Milleproroghe: effetti operativi

Dal punto di vista operativo, la misura riduce il rischio di decadenza dei titoli edilizi, evitando la presentazione di nuove istanze per interventi già autorizzati e contribuendo ad alleggerire il carico amministrativo degli uffici tecnici comunali.

È opportuno precisare, tuttavia, che **l'estensione a 48 mesi non incide sulla disciplina ordinaria dei termini prevista dal Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n.380/2001)**, in quanto si tratta di una disposizione temporanea, la cui efficacia è subordinata al rispetto di specifiche condizioni.

Allo stesso tempo, però, pur non modificando in modo strutturale il regime dei termini, la proroga impatterà sulla programmazione degli interventi già assentiti per i prossimi anni, introducendo una maggiore flessibilità nella gestione dei tempi di cantiere, senza la necessità di riattivare l'intero procedimento autorizzativo.

OBBLIGHI DI INTEGRAZIONE DELLE FONTI RINNOVABILI NEGLI EDIFICI

Nuove regole sugli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici alla luce del D. Leg.vo 5/2026: ambito applicativo, percentuali di copertura, deroghe per impossibilità tecnica o economica, regime per edifici pubblici e modalità di verifica operatività dal 03.08.2026.

Gli artt. 13 e 29 del D. Leg.vo 09/01/2026, n. 5 , hanno ampliato il campo di applicazione degli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili (FER) negli edifici, rimodulando percentuali, criteri e modalità di verifica, come disciplinati dall'art. 26 e dall'Allegato III al D. Leg.vo 199/2021 .

La decorrenza dei nuovi obblighi e dei nuovi parametri è prevista dal 03/08/2026 (180 giorni dopo l'entrata in vigore del D. Leg.vo 5/2026).

AMBITO APPLICATIVO DEGLI OBBLIGHI FER

Il comma 1 dell'art. 26 del D. Leg.vo 199/2021, in combinato disposto con l'Allegato III del medesimo provvedimento, come modificati dall'art. 13 del D. Leg.vo 5/2026, vedono ampliato in modo significativo il perimetro applicativo dell'obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili. Oltre ai progetti relativi a edifici di nuova costruzione, rientrano ora espressamente nell'ambito applicativo



le **ristrutturazioni "importanti" degli edifici esistenti e gli interventi di ristrutturazione dell'impianto termico**. Si tratta di un'estensione di rilievo operativo, poiché l'obbligo non è più circoscritto agli interventi edilizi sull'involucro o sull'organismo edilizio nel suo complesso, ma può scattare anche in presenza di interventi impiantistici qualificati, con impatto diretto sulla progettazione energetica e sulla redazione della relazione tecnica ex art. 8 del D. Leg.vo 192/2005, comma 1.

Va in proposito segnalato un profilo di mancato coordinamento testuale: mentre l'art. 26 del D. Leg.vo 199/2021 continua a fare riferimento alle **"ristrutturazioni rilevanti"**, il nuovo Allegato III non utilizza più tale espressione, facendo invece riferimento alle **ristrutturazioni importanti di primo e di secondo livello** (secondo le definizioni del D.M. 26/06/2015).

Si ritiene pertanto che l'espressione **"ristrutturazioni rilevanti"** debba essere letta alla luce del nuovo Allegato III.

Viene altresì introdotta una clausola generale di applicabilità subordinata alla fattibilità tecnica, **economica** e funzionale dell'intervento, con rinvio ai principi minimi di integrazione stabiliti nell'Allegato III.

ASSOLVIMENTO DA SOGGETTI TERZI NEGLI EDIFICI PUBBLICI

Con l'introduzione del nuovo comma 2-bis, art. 26 del D. Leg.vo 199/2021, si prevede che **negli edifici pubblici l'obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili possa essere assolto anche da soggetti terzi**.

In concreto, è consentito che l'installazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili destinati a coprire i consumi di calore ed elettricità avvenga ad opera di operatori esterni rispetto all'amministrazione proprietaria o utilizzatrice dell'immobile.

La disposizione apre quindi alla possibilità di modelli attuativi fondati su forme di partenariato o su schemi contrattuali che prevedano l'intervento di soggetti specializzati (es. ESCO), ferma restando la necessità di rispettare i principi minimi di integrazione di cui all'Allegato III.

Sul piano organizzativo, è demandato agli enti locali il compito di disciplinare con proprio provvedimento le modalità attuative della misura.

Tale regolazione può avvenire anche in forma associata oppure tramite un ente sovraordinato o delegato, favorendo soluzioni coordinate a livello territoriale e consentendo una gestione accentrata o aggregata degli interventi.

IMPOSSIBILITÀ TECNICA O ECONOMICA

Il comma 9 dell'art. 26 del D. Leg.vo 199/2021 è stato modificato ampliando le ipotesi che consentono di non adempiere integralmente agli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili. In base al nuovo testo, **l'impossibilità può essere non soltanto tecnica** – come previsto nella versione previgente – **ma anche economica**. L'estensione alla *"non convenienza economica"* introduce



dunque un parametro ulteriore di valutazione, che il progettista è chiamato a motivare in modo puntuale. Tale condizione deve essere esplicitata nella relazione tecnica di cui all'art. 8 del D. Leg.vo 192/2005, comma 1, attraverso un'analisi dettagliata della non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili, con adeguata dimostrazione delle ragioni tecniche e/o economiche che impediscono il rispetto dell'obbligo. Anche in presenza di tale impossibilità, resta comunque fermo

l'obbligo di conseguire una riduzione dell'energia primaria non rinnovabile dell'edificio secondo i criteri e i parametri stabiliti dall'Allegato III, che continua a costituire il riferimento per la verifica delle prestazioni energetiche sostitutive.

OBBLIGHI DI INTEGRAZIONE DELLE FONTI RINNOVABILI NEGLI EDIFICI

L'Allegato III al D. Leg.vo 199/2021 è stato oggetto di una revisione organica, che ne ha ridefinito sia la struttura sia il perimetro applicativo. L'intervento di modifica di cui al D. Leg.vo 5/2026 non si è limitato ad aggiornare singole disposizioni, ma l'Allegato è stato completamente riorganizzato in cinque Sezioni (A–E), dedicate rispettivamente al campo di applicazione, agli obblighi di utilizzo, alle caratteristiche tecniche degli impianti, ai casi di impossibilità e alle modalità di verifica.

Interventi assoggettati agli obblighi (Sezione A). La Sezione A individua in modo puntuale l'ambito oggettivo di applicazione, stabilendo che gli obblighi si estendono:

- agli edifici di **nuova costruzione**;
- agli edifici esistenti oggetto di **ristrutturazioni importanti**;
- agli edifici esistenti interessati da interventi di **ristrutturazione dell'impianto termico**.

Rispetto alla versione previgente, viene dunque superato il richiamo alle *"ristrutturazioni rilevanti"* di cui al D. Leg.vo 28/2011. Il nuovo Allegato fa invece espresso riferimento alle definizioni contenute nel D.M.26/06/2015 sui requisiti minimi, come modificato dal D.M. 28/10/2025, allineando così il sistema degli obblighi FER al quadro tecnico-normativo vigente in materia di prestazioni energetiche degli edifici.

Nuove percentuali di copertura (Sezione B). La Sezione B dell'Allegato III prevede ora una differenziazione strutturata degli obblighi percentuali, superando l'impostazione previgente che prevedeva un'unica soglia (60%) applicabile in modo uniforme a nuove costruzioni e ristrutturazioni rilevanti. Il nuovo impianto distingue ora tra:

- nuove costruzioni;
- ristrutturazioni importanti di primo livello;
- ristrutturazioni importanti di secondo livello;
- interventi di ristrutturazione dell'impianto termico.

Ne deriva un sistema *"graduato"*, nel quale **l'intensità dell'obbligo è modulata in funzione della tipologia e della profondità dell'intervento**. Le nuove costruzioni mantengono il livello più elevato di integrazione, mentre per gli interventi sull'esistente l'obbligo è calibrato in misura progressivamente inferiore, con una soglia particolarmente contenuta (**15%**) nei casi di ristrutturazione di secondo livello o di interventi limitati all'impianto termico. Resta fermo il principio del *"contemporaneo rispetto"* delle percentuali riferite ai diversi servizi energetici, nonché il divieto di assolvimento mediante sola produzione elettrica destinata a effetto Joule (salvo unità in classe

B o superiore). Il tutto è riassunto nella tabella riportata di seguito

Intervento	ACS	ACS + Clima inv./est.	Clima inv./est.
Nuova costruzione	60%	60%	-
Ristrutturazione importante 1° livello	40%	40%	-
Ristrutturazione importante 2° livello	-	-	15%
Ristrutturazione impianto termico	-	-	15%

Accanto alla rimodulazione delle percentuali di copertura, la nuova disciplina introduce alcune precisazioni di rilievo tecnico-applicativo. In primo luogo, viene confermata – con una parziale apertura – l’esclusione dell’assolvimento dell’obbligo tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica destinata ad alimentare dispositivi per la produzione di calore con effetto Joule. La ratio è evitare soluzioni meramente formali, basate su conversioni elettriche poco efficienti sotto il profilo dell’energia primaria. La novità consiste nella **deroga prevista per le unità immobiliari con classificazione energetica B o superiore**, per le quali tale modalità è ammessa. In questi casi il legislatore ritiene evidentemente che il livello complessivo di prestazione dell’edificio consenta di non penalizzare il bilancio energetico complessivo. È inoltre confermata la formula per il calcolo della potenza elettrica minima degli impianti a fonti rinnovabili da installare obbligatoriamente sopra o all’interno dell’edificio o nelle relative pertinenze:

$P = k \cdot S$, dove il coefficiente k resta differenziato tra edifici esistenti ($k= 0,025$) e nuove costruzioni ($k= 0,05$) e S è la superficie in pianta al livello del terreno. Resta altresì l’**esonero dall’obbligo qualora l’edificio sia allacciato a una rete di teleriscaldamento e/o tele raffrescamento efficiente**, ai sensi del D. Leg.vo 102/2014, a condizione che la rete copra l’intero fabbisogno di energia termica per il riscaldamento e/o per il raffrescamento. L’esonero non è quindi automatico in caso di semplice allaccio, ma presuppone la copertura totale del fabbisogno energetico dei servizi considerati.

Regime rafforzato per gli edifici pubblici. Per gli edifici pubblici è confermato un regime più stringente, articolato su due livelli:

Tipologia di obbligo	Incremento previsto
Percentuali di copertura dei consumi	+ 5%
Potenza elettrica minima ($P = k \cdot S$)	+ 10% rispetto al valore calcolato

L’incremento percentuale si applica a tutte le fattispecie di intervento disciplinate (nuove costruzioni, ristrutturazioni importanti di primo e secondo livello, interventi sull’impianto termico). Tale rafforzamento si inserisce nel quadro delle politiche di efficientamento e decarbonizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, cui è attribuito un ruolo di traino rispetto al mercato privato.

Casi di impossibilità e parametri energetici (Sezione D). La Sezione D dell’Allegato III disciplina in modo più articolato le ipotesi in cui non sia possibile adempiere integralmente agli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili. L’impossibilità può essere **tecnica** oppure derivare da **una mancata convenienza economica**, e deve essere puntualmente motivata dal progettista nella relazione tecnica di cui all’art. 8 del D. Leg.vo 192/2005, comma 1 (c.d. “Relazione Legge 10”); nei casi in cui tale relazione non sia dovuta, le motivazioni devono essere comunicate al Comune secondo le modalità da questo individuate.

Sul piano operativo, l'**impossibilità tecnica** può ricorrere, ad esempio, in presenza di:

- vincoli strutturali o dimensionali che impediscano l'installazione di impianti FER sull'edificio o nelle pertinenze (insufficiente superficie utile, ombreggiamenti permanenti, incompatibilità statica);
- limitazioni derivanti da vincoli culturali o paesaggistici che non consentano l'integrazione architettonica degli impianti;
- assenza di soluzioni tecnologiche compatibili con le caratteristiche dell'intervento o con l'assetto impiantistico esistente.

La mancata convenienza economica, invece, presuppone una valutazione comparativa tra costi di investimento e benefici energetici attesi, tale da evidenziare un rapporto sproporzionato rispetto all'entità dell'intervento o ai risparmi conseguibili, fermo restando l'obbligo di analizzare tutte le opzioni tecnologiche disponibili. Anche nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità tecnica o economica, **la disciplina non consente un'esenzione piena dall'obbligo.**

Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli sottoposti a ristrutturazione importante di primo livello, è infatti imposto il conseguimento di un valore di **EPH,C,W,nren** (energia primaria non rinnovabile per climatizzazione invernale, estiva e produzione di ACS) **inferiore al corrispondente valore limite calcolato sull'edificio di riferimento**, secondo le metodologie di cui al D.M. 26/06/2015 sui requisiti minimi.

Modalità di verifica e controlli (Sezione E). La Sezione E dell'Allegato III conferma, nella sostanza, l'impianto già vigente in materia di controlli, mantenendo un sistema di verifica fondato sulla relazione tecnica energetica e sul ruolo centrale dei Comuni, con il coinvolgimento del GSE ai fini del monitoraggio nazionale. In primo luogo, il progettista è tenuto a inserire tutti i calcoli e le verifiche relativi al rispetto degli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili nella relazione tecnica di cui all'art. 8 del D. Leg.vo 192/2005 comma 1. In tale documento devono essere esplicitati i dati di progetto, le percentuali di copertura conseguite, il dimensionamento degli impianti, nonché – ove ricorra – la dimostrazione dell'eventuale impossibilità tecnica o economica. **Una copia della relazione è trasmessa al GSE**, con finalità di monitoraggio del raggiungimento degli obiettivi nazionali in materia di fonti rinnovabili e di alimentazione delle banche dati energetiche. Il GSE non svolge una funzione autorizzativa sull'intervento edilizio, ma acquisisce le informazioni necessarie per il controllo sistemico degli obblighi.



Sul piano edilizio-amministrativo, la verifica del rispetto dell'obbligo è effettuata dal Comune attraverso l'esame della relazione tecnica depositata nell'ambito del procedimento per il rilascio del titolo abilitativo o per la gestione della pratica edilizia.

Il controllo è quindi integrato nel procedimento ordinario e costituisce presupposto per la legittimità dell'intervento.

Resta infine ferma la possibilità di controlli successivi, sia da parte dei Comuni sia nell'ambito dei sistemi di verifica eventualmente disciplinati dalle Regioni ai sensi dell'art. 26 del D. Leg.vo 199/2021, comma 7.

Le dichiarazioni e i dati riportati nella relazione tecnica possono pertanto essere oggetto di accertamenti documentali o ispettivi, secondo le modalità previste dalla normativa regionale e dalla disciplina sui controlli energetici degli edifici.

VANO SUL LASTRICO SOLARE CONDOMINIALE: VOLUME TECNICO O SOPRAELEVAZIONE?

Il Consiglio di Stato precisa quando un vano sopra un edificio esistente costituisce volume tecnico e se può essere sanato senza preventiva autorizzazione sismica

La pronuncia **1182/2026 del Consiglio di Stato** affronta la corretta qualificazione di un manufatto realizzato sul lastrico solare di un edificio condominiale e la conseguente necessità dell'autorizzazione sismica ai sensi del D.P.R. n. 380/2001.

L'oggetto del contendere ruota attorno alla qualificazione del vano realizzato come "volume tecnico" ovvero come "sopraelevazione" e, conseguentemente, alla necessità di preventiva autorizzazione sismica.

Il caso

La controversia concerne un **Permesso di Costruire in sanatoria** rilasciato per un **vano edificato sul lastrico solare di un fabbricato condominiale** di quattro piani fuori terra.

Il manufatto consiste in un **unico ambiente di circa 23 m²**, realizzato in parte in muratura e in parte in **legno**, con **copertura piana in legno lamellare**. È dotato di **finestra e portafinestra**, collegato internamente al piano sottostante mediante **scala a chiocciola**, ed ospita un serbatoio d'acqua, uno scaldabagno e ulteriore materiale.



Alcuni condomini, proprietari di unità immobiliari nello stesso edificio, hanno impugnato il titolo edilizio dinanzi al TAR competente, deducendo plurimi profili di illegittimità, tra cui:

- **erronea qualificazione del manufatto** come volume tecnico, sostenendo che la struttura presentasse autonomia funzionale e determinasse un incremento volumetrico;
- **violazione della disciplina urbanistico-edilizia**, per contrasto con la normativa vigente;
- **mancata applicazione della normativa antisismica**, con violazione degli artt. 93 e 94 del D.P.R. n. 380/2001, trattandosi di intervento configurabile come sopraelevazione.

Il giudice di primo grado ha accolto il ricorso, respingendo preliminarmente le eccezioni di tardività e di carenza di interesse sollevate dalle controparti.

Nel merito, ha **annullato il permesso di costruire in sanatoria**, ritenendo che il manufatto realizzato non fosse conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

In particolare, ha escluso che l'opera potesse essere qualificata come volume tecnico, riconducendola invece alla categoria della sopraelevazione, con conseguente necessità della preventiva autorizzazione sismica.

Avverso tale decisione è stato proposto appello, articolato in tre distinti motivi di censura. In primo luogo, l'appellante ha contestato la ritenuta **tempestività del ricorso originario**, deducendo un errore di giudizio, la violazione delle norme processuali richiamate, nonché un **difetto di motivazione e di istruttoria**.

In secondo luogo, ha eccepito la **carenza di interesse ad agire in capo ai ricorrenti**, lamentando un'erronea valutazione dei presupposti e un eccesso di potere sotto diversi profili, tra cui arbitrarità, contraddittorietà e difetto di motivazione. Infine, nel merito, ha sostenuto l'**erroneità e l'illogicità della sentenza**, denunciando travisamento dei fatti, violazione e falsa applicazione della normativa di riferimento.

Cos'è un volume tecnico?

Dall'esame degli atti emerge che il **vano realizzato sul lastrico solare non** può essere qualificato come **volume tecnico in senso proprio**, né può essere ricondotto agli interventi locali previsti dalle



NTC 2008. Esso integra, invece, un intervento di **adeguamento strutturale** configurabile come **sopraelevazione** dell'edificio esistente ai sensi dell'**art. 90 del D.P.R. 380/01**, con conseguente necessità della preventiva autorizzazione sismica prevista dagli artt. 93 e 94 del medesimo decreto. Sotto il profilo definitorio, viene ribadito che il volume tecnico corrisponde ad:

“un’opera priva di qualsiasi autonomia funzionale, anche solo potenziale, perché destinata solo a contenere, senza possibilità di alternative, impianti serventi di una costruzione principale per essenziali esigenze tecnico-funzionali di essa; per tale ragione, i volumi tecnici sono tendenzialmente esclusi dal calcolo della volumetria solo a condizione che non assumano le caratteristiche di vano chiuso, utilizzabile (cfr. d es. Consiglio di Stato sez. V, 4/11/2024, n. 8720 e sez. IV, 14/02/2022, n. 1035)”.

Nel caso concreto, il manufatto presenta caratteristiche incompatibili con tale nozione e la circostanza che ospiti anche impianti non ne muta la natura, trattandosi di una struttura che determina un aumento della volumetria e si colloca in sopraelevazione rispetto al fabbricato esistente.

Ne consegue che il **vano deve essere qualificato come sopraelevazione**, soggetta a preventiva autorizzazione sismica. Parimenti, non è possibile ricondurre l'intervento tra quelli di minore rilevanza esentati dagli adempimenti strutturali previsti dalla normativa regionale.

Il Collegio chiarisce, inoltre, che l'obbligo di autorizzazione sismica per “costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni” è correlato alla consistenza oggettiva dell'opera e al suo impatto strutturale, non

alla qualificazione formale attribuita dal privato. Pertanto, la pretesa natura di vano tecnico non esonera dall'acquisizione del relativo titolo, in quanto la funzione preventiva della normativa antisismica è legata all'ingombro e al peso della struttura, più che alla sua destinazione.

Quanto alla **tardività**, il Collegio ha ribadito che, nel caso di sanatoria edilizia, il termine per impugnare decorre dalla piena ed effettiva conoscenza del provvedimento e non dalla sua semplice pubblicazione. Poiché non è

stata provata una conoscenza anteriore rispetto al 10 agosto 2020, il ricorso notificato il 2 ottobre 2020 è stato considerato tempestivo.

Infine, in merito alla **carezza di interesse**, è stato chiarito che la sola *vicinitas* non basta, ma occorre dimostrare un pregiudizio concreto. Nel caso di specie, i ricorrenti – condomini dello stesso edificio – hanno evidenziato un rischio per la stabilità del fabbricato dovuto alla sopraelevazione priva di autorizzazione sismica, integrando così un interesse qualificato e attuale all'impugnazione. Alla luce di tali considerazioni, l'appello viene definitivamente respinto.



La Sentenza n. 1182/2026 del Consiglio di Stato

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>

RECUPERO DEL SOTTOTETTO: QUANDO SI CONFIGURA COME VARIAZIONE ESSENZIALE?

Modifiche di copertura, altezze e destinazione d'uso: il Consiglio di Stato definisce i limiti tra ristrutturazione e variazione essenziale con obbligo di permessi

La pronuncia del **Consiglio di Stato n. 637/2026** chiarisce in quali ipotesi il recupero del sottotetto non possa considerarsi legittimo in assenza di idoneo titolo edilizio, soffermandosi sui presupposti tecnici e giuridici che rendono legittima l'adozione dell'ordine di demolizione.

Il caso

Il Comune ha emanato un'ordinanza con cui ha disposto la **sospensione dei lavori**, la **demolizione delle opere** ritenute abusive e il **ripristino dello stato dei luoghi**, in relazione a interventi realizzati su un immobile residenziale consistenti nel **recupero del piano sottotetto**.

Il proprietario dell'immobile ha impugnato il provvedimento dinanzi al Tar competente, sostenendone l'illegittimità.

Con il ricorso, poi integrato da motivi aggiunti, ha dedotto diverse violazioni di legge e profili di eccesso di potere, chiedendo l'annullamento dell'ordinanza e la condanna dell'amministrazione al pagamento delle spese di giudizio.

Il TAR, con sentenza di primo grado, ha respinto il ricorso, ritenendo legittimo l'operato del Comune. Il proprietario ha quindi proposto appello, formulando numerose censure tra cui violazione delle norme sul procedimento amministrativo, errata applicazione della disciplina edilizia, travisamento dei fatti, difetto di istruttoria e di motivazione, illogicità e contraddittorietà della decisione, omessa pronuncia su specifiche doglianze e violazione delle garanzie partecipative.

Con l'appello ha chiesto la riforma della sentenza di primo grado e, conseguentemente, l'**annullamento dell'ordinanza comunale**.

Quali interventi rientrano in variazioni essenziali?

L'appello è stato ritenuto infondato.

Il primo motivo di appello, basato sul presunto **difetto di istruttoria**, è stato rigettato. I giudici hanno rilevato che il Comune aveva effettuato due sopralluoghi, nel 2018 e nel 2019, documentati da relazione tecnica e fotografie, che evidenziavano modifiche sostanziali alla copertura e alla destinazione d'uso del sottotetto, configurando variazioni essenziali. Le verifiche, essendo atti pubblici, fanno fede fino a querela di falso, assente nel caso. L'istruttoria è quindi risultata completa e adeguata, rendendo infondato il motivo di appello.



Il secondo motivo di appello, con cui l'appellante contestava i risultati dell'accertamento tecnico sostenendo che non si fosse verificato alcun abuso, è stato ritenuto infondato. Dalla relazione tecnica redatta dai tecnici comunali risulta chiaramente che i sopralluoghi hanno consentito di verificare la reale consistenza degli interventi e degli abusi, supportati da documentazione fotografica volta a confrontare i lavori eseguiti con la documentazione storica e i titoli edilizi pregressi.

In particolare, gli accertamenti hanno rilevato:

- **modifiche alla copertura del sottotetto:** demolizione della vecchia copertura a falda unica e ricostruzione in latero-cemento, con **aumento dell'altezza interna dei locali e dell'altezza di gronda**, determinando un incremento volumetrico rispetto a quanto originariamente assentito;



- **nuova costruzione di un vano al piano sottotetto**, sul lato cortile interno, con copertura in latero-cemento e strutture verticali in laterizio;
- **cambio di destinazione d'uso** dei locali sottotetto da superficie non residenziale/accessoria a superficie abitabile o agibile.

Pertanto, le opere realizzate hanno comportato un **aumento volumetrico significativo**, configurandosi quindi come variazioni essenziali ai sensi dell'**art. 32 del D.P.R. 380/2001**, giustificando l'applicazione della sanzione demolitoria. Anche il **mutamento di destinazione d'uso** dei locali del



sottotetto rappresenta una variazione essenziale, ai sensi dell'art. 23-ter, poiché trasforma gli spazi **da superfici non residenziali o accessorie a superfici abitabili**. Le contestazioni dell'appellante riguardo alle altezze, ritenute riferite allo stato grezzo, sono infondate: i sopralluoghi non segnalano tale circostanza e le misure rilevate si riferiscono alle opere ultimate. Le altezze effettivamente riscontrate sono tali da escludere la possibilità di compensarle con pavimenti o finiture, e l'appellante non ha fornito alcun calcolo alternativo che dimostrasse il contrario.

Essendo tali accertamenti documentati in atti pubblici, hanno valore probatorio fino a querela di falso, che l'appellante non ha proposto. Le contestazioni sollevate, generiche e non dimostrate, sono quindi state respinte.

Quando un'ordinanza di demolizione è considerata legittima negli abusi edilizi?

Il terzo motivo di appello, che contestava la mancata indicazione del periodo di realizzazione delle opere, è stato rigettato, poiché la giurisprudenza amministrativa stabilisce che l'**ordinanza di demolizione è adeguatamente motivata se indica gli abusi contestati, senza necessità di precisare la data di realizzazione**; l'onere di dimostrare la rilevanza temporale grava sul privato, ad esempio per escludere la liceità dell'atto in caso di costruzioni antecedenti a determinate normative, e le contestazioni non hanno inciso sul fatto che le opere costituiscono variazioni essenziali ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001, richiedendo un titolo edilizio autonomo.

Il quarto motivo, relativo alla presunta mancata individuazione del responsabile dell'abuso, è stato anch'esso rigettato, in quanto i **provvedimenti demolitori hanno natura reale e si applicano anche a chi non ha materialmente commesso la violazione**, purché sia in rapporto con l'immobile al momento dell'adozione dell'atto, garantendo il ripristino dell'ordine giuridico. Infine, l'ultimo motivo di gravame, che lamentava la mancata applicazione degli istituti di partecipazione procedimentale previsti dalla legge n. 241/1990, è stato respinto, poiché l'**attività di repressione degli abusi edilizi mediante ordinanza di demolizione ha natura vincolata e non richiede la comunicazione di avvio del procedimento**, in quanto la partecipazione del privato non potrebbe alterare l'esito dell'atto.

In conclusione, tutti i motivi di appello sono stati considerati infondati e l'appello è stato rigettato. Il recupero del sottotetto costituisce dunque variazione essenziale, ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 380/2001, quando comporta aumento di volumetria, modifica strutturale della copertura, incremento delle altezze interne o mutamento della destinazione d'uso da superficie accessoria a superficie abitabile.

La Sentenza n. 637/2026 del Consiglio di Stato

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>

AVVISO ALL'UTENZA: CHIUSURA SPORTELLI DELLA SEDE DI CONEGLIANO

Si informa la gentile utenza che, nell'ambito del piano di riorganizzazione e razionalizzazione delle sedi camerali, **a decorrere dal 1° aprile 2026 gli sportelli aperti al pubblico della sede di Conegliano cesseranno la propria attività.**

Le ragioni della scelta: innovazione e digitalizzazione

La decisione si inserisce in un percorso di progressiva **trasformazione digitale** che la Camera di Commercio ha intrapreso negli ultimi anni. L'evoluzione tecnologica e i recenti interventi normativi hanno radicalmente cambiato le modalità di fruizione dei servizi camerali, rendendo ormai superflua la presenza fisica allo sportello per la quasi totalità delle pratiche.

Tra le principali innovazioni che hanno reso possibile questa semplificazione si ricordano:

- **Certificazioni per l'estero:** la possibilità di procedere con la "stampa in azienda su foglio bianco", eliminando la necessità di ritiro fisico dei documenti;
- **Adempimenti Ambientali:** l'introduzione del sistema **RENTRI**, che ha digitalizzato la vidimazione dei registri ambientali, precedentemente gestita in presenza;
- **Servizi Online:** il consolidamento dei portali per l'invio telematico di pratiche Registro Imprese e per la richiesta di atti e visure;
- **Dispositivi CNS con e firma digitali:** la possibilità effettuare il riconoscimento da remoto del titolare del dispositivo, eliminando la necessità della presenza fisica agli sportelli.

Continuità dei servizi

Nonostante la chiusura della sede fisica di Conegliano, la Camera di Commercio garantisce la piena operatività di tutti i servizi, che restano accessibili attraverso i canali digitali ufficiali e presso le sedi di Treviso e di Belluno.

In particolare, per pratiche residue che richiedano necessariamente una gestione fisica o per assistenza specialistica, gli uffici delle sedi di Treviso e Belluno restano a disposizione.

Per maggiori informazioni e supporto consultare il sito web istituzionale www.tb.camcom.gov.it.

Consapevoli che in una fase iniziale tale decisione potrà arrecare disagi, ce ne scusiamo fin da subito, certi che la semplificazione digitale rappresenti un valore aggiunto in termini di efficienza e risparmio di tempo per tutte le nostre imprese e i professionisti del territorio.



RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: IL PUNTO SULLE AGEVOLAZIONI FISCALI

Aggiornata la guida che offre una panoramica sulle misure di favore connesse ai lavori sulla casa, dal recupero del patrimonio edilizio agli interessi passivi sui mutui per la ristrutturazione

La pubblicazione offre una panoramica sulle diverse misure fiscali agevolative in vigore, che sono calibrate diversamente in relazione alle casistiche previste dalla legge e alla tipologia di intervento sul patrimonio immobiliare. In particolare, la pubblicazione tratta:

- la detrazione IRPEF per il recupero del patrimonio edilizio;
- l'IVA ridotta per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e per i lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione;
- la detrazione aggiuntiva del 75% per eliminare le barriere architettoniche;
- le agevolazioni per l'acquisto e la costruzione di box e posti auto;
- la detrazione per acquisto o assegnazione immobili già ristrutturati;
- la detrazione degli interessi passivi sui mutui per ristrutturare casa.

La guida sintetizza le indicazioni utili per richiedere correttamente tutti questi benefici fiscali, illustrandone modalità e adempimenti connessi.

Ultimo aggiornamento allineato alla legge di bilancio 2026

La guida è aggiornata alle ultime novità normative. In particolare, in tema di detrazione sul patrimonio edilizio, l'ultima legge di bilancio (legge n. 199/2025) ha prorogato al 2026 le maggiori detrazioni previste fino al 2025 dalla legge di bilancio precedente (legge n. 207/2024). Per gli anni 2025, 2026 e 2027 sono previsti benefici più elevati quando gli interventi sono effettuati sull'abitazione principale dal proprietario dell'immobile o da chi detiene su di esso un diritto reale di godimento.

La guida "Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali" fa parte della collana "L'Agenzia informa", disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.



BOX AUTO IN VENDITA: A CHI SPETTA LA DETRAZIONE FISCALE?

FiscoOggi: in assenza di specifiche indicazioni nell'atto di compravendita, il beneficio viene automaticamente trasferito all'acquirente dell'immobile, ma a determinate condizioni

Un contribuente chiede a FiscoOggi se dopo la **vendita di un box auto pertinenziale** acquistato beneficiando della detrazione IRPEF può continuare a detrarre le **rate residue**. La risposta riprende la **regola generale sulla trasferibilità delle detrazioni** che disciplina le agevolazioni disciplinate dall'articolo 16-bis del TUIR.

Come e quando si trasferisce la detrazione in caso di vendita

In generale, se l'immobile sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio è venduto prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire dell'agevolazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate è trasferito, **salvo diverso accordo delle parti**, all'acquirente dell'unità immobiliare (se persona fisica). In sostanza, in caso di vendita e, più in generale, di trasferimento per atto tra vivi, il venditore ha la possibilità di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile. In assenza di **specifiche indicazioni nell'atto di compravendita**, il beneficio viene automaticamente trasferito all'acquirente dell'immobile. Per stabilire chi può fruire della quota di detrazione relativa a un anno, occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno.



E la detrazione per l'acquisto del box auto?

Laddove si proceda alla vendita del box pertinenziale per il quale si è beneficiato della detrazione, il proprietario dell'immobile principale può continuare a fruire della detrazione purché ciò venga indicato espressamente nell'atto di vendita. In assenza di tale indicazione, **è l'acquirente del box a fruire delle quote residue della detrazione**. Ma c'è un'altra condizione necessaria perché ciò avvenga: nell'atto di acquisto deve essere indicato il **vincolo pertinenziale del box** a un'altra unità immobiliare a destinazione residenziale.

Attenzione requisiti: pertinenzialità, nuova realizzazione costi di costruzione

Bisogna infatti ricordare che la detrazione per l'acquisto di posti e box auto – prevista dalla lett. d) comma 1 dell'art. **16-bis del T.U.I.R.** e disciplinata nell'ambito del Bonus Ristrutturazione – si applica solo sulle spese sostenute per la **realizzazione o l'acquisto di box e posti auto di nuova costruzione**, purché siano **pertinenziali a un'unità abitativa**. Inoltre, la spesa detraibile deve riguardare esclusivamente i **costi di costruzione**, certificati da un'attestazione rilasciata dall'impresa venditrice.

La detrazione spetta:

- nella misura del 36% dal 1° gennaio 2025 sino al 31 dicembre 2026,
- nella misura del 30% a partire dal 1° gennaio 2027 e sino al 31 dicembre 2027.

Per le spese documentate e sostenute dai **titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento** per interventi sull'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale** la detrazione spetta:

- nella misura del 50% dal 1° gennaio 2025 sino al 31 dicembre 2026;
- nella misura del 36% a partire dal 1° gennaio 2027 e sino al 31 dicembre 2027.

La detrazione va ripartita in **10 rate annuali di pari importo**. La detrazione va calcolata sull'ammontare delle "spese imputabili alla realizzazione", nell'importo che dovrà risultare da apposita attestazione da rilasciarsi a cura della ditta venditrice. La detrazione si applica su un importo pari al **25% del prezzo di vendita** o assegnazione dell'unità immobiliare, su un ammontare massimo di **96.000 euro** per ciascuna unità immobiliare. L'importo massimo della detrazione è quindi di **48.000 euro**.





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