



IL FOGLIO

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

RIVISTA TECNICA

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO

MARZO 2026



*Anno XLV
n. 547*

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

**Organo Ufficiale del Collegio Geometri
e Geometri Laureati della provincia di Treviso**

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

FOTO DI COPERTINA:

“Fraternità Emigranti”

Monumento dell'Emigrante - Col San Martino (TV)

Foto del Dott. Geom. Alberto Varago

PRESIDENTE

Geom. Bruno Lorenzon

DIRETTORE RESPONSABILE

Dott. Geom. Alberto Varago

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

Geom. Massimo Cattarossi

Geom. Fiorenzo Dall'Ava

Geom. Paolo Gazzola

Dott. Geom. Gabriele Perencin



MARZO - Sommario

VITA DEL COLLEGIO:

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

AMBIENTE E TERRITORIO

Sostenibilità in edilizia: da ENEA lo studio LCA sul Calcestruzzo Aerato Autoclavato	pag. 6
--	--------

DIRITTO E GIURISPRUDENZA

Immobili ante 1967 e disciplina del regolamento Edilizio Comunale	pag. 8
---	--------

FISCO E TASSE

Agevolazioni prima casa dei coniugi: servono le dichiarazioni di entrambi	pag. 10
---	---------

PROFESSIONE

Mercato immobiliare, 2025 in crescita ma resta il ritardo energetico	pag. 12
Quotazioni immobiliari Il semestre 2025 con App OMI mobile e Geopoi rinnovate	pag. 15
SCIA, termine per l'esercizio del potere di autotutela	pag. 17

SICUREZZA

Sicurezza cantieri: non basta un richiamo generico al rischio di elettrocuzione nel PSC	pag. 19
---	---------

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

CONSIGLIO DIRETTIVO

DEL 27 FEBBRAIO 2026

AGGIORNAMENTO ALBO PROFESSIONALE

NUOVE ISCRIZIONI n. 2

Geom. NICOLE SOLAGNA di Giavera del Montello	n. 3806
Geom. NICOLA ULIANA di Vittorio Veneto	n. 3807

CANCELLAZIONI PER DIMISSIONI n. 1

Geom. MAURO DUPRE' di Paese	n. 2073
------------------------------------	---------

CANCELLAZIONI PER DECESSO n. 1

Geom. ARIO GASPAROTTO di Mogliano Veneto	n. 2346
---	---------

Il Geometra Gasparotto era iscritto all'Albo Professionale dal 20 febbraio 1991 e lo scorso 3 febbraio è deceduto. Aveva 71 anni.



Aggiornamento
Albo Professionale

CONSIGLIO DIRETTIVO
DEL 27 FEBBRAIO 2026

AGGIORNAMENTO REGISTRO DEI PRATICANTI

Dalla data della seduta Consiliare del 28.01.2026 alla data del 27.02.2026, non è pervenuta alcuna domanda di iscrizione al Registro dei Praticanti, né attestazioni di fine pratica.



Aggiornamento
Registro dei Praticanti

Presidente del Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Treviso

Consegna del Timbro Professionale ai neo iscritti all'Albo deliberati nella seduta Consiliare di febbraio 2026

Lo scorso 24 marzo si è svolta la cerimonia di consegna del timbro professionale ai neo iscritti all'Albo dei Geometri, deliberati nella seduta consiliare del 27 febbraio.

Nel corso dell'incontro, io e il Segretario abbiamo ufficialmente accolto i nuovi Professionisti, sottolineando il valore dell'ingresso nella Categoria e l'importanza del ruolo del Geometra e Geometra Laureato nella società contemporanea.



I nostri "Nuovi Colleghi"

La consegna del timbro rappresenta un momento significativo nel percorso professionale, sancendo l'avvio concreto dell'attività e l'assunzione delle responsabilità che essa comporta.

L'iniziativa ha costituito anche un'occasione di confronto e di condivisione, durante la quale sono stati richiamati i principi deontologici e l'impegno richiesto nell'esercizio della professione, sempre più orientata alla qualità, all'aggiornamento continuo e al servizio verso la collettività.

Ai nuovi iscritti vanno i migliori auguri per un percorso professionale ricco di soddisfazioni e di crescita.



*Il Presidente
Geom. Bruno Lorenzon*

SOSTENIBILITÀ IN EDILIZIA: DA ENEA LO STUDIO LCA SUL CALCESTRUZZO AERATO AUTOCLAVATO

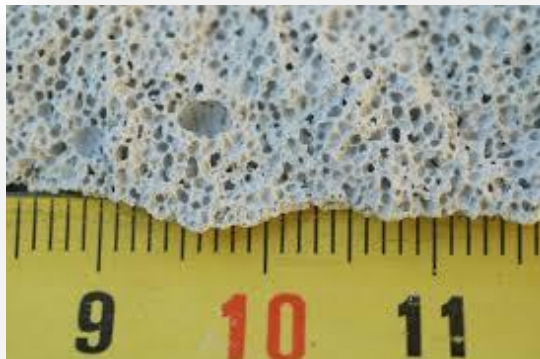
L'indagine ha prodotto dataset rappresentativo del contesto produttivo italiano, inserito nella Banca Dati Italiana LCA (BDI-LCA).

Nell'ambito della transizione ecologica del settore delle costruzioni, la valutazione dell'impatto ambientale dei materiali gioca un ruolo sempre più centrale, specialmente alla luce delle prescrizioni in materia di **Criteri Ambientali Minimi (CAM) nei lavori pubblici**. In questo contesto si inserisce il volume pubblicato a marzo 2026 da **ENEA**, realizzato nell'ambito dell'Accordo di collaborazione con il **MASE** (Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica), che presenta uno studio dettagliato di **Life Cycle Assessment (LCA)** sulla filiera dei blocchi da costruzione in **Calcestruzzo Aerato Autoclavato (CAA)**.

Lo studio, condotto da un Gruppo di Lavoro composto da ricercatori ENEA, dall'associazione di categoria **Assobeton** e da due aziende leader del settore (**Xella Italia S.r.l. ed Ekoru S.r.l.**), ha portato alla creazione di un dataset rappresentativo del contesto produttivo italiano, ora inserito nella **Banca Dati Italiana LCA (BDI-LCA)**. Vediamo nel dettaglio i risultati dello studio, la metodologia applicata e le ricadute pratiche per i progettisti.

L'oggetto dello studio: il Calcestruzzo Aerato Autoclavato (CAA)

Il Calcestruzzo Aerato Autoclavato è un materiale da costruzione ampiamente diffuso per la realizzazione di murature portanti e di tamponamento. È apprezzato per la sua leggerezza, le elevate prestazioni di isolamento termico e la rapidità di posa. Il processo produttivo prevede l'utilizzo di materie prime di origine minerale (sabbia, calce, gesso, cemento) e acqua, a cui viene aggiunto un agente espandente (polvere di alluminio). Quest'ultimo innesca una reazione che sviluppa idrogeno, facendo "lievitare" l'impasto e creando la tipica struttura alveolare (macroporosità e microporosità). Il processo si conclude con la maturazione in **autoclave** a vapore saturo (190-200 °C e 8-12 bar di pressione), che conferisce al blocco le sue caratteristiche meccaniche definitive.



Metodologia e confini del sistema

Lo studio LCA è stato condotto in conformità alle norme **ISO 14040-44** e ha adottato il metodo di valutazione degli impatti **EF 3.1** della Commissione Europea.

- **Unità Funzionale (UF):** 1 m³ di blocchi in CAA non armato, con densità media di 455 kg/m³ e una vita utile stimata di 100 anni.
- **Confini del sistema:** l'analisi è di tipo "cradle-to-gate" (dalla culla al cancello), comprendendo le fasi **A1-A2-A3** della norma EN 15804. Include quindi l'estrazione delle materie prime, il loro trasporto allo stabilimento e l'intero processo produttivo, escludendo imballaggi, fase d'uso e fine vita.
- **Dati utilizzati:** dati primari sito-specifici forniti dalle aziende partner, mediati per rappresentare la produzione nazionale.

I risultati dell'impatto ambientale: quali sono i fattori critici?

L'analisi dei risultati, derivanti dalla fase di normalizzazione, ha evidenziato le categorie di impatto più significative per la produzione di 1 m³ di CAA:

1. **Climate change (Cambiamento Climatico – CC):** rappresenta il **23,8%** dell'impatto totale.
2. **Resource use, fossils (Uso di risorse fossili – RUf):** pesa per il **19,7%**.
3. **Photochemical ozone formation (Formazione di ozono fotochimico – POF):** incide per il **9,4%**.



Seguono altre categorie come l'eutrofizzazione delle acque dolci (8,4%) e l'acidificazione (6,2%). Complessivamente, le prime categorie coprono oltre l'80% dell'impatto totale.

Ma quali sono i processi che contribuiscono maggiormente a questi impatti?

Lo studio individua chiaramente i "responsabili" all'interno della filiera:

- **Produzione del Cemento Portland:** è il fattore più impattante. Contribuisce per circa il 45% all'impatto sul cambiamento climatico (emissioni di CO₂) e per quasi il 44% alla formazione di ozono fotochimico.
- **Energia termica da gas naturale:** l'utilizzo di gas naturale per alimentare le caldaie (necessarie per le autoclavi) è responsabile di oltre il **36%** dell'impatto nella categoria "Uso di risorse fossili" e del 15,9% sul cambiamento climatico.
- **Produzione di Calce viva:** contribuisce per il 27,5% all'impatto sul cambiamento climatico.

Analisi di sensitività: scenari per ridurre l'impatto

Un aspetto molto interessante del report è l'analisi di sensitività, che ha simulato 4 scenari alternativi per valutare possibili strategie di mitigazione ambientale:

- **Scenario 1 (Caldaia a biomassa):** sostituendo il gas naturale con biomassa lignocellulosica per la produzione di calore, si otterrebbe una drastica riduzione dell'uso di risorse fossili (-34%) e del cambiamento climatico (-15%). Tuttavia, si registrerebbe un forte aumento delle emissioni di particolato (+228%).
- **Scenario 2 (Trasporti EURO 6):** l'uso esclusivo di mezzi pesanti EURO 6 per il trasporto delle materie prime porterebbe a lievi miglioramenti, in particolare sull'eutrofizzazione e sulla formazione di ozono fotochimico (-4,3%).
- **Scenario 3 (Energia Elettrica da Fotovoltaico):** l'autoproduzione di energia tramite impianti fotovoltaici a terra ridurrebbe l'uso di risorse fossili (-6,3%) e l'impronta di carbonio (-2,5%), ma comporterebbe un aumento del consumo di suolo (+35,9%) e di risorse minerali/metalli (+18,8%).
- **Scenario 4 (Alluminio 100% riciclato):** l'utilizzo esclusivo di polvere di alluminio secondario (riciclato) ridurrebbe gli impatti in quasi tutte le categorie, in particolare sulla tossicità umana e sul particolato (-12,2%).

Conclusioni e utilità per i progettisti

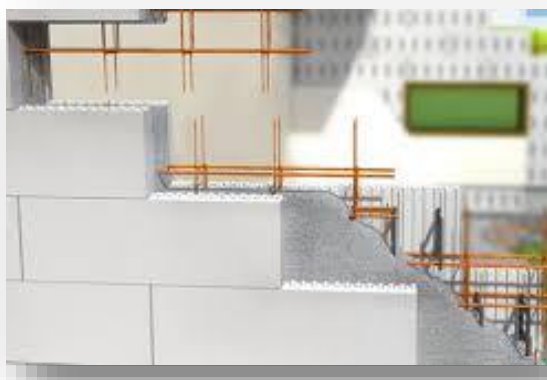
I risultati ottenuti dallo studio ENEA sono risultati coerenti e allineati con le Dichiarazioni Ambientali di Prodotto (EPD) già pubblicate dalle aziende Xella ed Ekoru, confermando la solidità del modello.

Perché questo studio è fondamentale per i professionisti tecnici?

L'inserimento del dataset relativo al CAA all'interno della **Banca Dati Italiana LCA (BDI-LCA)** rappresenta uno strumento operativo di enorme valore. I progettisti, gli architetti e gli esperti di sostenibilità hanno ora a disposizione un dato medio nazionale, certificato e istituzionale, da utilizzare nei software di calcolo LCA a scala di edificio.

Questo aspetto è cruciale per rispondere alle richieste del **Green Public Procurement (GPP)** e dei **Criteri Ambientali Minimi (CAM) Edilizia**, dove la **valutazione LCA** dell'intero edificio è prevista già nel **Progetto di fattibilità tecnico-economica** e inserita come **criterio premiante** nelle gare d'appalto pubbliche.

Conoscere e poter quantificare con precisione l'impatto dei blocchi in CAA permette di ottimizzare le scelte progettuali, orientando il settore delle costruzioni verso una reale decarbonizzazione.



**IMMOBILI ANTE 1967
E DISCIPLINA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

Il Consiglio di Stato ha ritenuto che l'antiorità dell'opera al 01/09/1967 non esclude la configurabilità dell'abuso nei Comuni in cui il regolamento edilizio già imponeva l'obbligo di preventiva licenza edilizia per le nuove costruzioni.

IMMOBILI ANTE 1967 TITOLO EDILIZIO REGOLAMENTO COMUNALE

Nel caso di specie si trattava di un manufatto in muratura di circa 30 mq, realizzato sul terrazzo di copertura dell'edificio. Secondo il ricorrente l'opera non necessitava di titolo edilizio, essendo stata edificata prima del 1967. Il giudice di primo grado aveva evidenziato che nel territorio comunale l'obbligo di munirsi di preventiva licenza era già vigente dal 1935, in forza del regolamento edilizio applicabile *ratione temporis*. Il proprietario sosteneva invece l'intervenuta abrogazione implicita del regolamento comunale ad opera della normativa statale successiva.

C. Stato 23/02/2026, n. 1421 ha confermato l'ordine di demolizione sulla base delle seguenti considerazioni.

ORDINE DI DEMOLIZIONE, ATTO VINCOLATO

Il Consiglio di Stato ha ribadito che l'ordinanza di demolizione adottata ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 costituisce espressione di potere vincolato, conseguente all'accertamento dell'esecuzione di opere edilizie in assenza del prescritto titolo abilitativo. In presenza dell'abuso edilizio, l'amministrazione è tenuta ad adottare la misura ripristinatoria prevista dalla legge, **senza alcun margine di discrezionalità**. In tale ambito, la giurisprudenza è costante nel ritenere che l'interesse pubblico al ripristino della legalità urbanistica è *in re ipsa* e non richiede una specifica comparazione con l'interesse del privato alla conservazione dell'opera.

ESCLUSIONE DELLA FISCALIZZAZIONE

I giudici hanno ritenuto infondata anche la tesi secondo cui l'amministrazione avrebbe dovuto valutare l'applicazione di una sanzione pecuniaria in luogo della demolizione. Infatti, in presenza di interventi **qualificabili come nuova costruzione** in assenza di titolo, l'art. 31 del D.P.R.380/2001 prevede quale conseguenza tipica e doverosa la rimessione in pristino. La cosiddetta "*fiscalizzazione*" dell'abuso rappresenta un **istituto eccezionale e sostitutivo**, applicabile solo nei casi espressamente previsti dalla legge e non invocabile al di fuori di tali ipotesi.

OBBLIGO DI TITOLO EDILIZIO E DISCIPLINA APPLICABILE

Quanto alla verifica dell'abusività dell'intervento, l'obbligo di munirsi preventivamente di titolo edilizio è stato introdotto nel 1942 dalla Legge urbanistica (art. 31, L.17/08/1942, n. 1150, entrata in vigore il 31/10/1942), inizialmente limitato agli immobili situati nei centri abitati. Successivamente, con l'art. 10, L. 765/1967 (c.d. Legge ponte entrata in vigore il 01/09/1967), l'obbligo è stato esteso a tutto il territorio comunale e quindi anche alle zone fuori del centro abitato. Sul tema si registrano due orientamenti giurisprudenziali:

- secondo un primo indirizzo, ai fini della verifica della regolarità edilizia di manufatti realizzati prima del 1942 o del 1967, assumerebbe rilevanza esclusiva la normativa statale primaria, ritenuta prevalente rispetto a eventuali regolamenti comunali preesistenti che imponessero il titolo edilizio (TAR Toscana 29/05/2014, n. 899);
- secondo un diverso orientamento, invece, non è sufficiente dimostrare che l'opera sia stata realizzata prima dell'entrata in vigore della normativa statale, ma è necessario verificare e dimostrare che l'area interessata non fosse già soggetta a regolamentazione comunale che imponesse il rilascio di un titolo edilizio (TAR Lazio-Roma 07/11/2014, n. 11196).



In tale contesto il Consiglio di Stato, con la sentenza in esame, ha aderito a questo secondo orientamento, affermando che **l'antioriorità dell'opera al 01/09/1967 non esclude la configurabilità dell'abuso** qualora, al momento della realizzazione, la **normativa regolamentare comunale già imponga** l'obbligo di preventiva licenza edilizia per gli interventi di nuova costruzione. In tali ipotesi, la circostanza che l'opera sia precedente alla "*Legge ponte*" è irrilevante ai fini della legittimità dell'ordine di demolizione. Rileva invece



l'assenza del titolo edilizio valido richiesto dalla normativa comunale vigente all'epoca dell'intervento, che costituisce il presupposto oggettivo per l'esercizio del potere repressivo degli abusi edilizi di cui all'art. 31 del D.P.R. 380/2001. Nel caso specifico, il regolamento edilizio del 1935 aveva già introdotto l'obbligo di licenza edilizia, anticipando una disciplina che non risulta abrogata dalla normativa successiva, ma anzi generalizzata dalla legge del 1942. Il Consiglio ha infine ritenuto non decisivo il fatto che il regolamento del 1935 non fosse stato espressamente richiamato

nel provvedimento di demolizione. L'eventuale omissione del riferimento alla specifica fonte normativa applicabile *ratione temporis* non incide infatti sulla legittimità sostanziale dell'atto, qualora l'opera risulti comunque priva del titolo edilizio richiesto dalla disciplina vigente al momento della sua realizzazione.

La Sentenza Consiglio C. Stato 23/02/2026, n. 1421,
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>

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA DEI CONIUGI: SERVONO LE DICHIARAZIONI DI ENTRAMBI

Nel caso in cui siano effettuate solo dal coniuge effettivamente intervenuto nell'atto, la quota di spettanza dell'altro non potrà essere riconosciuta in misura agevolata

In caso di acquisto di un'abitazione da parte di soggetti coniugati, l'agevolazione sulla "prima casa" può essere concessa per l'intero acquisto solo se le dichiarazioni previste dalla nota II-bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima allegata al testo unico sull'imposta di registro, DPR n. 131/1986, sono rese da entrambi i coniugi.

Qualora le dichiarazioni siano rese solo dal coniuge intervenuto in atto, la quota di spettanza dell'altro coniuge non potrà essere agevolata.

Questo principio è stato confermato dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 2476 del 5 febbraio 2026.

Prima di esaminare nel merito la vicenda processuale occorre premettere che la norma sopra indicata subordina il beneficio fiscale legato all'acquisto della "prima casa", e che si concretizza nel pagamento dell'imposta di registro con l'aliquota del 2% in luogo dell'aliquota del 9%, al ricorrere di determinati requisiti, alcuni di natura oggettiva, altri di natura soggettiva (in caso di acquisto soggetto ad IVA, si applica l'aliquota del 4% in luogo di quella del 10%).

In particolare, in linea generale, il beneficio spetta se:

- l'immobile acquistato si trova nel comune in cui l'acquirente è residente o trasferisce la sua residenza entro 18 mesi dall'acquisto;
- l'acquirente non è titolare dei diritti di proprietà, usufrutto, uso abitazione, su altre abitazioni situate nello stesso Comune, in proprietà esclusiva o in comunione con il coniuge;
- l'acquirente non è titolare, anche pro quota, di altri diritti su abitazioni situate sull'intero territorio nazionale ed acquistate con le agevolazioni "prima casa". Se quest'ultimo requisito non è sussistente, il contribuente può comunque avvalersi delle agevolazioni, ma, nell'atto di acquisto della nuova abitazione, deve obbligarsi ad alienare, entro due anni, l'abitazione già posseduta.

In sede di registrazione dell'atto di acquisto, in presenza della richiesta formulata dall'acquirente, l'agevolazione viene concessa. Successivamente l'Ufficio verifica nel merito la sussistenza dei requisiti e la veridicità delle dichiarazioni rese dall'acquirente.

Nel caso di specie, in sede di atto notarile era intervenuto solo uno dei due coniugi, il quale, in regime di comunione legale dei beni aveva acquistato l'intera proprietà di un appartamento, con richiesta di agevolazione "prima casa" per l'intero bene.

Successivamente l'Ufficio territoriale presso il quale è stato registrato l'atto ha riconosciuto l'agevolazione solo relativamente alla quota di metà del bene, negando le agevolazioni relativamente alla quota del coniuge non intervenuto materialmente in atto.

In primo grado la CTP di Siracusa ha condiviso l'operato dell'Ufficio, mentre, in sede di appello, la CTR della Sicilia ha accolto le osservazioni del contribuente ritenendo che la dichiarazione relativa al possesso dei requisiti "prima casa" poteva essere resa dal coniuge intervenuto in atto anche per conto e nell'interesse del coniuge non intervenuto.

L'Agenzia delle Entrate ha presentato ricorso in Cassazione, anche sulla scorta di un orientamento di legittimità alquanto consolidato. I giudici della Cassazione hanno evidenziato che si tratta di una questione già esaminata e, dando continuità a quanto già deciso in occasione di alcuni precedenti, hanno affermato che *"In tema di imposta di registro, ai fini del godimento delle agevolazioni cd "prima casa" da parte di un soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni, la dichiarazione di cui all'art. 1, nota II bis lett. B) e C) della Tariffa allegata al DPR n. 131 del 1986 deve essere resa da entrambi i coniugi, anche da quello non intervenuto nell'atto."*



Sono state richiamate, sul punto, le precedenti decisioni n. 14326/2018, n. 26703/2024.

Occorre precisare che la necessità dell'intervento di entrambi i coniugi, ai fini della spettanza dell'agevolazione sull'intero immobile acquistato, era già stata sostenuta dall'Amministrazione finanziaria con la circolare n. 38/2005.

In tale occasione si era affermato che, mentre ai fini civilistici non sussiste la necessità che entrambi i coniugi, in regime di comunione legale dei beni, intervengano nell'atto di trasferimento della casa di abitazione per acquisirne la comproprietà, in quanto il coacquisto si realizza automaticamente *ex lege*, ai fini fiscali "*...per ottenere l'agevolazione c.d. "prima casa" sull'intero immobile trasferito viene espressamente previsto che entrambi i coniugi devono rendere le dichiarazioni previste alla lettera b) (assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune) e c) (novità nel godimento dell'agevolazione) della nota II-bis del Testo Unico Registro.*"

I giudici, consolidando l'orientamento già affermato, hanno condiviso l'operato dell'Ufficio, riconoscendo l'applicabilità dell'agevolazione "prima casa" limitatamente alla quota di spettanza del coniuge intervenuto personalmente in atto.

MERCATO IMMOBILIARE, 2025 IN CRESCITA MA RESTA IL RITARDO ENERGETICO

Il report FIAIP con ENEA e I-Com registra compravendite, prezzi e affitti in aumento. Nel 2026 attesa stabilità, ma cresce l'emergenza abitativa

Il mercato immobiliare italiano chiude il 2025 con compravendite, prezzi e canoni di locazione in aumento, ma ancora persiste un ritardo nell'efficiamento energetico del patrimonio edilizio.

È quanto emerge dal report annuale FIAIP, realizzato con ENEA e I-Com e presentato il 17 marzo 2026 nell'Aula Nassiriya del Senato della Repubblica, che conferma la crescita del settore, ma allo stesso tempo richiama l'attenzione su due criticità strutturali, ovvero l'ampliamento della fascia grigia dell'abitare e il ritardo nell'efficiamento energetico del patrimonio edilizio.

Secondo il documento, le prospettive per il 2026 restano favorevoli e prevedendo un consolidamento del mercato;

molto però dipenderà dalla capacità di affrontare il tema dell'accessibilità alla casa e di sostenere la riqualificazione degli edifici, oggi ancora in larga parte obsoleti.



Mercato immobiliare 2025: compravendite e affitti in aumento

Il 2025 si è concluso con un **andamento positivo** per il mercato residenziale.

Le **compravendite** hanno registrato un **incremento del 6,5%** rispetto al 2024, raggiungendo circa 767 mila transazioni, mentre i **prezzi delle abitazioni** hanno evidenziato un **aumento medio del 2,2%**.

Si rafforza anche il comparto delle **locazioni**, dove i **canoni** medi sono **cresciuti del 7%** ed i contratti del 3%.

La ripresa è sostenuta da una domanda orientata sia sull'acquisto della prima casa sia sugli immobili da investimento. Particolarmente dinamiche sono le grandi aree urbane e i territori a vocazione turistica o universitaria, dove la domanda continua a mantenere alti prezzi e rendimenti.

Tra le tipologie più richieste si conferma il trilocale usato in zona semicentrale, segnale di una domanda ancora orientata alla residenza principale. Cresce però l'interesse per bilocali e ville unifamiliari efficientate, che nel 2025 guadagnano circa sei punti percentuali rispetto all'anno precedente.

Le previsioni per il mercato immobiliare nel 2026

Il 2026, secondo il report FIAIP, si profila come un anno di **stabilizzazione del mercato**, dove l'andamento sarà ancora favorevole, ma più contenuto.

Nel residenziale si prevedono **aumenti tra l'1,5% e il 2%** per le **compravendite**, mentre i **prezzi** delle abitazioni dovrebbero salire mediamente del **2%**.

Anche per quanto riguarda le **locazioni** il mercato dovrebbe mantenersi dinamico, dato che nelle città la domanda di case resta alta e l'offerta di alloggi continua a essere insufficiente.

Le stime parlano di un possibile **incremento del 3%** dei nuovi contratti e di un ulteriore **rialzo dei canoni**, nell'ordine del 4%.

Nel comparto non residenziale la crescita prevista risulta più contenuta, ma rimane positiva.

Per **negozi, uffici e capannoni** il report indica un **aumento dell'1%** dei contratti e una **crescita attesa di circa il 2% per valori** e canoni. Il dato è interessante perché mostra una ripresa che coinvolge non solo la casa, come abbiamo visto, ma anche gli immobili legati ad attività economiche e servizi.



La fascia grigia dell'abitare, il vero nodo sociale

Il tema più delicato messo in evidenza dal report è quello della fascia grigia dell'abitare.

Si tratta di famiglie, giovani coppie e lavoratori che non riescono a sostenere i costi del mercato libero ma, allo stesso tempo, non hanno i requisiti per accedere all'edilizia pubblica, soprattutto nei contesti urbani più richiesti.

L'aumento dei canoni, la crescita dei prezzi e la scarsità di alloggi accessibili hanno progressivamente messo sotto pressione i redditi intermedi, ampliando la fascia grigia. A pesare è anche il rincaro dei costi di costruzione, saliti del 27% in tre anni, che rende più difficile conciliare i valori di mercato con la reale capacità di spesa delle famiglie.

Il dato è rilevante perché richiama l'attenzione sulla qualità e sull'adeguatezza dell'offerta abitativa, non sulla domanda in sé.

In questo contesto, **rigenerazione urbana**, **recupero** dell'esistente, affitti sostenibili e strumenti finanziari più inclusivi diventano fattori fondamentali per sostenere il mercato immobiliare in futuro.

Efficienza energetica: quanto incide su prezzi e vendite

L'efficienza energetica è sempre più presente nelle decisioni di acquisto e nella formazione del valore, ma il suo impatto non è ancora uniforme.

Secondo il report, il 91,44% degli operatori immobiliari rileva un incremento del valore di mercato per gli immobili che hanno beneficiato di interventi di efficientamento, in particolare quelli riqualificati nel periodo successivo al Superbonus.



L'effetto sul prezzo è chiaramente evidente, ma si manifesta soprattutto nelle localizzazioni più di pregio. In queste zone quasi il 50% degli immobili compravenduti appartiene alle classi energetiche A e B, mentre nelle aree periferiche questa quota si ferma intorno al 5%.

La qualità energetica sta inoltre orientando la domanda in modo più selettivo. L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) viene percepito sempre più come uno strumento utile per distinguere immobili meno ener-

givorivi e più competitivi nel tempo.

Il report segnala, tuttavia, che molti acquirenti faticano ancora a valutare in modo preciso il rapporto tra costo degli interventi e benefici futuri, e questo limita la piena valorizzazione del fattore energetico.

Un patrimonio edilizio ancora in ritardo

Nonostante la crescita d'interesse per le case efficienti, la struttura generale del patrimonio immobiliare italiano non sembra risentirne per il momento. Circa il **75% degli edifici è ancora energeticamente inefficiente e le classi E, F e G** continuano a rappresentare la quota prevalente dell'offerta, con percentuali comprese tra il **61% e il 71%** a seconda delle tipologie immobiliari.

Il divario è ancor più evidente tra aree centrali e periferiche.

Se nei contesti di pregio l'efficienza energetica è un elemento che sostiene il valore, rafforza l'attrattiva dell'immobile e intercetta una domanda più solvibile, nelle periferie, invece, il mercato continua a essere dominato da edifici poco performanti, con una minore capacità di assorbire il costo della riqualificazione.

Il risultato è una doppia asimmetria. Da un lato abbiamo gli immobili energeticamente migliori che si concentrano dove i valori sono già più forti; dall'altro ci sono le famiglie più esposte al rischio di povertà energetica, che abitano negli edifici meno efficienti, spesso ubicati in aree dove è più difficile intervenire.

Questo squilibrio territoriale evidenzia come la transizione energetica, senza strumenti adeguati, rischia di procedere a velocità diverse.

Mutui green e finanza privata: la sfida dopo gli incentivi

Il 2026 segna anche il passaggio da una stagione dominata dagli incentivi pubblici a una fase in cui il ruolo della **finanza privata** diventerà più decisivo.

In questo quadro i mutui green rappresentano una leva potenziale, ma il report segnala che restano strumenti ancora poco diffusi, frammentati e non sempre compresi dai potenziali acquirenti.

Le difficoltà riguardano soprattutto tre aspetti:

- la valutazione del ritorno economico degli interventi;
- la capacità delle banche di riconoscere stabilmente il valore della riqualificazione;
- l'assenza di strumenti di stima evoluti per quantificare il cosiddetto premio energetico.

Non a caso, il 70% degli agenti immobiliari segnala la necessità di criteri di quotazione più avanzati.

In questa fase il ruolo di ENEA è strategico, sia per il coordinamento di iniziative orientate agli investimenti privati nell'efficienza energetica, sia per l'attività di informazione e formazione necessaria a colmare le asimmetrie informative che ancora frenano il mercato.

Dove crescono prezzi e rendimenti

Sul piano territoriale, il report segnala aumenti dei prezzi superiori alla media nazionale a Roma, Napoli, Firenze, Torino e Milano, città che concentrano una domanda più strutturata, sostenuta da lavoro, servizi, turismo e università, e che confermano una maggiore capacità di attrazione residenziale.

Sul fronte della redditività delle locazioni, invece, i rendimenti lordi più elevati si registrano a Genova con il 7,5% e a Palermo con il 7%, seguite da Verona e Bari, entrambe attorno al 6,5%, confermando il peso crescente della componente investimento, che continua a orientare una parte della domanda verso l'acquisto di immobili destinati alla messa a reddito.



QUOTAZIONI IMMOBILI II SEMESTRE 2025 CON APP OMI MOBILE E GEOPOI RINNOVATE

Restyling delle applicazioni per la ricerca da smartphone o tablet e sul sito dell’Agenzia, che sono state rinnovate per rendere più completa e intuitiva la consultazione dei valori del mercato immobiliare

Sono disponibili le **quotazioni immobiliari** con i valori di mercato elaborati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia (OMI) per il periodo luglio-dicembre 2025.

I valori sono ora consultabili con strumenti rinnovati: sia l’**app OMI Mobile**, disponibile sui principali *store*, sia la **consultazione** sul sito dell’Agenzia si presentano infatti con una nuova veste grafica e diverse novità pensate per rendere più completa ed intuitiva la consultazione dei valori immobiliari.

Restyling anche per **Geopoi**, l’applicativo che consente di consultare i dati navigando direttamente sulla mappa.

Come noto, le quotazioni OMI, che registrano oltre 9 milioni di consultazioni ogni anno, rappresentano un pratico strumento di supporto per la conoscenza dei diversi segmenti del mercato immobiliare locale e possono costituire un utile riferimento



nella difficile fase di ricerca di un immobile da acquistare o da locare: per ogni zona territoriale omogenea di ciascun comune (che viene chiamata “zona OMI”) individuano un intervallo minimo e massimo dei valori di compravendita e di locazione per unità di superficie in euro al metro quadrato, distinti per tipologia immobiliare (abitazioni, box, negozi, uffici e capannoni, eccetera) e stato manutentivo (scadente-normale-ottimo).

Naturalmente, rappresentando valori di larga massima, le quotazioni non possono intendersi sostitutive della stima puntuale di un immobile che solo un tecnico professionista può assicurare. La ricerca e la consultazione delle quotazioni immobiliari, nonché il download dei perimetri delle zone OMI, sono libere e accessibili in varie modalità messe a disposizione dall’Agenzia delle Entrate.

Di seguito, alcune novità relative all’applicazione **OMI Mobile** e alla funzionalità online **Geopoi**.

Le novità dell’**app OMI Mobile**

Da oggi, le quotazioni immobiliari potranno essere consultate in modo ancora più facile e intuitivo attraverso l’**app OMI Mobile** rinnovata nelle funzionalità, nell’efficacia e nella veste grafica. Tramite l’**app** è possibile consultare le quotazioni dell’area in cui ci si trova attivando la geolocalizzazione, oppure navigando su mappa o indicando un indirizzo specifico.

È inoltre consentito condividere direttamente - tramite *link* - il risultato della ricerca eseguita.

Tra le nuove funzionalità, c’è quella che consente di tracciare direttamente sulla mappa un perimetro di interesse e visualizzare le quotazioni OMI di tutte le zone intercettate.

Gli utenti che hanno già installato sul proprio dispositivo *mobile* la precedente versione dell’**app**, dovranno aggiornarla tramite **Play Store** per i dispositivi *Android* e **App Store** per i dispositivi *IOS* (usando il link fornito o inquadrando il QR Code dedicato).

Le novità del servizio **Geopoi**

Veste grafica rinnovata e nuove funzionalità anche per il servizio di consultazione su mappa **Geopoi**. disponibile sul sito dell’Agenzia delle Entrate. L’applicativo si presenta con un’interfaccia aggiornata e arricchita.



Infatti, oltre alle funzionalità di ricerca e consultazione già presenti, le quotazioni immobiliari sono consultabili anche in serie storica ed è ora possibile eseguire il download dei perimetri delle zone OMI a partire dal primo semestre 2016.

Approfondimenti

Per ulteriori approfondimenti sui criteri di formazione delle zone OMI, sulle modalità di rilevazione dei dati, di elaborazione dei campioni rilevati e di aggiornamento delle quotazioni, è disponibile il **Manuale della banca dati delle quotazioni OMI**, pubblicato sul sito dell’Agenzia, che illustra le regole, i principi di base e le istruzioni tecniche per la produzione delle statistiche e delle quotazioni immobiliari.

Il Manuale della banca dati delle quotazioni OMI

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>

SCIA, TERMINE PER L'ESERCIZIO DEL POTERE DI AUTOTUTELA

Il TAR Veneto ha affermato che il termine per l'annullamento d'ufficio della SCIA non è interrotto o sospeso dalla proposizione di una domanda giudiziale.

La decorrenza del termine determina l'effetto estintivo del potere di autotutela nonché il consolidamento definitivo della situazione soggettiva dell'interessato nei confronti dell'amministrazione e dei terzi controinteressati

SCIA AUTOTUTELA TERMINE

Il TAR Veneto 03/03/2026, n. 508 ha fornito interessanti chiarimenti sul potere di autotutela della P.A., in particolare esaminando la questione dei limiti temporali entro i quali l'amministrazione può esercitare tale potere per l'annullamento degli effetti della SCIA.

La SCIA è disciplinata dall'art. 19 della L. 241/1990 e, con riferimento alla materia edilizia, degli artt. 22 e 23 del D.P.R.380/2001.

La segnalazione si caratterizza per la sua **efficacia immediatamente legittimante**: il privato, infatti, può iniziare l'attività sin dal momento della sua presentazione, nei casi in cui l'intervento amministrativo sia vincolato alla mera verifica dei presupposti di legge e non residuino margini di discrezionalità.

A questa immediata espansione della sfera giuridica del privato si accompagna, tuttavia, un **sistema di controlli successivi**. In una prima fase, l'amministrazione può esercitare i poteri inibitori, repressivi e conformativi entro il termine ordinario di sessanta giorni dalla presentazione della SCIA, ridotto a trenta giorni in ambito edilizio.



Decorso tale termine, il potere di intervento non viene meno, ma si trasforma, potendo essere esercitato soltanto alle condizioni previste dall'art. 21-novies della L. 241/1990, che richiede la sussistenza di un interesse pubblico ulteriore, il suo bilanciamento con gli interessi coinvolti e il **rispetto del termine massimo di sei mesi** previsto per l'annullamento d'ufficio degli atti ampliativi.

Solo in presenza di false rappresentazioni dei fatti o dichiarazioni mendaci costituenti

reato, accertate con sentenza definitiva, l'intervento è ammesso anche oltre tale limite, purché entro un termine comunque ragionevole.

Nel caso esaminato dal TAR Veneto, l'amministrazione aveva adottato un primo provvedimento di annullamento in autotutela degli effetti della SCIA, poi impugnato dal privato.

La questione centrale riguardava la possibilità di considerare sospeso o interrotto il termine per l'esercizio del potere di autotutela durante la pendenza del giudizio e, quindi, la possibilità per l'amministrazione di riattivarsi una volta intervenuto l'annullamento giurisdizionale del primo provvedimento, senza tener conto del tempo trascorso.

Il TAR ha escluso in modo netto tale possibilità.

Il termine previsto dall'art. 21-novies viene qualificato come termine di **decadenza sostanziale, caratterizzato da una durata rigida e da una decorrenza certa**, insuscettibile di essere influenzata da vicende processuali.

Il processo amministrativo, infatti, ha la funzione di sindacare la legittimità dell'atto, ma non interferisce con il regime dei termini che delimitano temporalmente l'esercizio del potere amministrativo.

Ne deriva che la proposizione del ricorso **non determina alcun effetto sospensivo o interruttivo**, né consente di "congelare" il decorso del termine.

La pendenza del giudizio non impedisce all'amministrazione di esercitare nuovamente i controlli e il potere di autotutela, ma tale esercizio deve comunque avvenire entro i limiti temporali fissati dalla legge.

In altri termini, il tempo del processo non può essere utilizzato per recuperare o prorogare il termine, né per sanare vizi già presenti nell'originario esercizio del potere.

In sostanza, una volta decorso il termine previsto per l'annullamento d'ufficio, si determina l'estinzione del potere di autotutela e il consolidamento definitivo della situazione giuridica del privato, sia nei confronti dell'amministrazione sia rispetto ai terzi controinteressati.

Tale esito risponde a esigenze di certezza dei rapporti giuridici e di stabilità delle posizioni soggettive, che verrebbero altrimenti compromesse da una possibile dilatazione indefinita dei tempi di intervento amministrativo.

Il TAR Veneto 03/03/2026, n. 508

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>

SICUREZZA CANTIERI: NON BASTA UN RICHIAMO GENERICO AL RISCHIO DI ELETTROCUZIONE NEL PSC

La Cassazione chiarisce che il rischio elettrico nel PSC deve essere specifico per ogni fase lavorativa: la responsabilità del CSE e del preposto di fatto

L'esecuzione di getti di calcestruzzo in prossimità di linee elettriche aeree rappresenta una delle fasi più critiche nei cantieri edili.

Spesso, tuttavia, la gestione della sicurezza si riduce a una mera elencazione di rischi generici all'interno dei piani documentali. La sentenza n. **5366/2026** della Corte di Cassazione penale interviene proprio su questo scenario, confermando la condanna per omicidio colposo a carico del **CSE**, del legale rappresentante dell'impresa e del **capocantiere** (preposto di fatto).

Il caso riguarda il decesso di un operaio folgorato a causa dell'avvicinamento del braccio di una betonpompa ai cavi dell'alta tensione. La pronuncia è di estremo interesse per i tecnici (ingegneri, architetti, geometri) e per le imprese, poiché **delimita con precisione i confini tra rischio generico e rischio specifico e ribadisce il valore del principio di effettività nelle figure di coordinamento e sorveglianza.**



Il contesto normativo: tra PSC specifico e rischio interferenziale

Il fulcro della vicenda giuridica ruota attorno alla corretta applicazione degli obblighi previsti dal **D.Lgs. 81/2008**.

La Corte ha analizzato la posizione dei diversi garanti sotto due profili: la **pianificazione della sicurezza (PSC e POS)** e la **gestione delle interferenze tra le imprese coinvolte** (l'impresa affidataria e quella fornitrice del calcestruzzo).

Secondo i giudici, quando più organizzazioni operano nello stesso contesto, scatta l'obbligo di cooperazione e coordinamento previsto dall'**art. 26**. In ambito cantieristico, questo si traduce nella necessità che il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) non sia un documento standard, ma uno strumento vivo che analizzi le concrete modalità operative.

Nel caso di specie, **il PSC citava il rischio elettrico in modo astratto, ma ometteva di disciplinare la specifica fase del getto con betonpompa in presenza di linee aeree, mancando di indicare le distanze di sicurezza e le procedure di posizionamento del mezzo.**

Le motivazioni della Corte: l'alta vigilanza e l'errore prevedibile

La Cassazione ha respinto le tesi difensive che puntavano a scaricare la colpa sull'errore del manovratore della betonpompa.

Per gli Ermellini, l'errore operativo (come il posizionamento errato del braccio meccanico) non costituisce un fatto abnorme idoneo a interrompere il nesso di causalità. Al contrario, si tratta di un rischio tipico e prevedibile che il sistema di sicurezza deve prevenire.

Le responsabilità individuate sono così ripartite:

- il CSE è venuto meno al dovere di alta vigilanza, non avendo verificato la coerenza dei POS rispetto al PSC e non avendo preteso procedure specifiche per il lavoro sotto linea elettrica;
- il datore di lavoro ha omesso di valutare il **rischio interferenziale** derivante dall'impiego di mezzi meccanici di terzi in aree critiche;
- il preposto di fatto ha l'obbligo di **vigilare direttamente** sulle attività in corso, correggendo comportamenti pericolosi e impedendo manovre non sicure.

L'aspetto innovativo: la specificità necessaria del rischio elettrico

Rispetto ad altre pronunce recenti (come la Cass.30039/2025), la sentenza 5366/2026 introduce un elemento di forte puntualizzazione tecnica: la sufficienza o meno del richiamo documentale al rischio. **Mentre in precedenti sentenze il focus era spesso sulla totale assenza di vigilanza, qui la Corte entra nel merito del contenuto del PSC.**

L'elemento di novità risiede nell'affermazione che **il rischio elettrico non può essere trattato come un rischio ambientale generico del cantiere, ma deve essere declinato come rischio di fase**. La Corte stabilisce che il coordinatore deve prevedere misure concrete (barriere fisiche, segnaletica di distanza, procedure di stazionamento) specifiche per l'uso di macchine con parti mobili (betonpomme, gru, autogru) in prossimità di linee aeree. Non basta scrivere attenzione ai cavi, occorre definire come e dove il mezzo deve operare per evitare l'arco voltaico, anche senza contatto diretto.

La sentenza evidenzia con chiarezza che un PSC generico espone a gravi responsabilità: il rischio elettrico deve essere analizzato per ogni fase operativa, con misure concrete, procedure dettagliate e coordinamento reale tra le imprese. Per redigere PSC realmente efficaci affidati al software professionale per la sicurezza nei cantieri.

**La sentenza n. 5366/2026 della Corte di Cassazione
è scaricabile dal nostro sito web cliccando il seguente link:**

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



PAROLA AI LETTORI

Per ogni contributo editoriale

si ricorda che è attiva la casella e-mail:

ilfoglio@geometri.tv.it



COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO