

**ANCE** | CAMPANIA

# **NEWS TECNICA**

*Edizione n°12*

---

27/03/2026

## Il Parlamento prova a sbloccare lo stallo sul PPF



**U**n intervento parlamentare per provare a rimettere in moto il mercato del partenariato pubblico-privato, finito in una zona grigia dopo la sentenza della Corte di giustizia Ue che ha di fatto disinnescato il diritto di prelazione del promotore nelle operazioni di project financing. È questo l'obiettivo della risoluzione depositata alla Camera da Erica Mazzetti, deputata di Forza Italia e responsabile nazionale del dipartimento lavori pubblici del partito, che chiede al Governo misure urgenti per «salvaguardare i partenariati pubblico-privato e le gare in corso» alla luce degli effetti prodotti dalla pronuncia europea (causa C-810/24).

La decisione della Corte Ue ha aperto un vuoto regolatorio su uno degli snodi chiave della finanza di progetto, mettendo in discussione il meccanismo che riconosceva al promotore il diritto di adeguare la propria offerta a quella del miglior concorrente, aggiudicandosi comunque la concessione. Un istituto che il nuovo Codice appalti del 2023 aveva inizialmente rafforzato, salvo poi essere ridimensionato nel correttivo 2024 proprio in attesa del verdetto europeo. Il risultato è un blocco diffuso delle procedure, con amministrazioni e operatori alle prese con l'incertezza sulle regole applicabili: dalle gare già pubblicate ai procedimenti in corso, fino agli affidamenti legati al Pnrr, dove il fattore tempo è una variabile decisiva.

In questo quadro si inserisce l'iniziativa di Mazzetti, che punta a fornire una linea di uscita dall'impasse. Il primo punto riguarda la tutela dei contratti già in essere, che – secondo la proposta – devono restare validi in applicazione del principio del «pacta sunt servanda», evitando così effetti retroattivi destabilizzanti su operazioni già avviate, che già però si sono verificati anche in base alle indicazioni

arrivate dalla Corte dei Conti e dall'associazione dei Comuni, tra i principali utilizzatori della formula.

Per quanto riguarda le procedure avviate dopo il correttivo 2024, la risoluzione indica la possibilità per le amministrazioni di adeguare la pubblicità a livello europeo delle valutazioni in corso, in modo da riallineare i bandi al diritto Ue senza azzerare l'iter già compiuto. Diverso il percorso delineato per le gare precedenti alla sentenza: nei casi in cui i termini non siano ancora scaduti, gli enti dovrebbero eliminare la clausola di prelazione, riaprire i termini per la presentazione delle offerte e mantenere, come forma di tutela, il rimborso delle spese sostenute dal promotore entro il tetto del 2,5%.

Un'impostazione che prova a bilanciare le esigenze di concorrenza richiamate dalla Corte Ue con la necessità di non disperdere il lavoro progettuale già sviluppato dagli operatori privati, tema su cui si è concentrato anche il dibattito tecnico nelle ultime settimane. Ma la risoluzione guarda anche oltre l'emergenza, indicando una possibile revisione strutturale della disciplina del Ppp. In particolare, viene chiesto al Governo di valutare modifiche al Codice appalti, con riferimento agli articoli 175 e 193, per introdurre criteri premiali legati all'innovazione, semplificare la fase di presentazione delle proposte e rafforzare la tutela dell'idea progettuale del promotore.

Tra gli obiettivi indicati anche l'allargamento dell'accesso alla finanza di progetto alle piccole e medie imprese, oggi spesso penalizzate dalla complessità procedurale e dai costi di partecipazione, e il rilancio di strumenti alternativi come il dialogo competitivo, considerato più coerente con il quadro europeo. Un ulteriore tassello riguarda il livello comunitario, con la richiesta al Governo di farsi

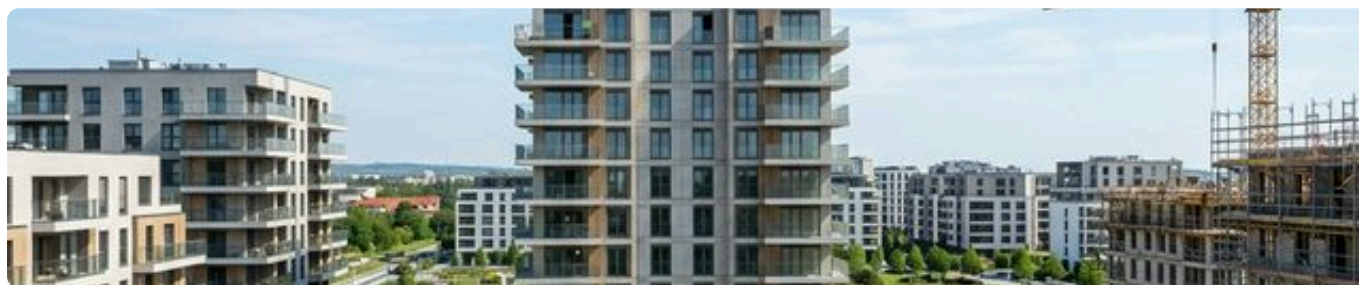
promotore di una disciplina armonizzata sulle «unsolicited proposal», le proposte di iniziativa privata, per garantire maggiore uniformità tra gli Stati membri e rafforzare la competitività del sistema.

Sul fondo resta il nodo politico ed economico del ruolo del partenariato pubblico-privato in una fase di risorse pubbliche limitate. «Il Ppp è e resta una leva essenziale», sottolinea Mazzetti, rilanciando la

necessità di una cornice normativa chiara capace di tenere insieme iniziativa privata, interesse pubblico e spinta all'innovazione. La partita ora si sposta sul Governo, chiamato a dare una risposta in tempi rapidi a un settore che, dopo lo stop europeo alla prelazione, rischia di vedere congelati investimenti e progetti per miliardi.

Da NT+.

## Con la riprogrammazione dei Fondi di Coesione 1,1mld al Piano Casa



**L**a riprogrammazione dei fondi di coesione si chiude a 34,6 miliardi di euro e l'Italia si pone al secondo posto, con una rimodulazione complessiva da 7 miliardi. I risultati, illustrati ieri a Bruxelles dal vicepresidente della Commissione europea e commissario per la Coesione, Raffaele Fitto, si riferiscono al riesame intermedio che era stato lanciato un anno fa con l'obiettivo di spostare una parte delle risorse del ciclo 2021-2027 su nuove priorità strategiche, anche alla luce della guerra in Ucraina e dei mutati contesti geopolitici.

«I fondi riprogrammati - ha detto Fitto - non rappresentano proiezioni o impegni sulla carta: sono risorse reali già utilizzabili da Stati membri e regioni. Riflettono decisioni concrete prese guardando ai territori e scegliendo dove investire per il futuro. Questo dimostra come la politica di coesione possa adattarsi rapidamente a nuove priorità, restando ancorata allo sviluppo territoriale». Diversi Paesi, «in particolare nel Nord e nell'Est Europa, hanno destinato quote rilevanti a difesa e sicurezza», ha evidenziato Fitto, indicando che le riprogrammazione più alte sono state effettuate «dalla Polonia con 8 miliardi, fortemente orientati alla difesa, anche per la sua posizione geografica; dall'Italia con oltre 7 miliardi; poi dalla Spagna con 3,2 miliardi; dal

Portogallo con 2,5 miliardi; dalla Germania e dalla Grecia con quasi 2 miliardi ciascuna».

I 7 miliardi dell'Italia rappresentano il 16,7% della dotazione complessiva dei fondi di coesione 2021-2027. I programmi interessati - tra Fesr, Fse+ e Just transition fund - sono stati 35 (di cui 7 nazionali e 28 regionali) su un totale di 48, il numero più alto tra gli Stati Ue. Le revisioni più consistenti sono state proposte dalla Campania (881,1 milioni), dalla Sicilia (919,1) e dal ministero delle Imprese e del made in Italy per il programma Ricerca, innovazione e competitività (858,6 milioni).

Con poco meno di 4,7 miliardi l'Italia è - insieme a Ungheria, Repubblica Ceca, Belgio - anche il Paese che ha destinato la quota più rilevante all'obiettivo competitività, che racchiude investimenti in tecnologie e industrie critiche per ridurre la dipendenza da fornitori extra Ue. Ed è lo Stato che più di tutti ha puntato sulla casa, con 1,1 miliardi per investimenti in alloggi a prezzi sostenibili. Le altre quote della rimodulazione riguardano le risorse idriche (629 milioni), l'energia (396) e la difesa (248).

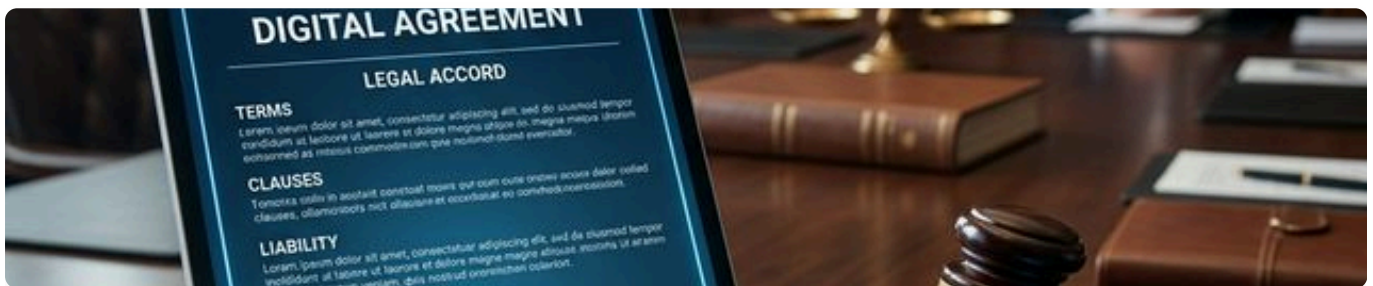
Per il ministro per gli affari europei, il Pnrr e le politiche di coesione, Tommaso Foti, le scelte italiane riflettono «investimenti fondamentali perché coniugano la tradizionale vocazione della politica di

coesione, volta alla riduzione delle disparità territoriali, con le nuove priorità strategiche determinate dal rapido mutamento del contesto internazionale». In totale, invece, dai 25 Stati membri che hanno aderito sono arrivate richieste di modifica entro la fine del 2025 per un totale di 186 programmi. La fetta più grande della rimodulazione è avvenuta a favore dell'obiettivo competitività (15,2 miliardi), seguito da difesa (11,9), alloggi (3,3), acqua (3,1) ed energia (1,2).

Le riprogrammazioni sono avvenute su base volontaria, anche se ha avuto un certo peso il mix di semplificazioni ed incentivi concesso alle amministrazioni che hanno aderito: prefinanziamento supplementare, cofinanziamento più elevato per accelerare la mobilitazione dei progetti e periodo di ammissibilità più lunghi.

Da NT+.

## Per il CdS impossibile regolarizzare la polizza non digitale



**L'**articolo 106, 3° comma del codice dei contratti pubblici prevede che la garanzia provvisoria richiesta per la partecipazione alle procedure di gara «deve essere emessa e firmata digitalmente». Secondo il Consiglio di Stato, Sezione V, sentenza 24 marzo 2026, n. 2472, l'obbligo di presentare la garanzia in formato nativo digitale, emessa e sottoscritta quindi digitalmente, costituisce un requisito sostanziale e non meramente formale dell'offerta. Conseguentemente, la produzione di una polizza in formato analogico, ancorché successivamente convertita o integrata, equivale alla sua mancata presentazione non suscettibile di sanatoria mediante soccorso istruttorio, ove il documento digitalmente valido sia formato in data successiva al termine di presentazione delle offerte.

Secondo il CdS l'indicazione dell'art. 106, comma 3 del codice dei contratti pubblici ha natura cogente e costituisce presupposto di validità della garanzia, con la conseguenza che la presentazione di una garanzia in formato analogico da parte di un operatore economico e la sua trasformazione in documento digitale, a seguito dell'attivazione del soccorso istruttorio, viola la par condicio tra gli operatori economici. Il rimedio del soccorso istruttorio, infatti, consentirebbe all'operatore che non ha osservato l'obbligo imposto dall'articolo 163 di beneficiare, rispetto agli altri concorrenti, di un termine più

ampio per la formazione di un documento essenziale alla partecipazione.

### Il caso

La controversia riguarda una procedura aperta per l'affidamento in concessione di un servizio pubblico locale, nell'ambito della quale l'operatore economico risultato aggiudicatario aveva prodotto, a corredo dell'offerta, una polizza fideiussoria non conforme ai requisiti prescritti dall'articolo 163 del codice, in quanto non emessa in formato nativo digitale ma consistente in una copia informatica di documento analogico recante sottoscrizione autografa. A seguito dell'attivazione del soccorso istruttorio, l'operatore aveva integrato la documentazione mediante produzione di un documento recante sottoscrizione digitale, ma comunque derivante da un originario documento analogico e, soprattutto, formato in data successiva alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Il giudice di primo grado aveva ritenuto che tale modalità di produzione non fosse conforme alla disciplina legale, evidenziando come l'art. 106 del Dlgs n. 36 del 2023 imponga non soltanto la sottoscrizione digitale, ma anche la formazione originaria del documento in ambiente digitale. La polizza prodotta non poteva, dunque, essere considerata valida, né la successiva integrazione

poteva sanare la carenza originaria, configurandosi piuttosto come formazione del documento in un momento successivo. Avverso tale pronuncia l'operatore economico proponeva appello, sostenendo, in particolare, che la normativa non prevedrebbe espressamente una sanzione espulsiva per la violazione del requisito formale, che i documenti analogici e digitali sarebbero sostanzialmente equiparabili e che il soccorso istruttorio avrebbe dovuto consentire la regolarizzazione della polizza. Veniva inoltre invocato il principio del favor participationis e quello del risultato, al fine di privilegiare una lettura sostanzialistica delle prescrizioni di gara.

### **La decisione del Consiglio di Stato**

Il Consiglio di Stato respinge l'appello, confermando l'impostazione del giudice di primo grado e ribadendo la natura vincolante del requisito della digitalizzazione originaria della garanzia fideiussoria. Il Collegio muove da una interpretazione letterale e sistematica dell'art. 106, comma 3, del Dlgs n. 36 del 2023, evidenziando come la disposizione utilizzi un'espressione inequivoca nel prescrivere che la garanzia «deve essere emessa e firmata digitalmente». Tale formulazione non si limita a richiedere la sottoscrizione digitale, ma implica che l'intero documento debba essere formato ab origine in ambiente digitale, escludendo quindi la validità di documenti analogici successivamente digitalizzati.

La sentenza richiama la relazione illustrativa al codice dei contratti pubblici che giustifica l'obbligo di creazione digitale della polizza con l'esigenza di incrementare l'efficienza, la sicurezza e la verificabilità delle garanzie, nonché di ridurre gli oneri amministrativi. In tale contesto, la digitalizzazione non rappresenta un mero formalismo, bensì uno strumento funzionale al corretto svolgimento della procedura e alla tutela dell'interesse pubblico. Il Collegio afferma che la presentazione di una polizza non nativa digitale equivale, sul piano giuridico, alla mancata presentazione della garanzia. Nel nuovo quadro normativo, la mancanza del requisito digitale incide sull'esistenza stessa del documento rilevante ai fini della partecipazione.

Coerentemente con tale impostazione, il Consiglio di Stato esclude la possibilità di ricorrere al soccorso istruttorio. Viene richiamato il consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui tale istituto è utilizzabile solo per sanare carenze formali o irregolarità di documenti già esistenti al momento della scadenza del termine di presentazione delle offerte. Al contrario, esso non può essere impiegato per consentire la formazione ex novo di un documento essenziale in un momento successivo, poiché ciò determinerebbe una violazione della par condicio tra i concorrenti. Nel caso di specie, la polizza conforme ai requisiti normativi risultava essere stata formata solo successivamente, come dimostrato dalla marcatura temporale del documento digitale prodotto in sede di integrazione. Tale circostanza rendeva evidente che, alla scadenza del termine, l'operatore era privo di una garanzia valida, con conseguente impossibilità di sanare la carenza.

Il Collegio respinge altresì le argomentazioni fondate sull'equiparazione tra documento analogico e digitale, osservando implicitamente che, nel settore dei contratti pubblici, il legislatore ha operato una scelta precisa in favore della digitalizzazione, introducendo requisiti formali che assumono rilevanza sostanziale. In tale contesto, non può trovare applicazione un principio generale di equivalenza, in quanto la normativa speciale impone specifiche modalità di formazione del documento. Parimenti, viene disatteso il richiamo al favor participationis, rilevandosi come tale principio non possa essere invocato per eludere prescrizioni normative chiare e vincolanti, specie quando esse sono poste a tutela della parità di trattamento e della trasparenza. La partecipazione alla gara, infatti, deve avvenire nel rispetto delle regole stabilite, le quali costituiscono espressione di interessi pubblici non derogabili.

La decisione valorizza la spinta alla digitalizzazione delle procedure di gara impressa dal codice dei contratti pubblici del 2023, anche se, nel caso specifico, produce una significativa compressione degli spazi applicativi del soccorso istruttorio.

*Da NT+.*

## Nuova estensione dei termini dei titoli edilizi



**N**uova 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 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 e i rallentamenti operativi.

### Il quadro normativo

La disciplina nasce nel 2022 con le prime misure emergenziali del Decreto "Ucraina" (Legge 51/2022). Dal differimento inizialmente previsto per 12 mesi si è progressivamente passati a un'estensione di 24, poi 30 e 36 mesi. Con l'attuale intervento del Milleproroghe 2026, il differimento arriva a 48 mesi e il limite temporale dei titoli interessati viene spostato in avanti al 31 dicembre 2025.

Per i permessi di costruire, la proroga non si applica automaticamente, ma necessita di una

comunicazione dell'interessato, che deve avvenire prima della scadenza dei termini. Il titolo non deve risultare in contrasto con nuovi strumenti urbanistici approvati o con piani e provvedimenti di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

La proroga a 48 mesi si estende anche alle SCIA, ai provvedimenti paesaggistici rilasciati ai sensi della normativa di tutela e, più in generale, alle dichiarazioni e autorizzazioni ambientali. L'estensione opera sia con riferimento ai titoli originari, sia a quelli che avevano già beneficiato di precedenti proroghe.

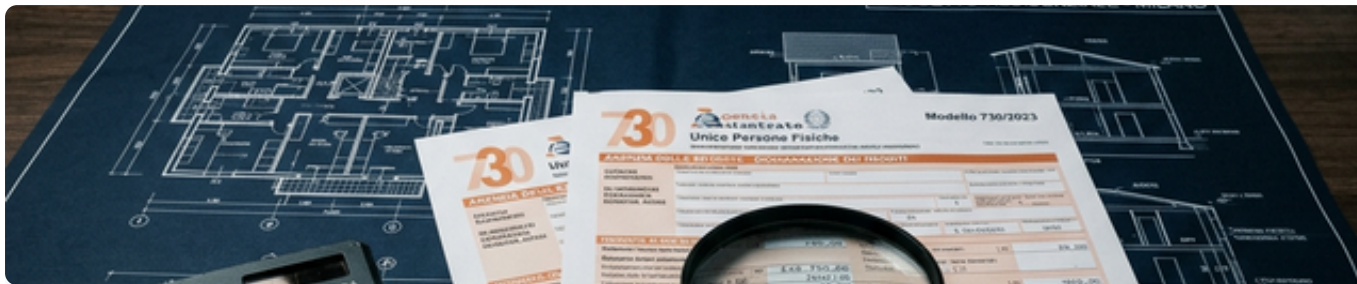
### Convenzioni di lottizzazione e piani attuativi

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; i termini dei piani attuativi. Resta subordinata alla compatibilità con eventuali vincoli paesaggistici o culturali sopravvenuti.

Dal punto di vista operativo, la misura riduce il rischio di decadenza dei titoli edilizi, alleggerendo il carico amministrativo degli uffici comunali. L'estensione a 48 mesi non incide sulla disciplina ordinaria dei termini del Testo Unico dell'Edilizia, trattandosi di una disposizione temporanea. Tuttavia, impatterà positivamente sulla programmazione dei cantieri introducendo una vitale flessibilità.

*Da Edilportale.*

## Imprese sotto la lente del fisco per il superbonus



Imprese sempre più sotto le lente del fisco. Le contestazioni a tutti quei soggetti che hanno eseguito lavori di superbonus seguendo lo schema del general contractor si allargano. E cominciano a coinvolgere anche altre regioni: dopo Veneto, Toscana ed Emilia-Romagna, vengono segnalati diversi casi di recuperi in molte altre zone d'Italia, come nel Lazio e nelle Marche, ma anche in Piemonte e al Sud, in Puglia e Sicilia.

Segno che l'interpretazione sfavorevole alle imprese si sta consolidando a livello nazionale. In attesa di una via d'uscita che potrebbe materializzarsi, attraverso un riversamento della maggiore imposta dovuta senza sanzioni e interessi, già con il decreto fiscale in fase di preparazione o durante la sua conversione in Parlamento.

Sotto esame di agenzia delle Entrate e Guardia di finanza stanno finendo gli importi percepiti dalle imprese capofila dei lavori quando queste non hanno eseguito direttamente le opere e i servizi di appalto, in tutto o in parte. La differenza tra quanto pagato ai terzi (imprese o professionisti) coinvolti nei cantieri e quanto fatturato ai committenti è oggetto di controlli, perché non sarebbe agevolabile.

Gli elementi problematici, in particolare, sono due. Da un lato, vengono contestati i margini legati al subappalto. Dall'altro vengono contestate le somme,

corrisposte per prestazioni professionali, che l'impresa appaltatrice si è limitata a riaddebitare al committente, senza alcun tipo di margine. Secondo l'Agenzia questo margine (non agevolabile) sarebbe in realtà stato addebitato senza specificare la singola voce.

Questa ricostruzione, da subito contestata dall'Ance, è partita da alcune direzioni regionali ma sta prendendo corpo nel resto d'Italia, dando sostanza a recuperi di crediti inesistenti che potrebbero sfociare anche nel penale (sopra la soglia di 50mila euro per indebita compensazione). Non sempre queste azioni seguono le stesse modalità: in qualche caso la Guardia di Finanza è arrivata a processi verbali di constatazione (Pvc); in altri, si è mossa l'agenzia delle Entrate con l'invio di questionari.

Di solito, l'impresa finisce sotto la lente del fisco perché ha coordinato lavori di superbonus con una modalità impropriamente definita del general contractor, propria invece degli appalti pubblici. L'analisi si muove attraverso tutti i cantieri ai quali quell'impresa ha partecipato, ricostruendo contabilità creando un effetto a cascata. Si arriva a cifre milionarie di bonus contestati non spettanti, con evidenti risvolti sull'impatto penale di questi recuperi.

Da NT+.

## Aggiudicata la gara da 111mln per il depuratore di Napoli Est



**P**asso avanti decisivo per il risanamento ambientale e infrastrutturale dell'area orientale di Napoli. Il Commissario straordinario unico per la depurazione ha aggiudicato i lavori per l'adeguamento dell'impianto di depurazione di Napoli Est al raggruppamento formato dalla spagnola Acciona, da Fisia Italimpianti (gruppo Webuild, in quota al 40%) e da Ottogas, per un valore complessivo di 111 milioni di euro.

La gara, gestita da Invitalia per conto della struttura commissariale, rappresenta uno degli interventi chiave per il rilancio del sistema di trattamento delle acque reflue nell'area metropolitana partenopea e per il miglioramento della qualità ambientale del Golfo di Napoli. Il progetto riguarda l'adeguamento funzionale dell'impianto realizzato alla fine degli anni '90 nel quartiere di San Giovanni a Teduccio, destinato a servire un bacino di oltre 800mila abitanti – circa 860mila secondo le stime aggiornate – distribuiti in quattordici comuni. L'obiettivo è duplice: da un lato rafforzare l'affidabilità del sistema idrico e migliorare la qualità delle acque trattate, dall'altro favorire la riqualificazione di un'ampia fascia costiera oggi penalizzata, con effetti diretti sulla balneabilità e sulla vocazione turistica del territorio.

L'intervento prevede l'introduzione di tecnologie avanzate di depurazione biologica, con un significativo salto di qualità in termini di efficienza energetica, riduzione dei costi operativi e capacità di trattamento. Un upgrade tecnologico destinato a incidere in modo strutturale sulle performance dell'impianto e sulla sostenibilità complessiva del ciclo idrico. Sul piano industriale, l'operazione consolida la presenza in Italia di Acciona, attiva nel

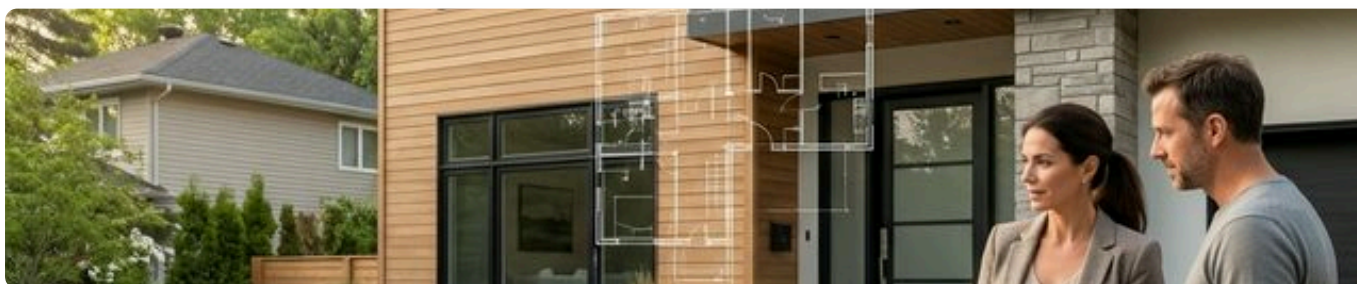
Paese da oltre venticinque anni nel settore delle infrastrutture e del trattamento delle acque, e rafforza il ruolo di Fisia Italimpianti come polo di punta del gruppo Webuild nelle tecnologie idriche.

Per il gruppo guidato da Webuild, l'aggiudicazione si inserisce in una pipeline di 21 progetti attivi nel Mezzogiorno, per un valore complessivo superiore ai 16 miliardi di euro, con oltre 10mila addetti coinvolti tra diretti e indotto. Il cantiere di Napoli Est si aggiunge così a un portafoglio che include opere ferroviarie strategiche come le linee Av/AC Napoli-Bari e Salerno-Reggio Calabria, oltre agli interventi sulla metropolitana del capoluogo campano. Dal punto di vista territoriale, il nuovo depuratore rappresenta una leva fondamentale per il recupero ambientale della costa orientale di Napoli, dove è previsto un più ampio programma di rigenerazione urbana.

Il miglioramento della qualità delle acque del Golfo potrà infatti consentire la riapertura alla balneazione di tratti di litorale oggi interdetti o fortemente compromessi, con ricadute positive su turismo, occupazione e attrattività dell'area. Non a caso, sia Acciona sia Webuild sottolineano il valore strategico dell'intervento, che combina innovazione tecnologica e benefici diretti per la qualità della vita dei cittadini. Per Acciona, l'opera si inserisce in un portafoglio di oltre 40 progetti idrici distribuiti in dieci regioni italiane, con servizi che raggiungono più di due milioni di persone, mentre Fisia Italimpianti porta in dote un'esperienza internazionale consolidata nella progettazione e realizzazione di impianti complessi.

*Da NT+.*

## Condono possibile per abusi minori



**I**n caso di abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo relativo d'inedificabilità, il condono è applicabile esclusivamente agli interventi di

minore rilevanza (i cosiddetti abusi minori) «purché gli stessi non comportino aumento di cubatura e superficie» e sussistano le ulteriori condizioni ivi

previste, ossia che le opere siano realizzate prima della imposizione del vincolo. È, in sintesi, quanto emerge da una sentenza pronunciata dal Tar della Sicilia, la n. 757/2026, relativa al ricorso presentato da una persona che aveva impugnato il diniego all'istanza di sanatoria per una realizzazione abusiva. Oggetto del ricorso sono, come ricostruisce la parte ricorrente, i lavori, senza titolo edilizio, nel cantinato e consistenti «nell'ampliamento del medesimo, previo sbancamento del retrostante giardino di pertinenza; la realizzazione di un vano di circa 25,00 metri quadri con struttura in cemento armato, dei quali 18,00 coperti, i restanti 7,00 scoperti e tamponati con blocchetti in pomice». Per regolarizzare le opere c'è stata la presentazione «di una istanza di concessione edilizia in condono ai sensi dell'art. 13 legge reg. n. 37/1985, poi abbandonata in favore di un'ulteriore istanza di condono sulla base di quanto disposto dal d.l. n. 269/2003, conv. con mod. legge n. 326/2003». In seguito a una prima comunicazione sul possibile diniego di tale richiesta, «stante la ritenuta mancata ultimazione delle opere nel termine previsto dalla legge per accedere alla procedura di condono edilizio, sono state presentate delle controdeduzioni endoprocedimentali, a cui ha fatto seguito una seconda comunicazione di motivi ostativi (ad integrazione della precedente) attinente all'esistenza nell'area di via del vincolo d'inedificabilità per ragioni idrogeologiche».

Ricorso, per i giudici, infondato. I giudici sottolineano che «sono sanabili le opere abusive realizzate in aree sottoposte a vincoli relativi d'inedificabilità, allorché ricorrano, in maniera congiunta, le seguenti condizioni: a) che si tratti di opere realizzate prima

dell'imposizione del vincolo; b) che pur realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, siano conformi alle prescrizioni urbanistiche; c) che siano opere di minore rilevanza, corrispondenti alle tipologie d'illeciti, di cui ai numeri 4, 5, 6, Allegato 1 al d.l. n. 269/2003; d) che sia intervenuto il parere favorevole dell'Autorità preposta al vincolo».

Ricordando le diverse tipologie di interventi ammessi, i giudici aggiungono che «qualora i manufatti abusivi, di cui è chiesta la regolarizzazione, consistano in un ampliamento plano/volumetrico del corpo di fabbrica preesistente (come nel caso a mani), si è al cospetto di opere non aventi, invece, le caratteristiche necessarie per poter essere ammesse a condono sulla base della disciplina testé riportata».

Quindi una esplicitazione: «La tesi interpretativa seguita da questo Tribunale ha trovato riscontro, peraltro, in una recente decisione del Consiglio di Stato, secondo cui, con riguardo agli abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo relativo d'inedificabilità, il condono ai sensi della disciplina prefata è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza (cd. abusi minori) indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'Allegato 1 del d.l. n. 269/2003 (i.e., opere di restauro e risanamento conservativo, nonché di manutenzione straordinaria, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio), “purché gli stessi non comportino aumento di cubatura e superficie” e sussistano le ulteriori condizioni ivi previste, ossia che le opere siano realizzate prima della imposizione del vincolo; siano conformi alle prescrizioni urbanistiche; vi sia il previo parere dell'Autorità tutoria». Ricorso respinto.

Da NT+.

## AdE chiarisce come detrarre il sistema di accumulo nel fotovoltaico



**L'**installazione di un sistema di accumulo integrato nell'impianto fotovoltaico può beneficiare della detrazione fiscale prevista dal bonus ristrutturazione, ma a determinate condizioni. Il chiarimento arriva dall'Agenzia delle Entrate, che conferma la possibilità di portare in detrazione la spesa quando l'accumulo è collegato all'impianto fotovoltaico e sono rispettati i tempi dell'invio dei dati all'ENEA entro 90 giorni dalla fine lavori o dal collaudo. Per le spese sostenute nel 2025 e nel 2026 il bonus ristrutturazione resta al 50% per l'abitazione principale e al 36% negli altri casi, con limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare.

#### **Sistema di accumulo, quando è detraibile**

Il sistema di accumulo non è agevolabile di per sé, in modo autonomo e svincolato dall'impianto. La detrazione spetta quando l'installazione è contestuale a quella dell'impianto fotovoltaico cui l'accumulo è collegato. In altri termini, il beneficio fiscale segue la funzione dell'intervento, cioè l'integrazione con un impianto basato su fonte rinnovabile destinato ai fabbisogni energetici dell'immobile.

#### **Invio a ENEA entro 90 giorni da fine lavori o collaudo**

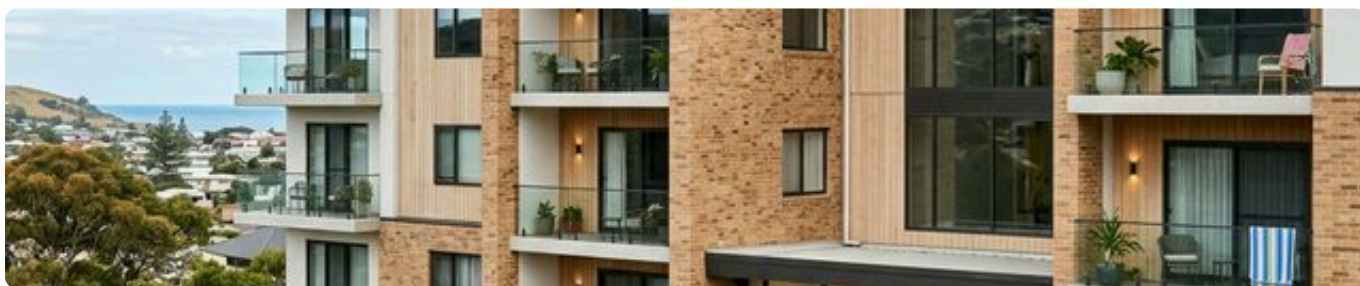
Per beneficiare della detrazione, le informazioni sull'intervento devono essere trasmesse a ENEA entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo. L'Agenzia delle entrate ed ENEA ribadiscono che, per gli interventi che comportano risparmio energetico o utilizzo di fonti rinnovabili e che accedono al bonus ristrutturazione, la comunicazione va effettuata tramite il portale dedicato; la decorrenza del termine è ancorata alla fine lavori e, nei casi in cui sia previsto, al collaudo.

#### **Aliquote 2025-2026 e limite massimo di spesa**

Ricordiamo che per le spese sostenute nel 2025 e nel 2026 la detrazione è pari al 50% se l'intervento riguarda l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale ed è effettuato dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento. Negli altri casi l'aliquota è pari al 36%, fermo restando il limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare. La detrazione viene ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

*Da Edilportale.*

## **Piano Staff House da 54mln di euro**



**F**issati i termini per la presentazione delle domande relative ai contributi in conto capitale da **54 milioni di euro** previsti dal Piano **Staff House** 2025-2027 per migliorare, ammodernare o completare immobili da destinare ad alloggi per i lavoratori del comparto turistico, compreso il personale di bar e ristoranti.

In attuazione del DM 18 settembre 2025 e del decreto direttoriale prot. n. 11768/2026, il decreto prot. n. 41452/2026 ha stabilito che le istanze potranno essere presentate esclusivamente tramite la procedura informatica di **Invitalia**, dalle ore 12:00 del **2 aprile 2026** fino alle ore 17:00 del **5 maggio 2026**.

La **sezione Anagrafica** e deleghe della domanda,

invece, può essere già **precompilata** dalle ore 12:00 di oggi, 24 marzo 2026.

Per quanto riguarda le istruzioni operative del bando, restano invariate quelle indicate nell'avviso attuativo pubblicato a fine gennaio.

#### **Come funziona il programma di staff housing**

Il piano Staff House è la misura con cui il Ministero del Turismo stanZIA complessivamente **120 milioni di euro in tre anni** (44 milioni nel 2025, 38 nel 2026 e altri 38 nel 2027) per sostenere le imprese del comparto turistico nella messa a disposizione di alloggi a canoni calmierati per i lavoratori.

La misura è stata introdotta dalla Legge "Omnibus"

(Legge 118/2025), in vigore dal 10 agosto 2025, ed è stata disciplinata dal DM 18 settembre 2025 (pubblicato in GU il 4 ottobre 2025), che definisce soggetti ammessi, spese finanziabili e regole per l'attuazione.

L'obiettivo è duplice: da un lato favorire l'accesso a un **alloggio a condizioni sostenibili**, dall'altro stimolare **interventi di costruzione e riqualificazione**, con attenzione a efficienza energetica e sostenibilità.

La gestione operativa è affidata a **Invitalia** e prevede due canali:

- **contributi per la locazione per 22 milioni di euro annui nel triennio 2025-2027** (il bando "affitti", chiuso a dicembre 2025);
- **contributi per gli investimenti di costruzione e riqualificazione** degli alloggi, per **22 milioni nel 2025 e 16 milioni l'anno nel 2026 e 2027**.

### Chi può partecipare

Possono presentare domanda i soggetti che esercitano attività d'impresa nel settore turistico (codici ATECO previsti), rientranti tra:

- **gestori di alloggi o residenze per lavoratori;**
- **gestori di strutture ricettive;**
- **titolari di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande**, come bar e ristoranti.

È necessario disporre degli immobili in piena ed esclusiva disponibilità (proprietà o contratto di locazione registrato, con esplicito consenso del proprietario per gli interventi).

I beneficiari finali delle unità abitative sono i lavoratori impiegati presso le strutture dei soggetti destinatari.

Il decreto ministeriale definisce le misure per realizzare o riqualificare alloggi destinati ai lavoratori del comparto turistico-ricettivo. Rientrano nella misura i progetti di **creazione, riqualificazione o ammodernamento** di alloggi destinati ai lavoratori, con particolare **attenzione a efficienza energetica e sostenibilità ambientale**. Ogni intervento deve prevedere almeno **10 posti letto** e concludersi entro 24 mesi dalla concessione del contributo (con la possibilità di una proroga fino a 12 mesi in casi motivati).

Gli immobili così realizzati o recuperati restano **vincolati all'uso esclusivo dei dipendenti per 9**

**anni**, applicando un **canone agevolato** pari ad almeno -30% rispetto al valore OMI dell'area.

Sul piano economico, la **spesa ammissibile per singolo intervento va da 500.000 € a 5.000.000 €**; per le PMI sono ammesse anche consulenze strettamente connesse agli interventi, fino a un massimo del 10% dell'investimento.

L'intensità d'aiuto segue l'art. 38-bis GBER (fino al **30% dei costi ammissibili**), con premialità specifiche: +15% se l'intervento assicura un miglioramento dell'energia primaria  $\geq 40\%$ , +20% per le piccole imprese, +10% per le medie, oltre a maggiorazioni previste per le aree assistite.

Le istanze saranno valutate in ordine cronologico di arrivo, previa verifica di ammissibilità e merito, prevedendo eventuali integrazioni entro un termine di 10 giorni.

È previsto il finanziamento fino a esaurimento risorse; le domande ammesse senza copertura resteranno sospese in attesa di economie rinvenienti da istruttorie in corso o rifinanziamento della misura. La graduatoria verrà pubblicata dal Ministero entro 30 giorni dalla domanda che ha saturato la dotazione, mentre i contributi verranno erogati secondo graduatoria, anche in anticipo sull'intero piano dei costi, previa polizza fideiussoria sull'anticipo.

E' vietato il cumulo con altri fondi pubblici sugli stessi beni ed obbligatorio il vincolo di destinazione: 5 anni per contributi di parte corrente, 9 anni per contributi in conto capitale.

### Controlli e revoche

Sono previste verifiche, sia documentali sia in loco, sull'attuazione degli interventi.

La revoca (totale o parziale) è prevista in caso di irregolarità, quali dichiarazioni mendaci, violazioni edilizie, ambientali o di sicurezza sul lavoro, mancato completamento nei termini, esecuzione parziale non funzionale, trasferimenti o alienazioni non autorizzati, inadempienze antiriciclaggio, ostacolo ai controlli, oltre al mancato rispetto dei vincoli sugli alloggi e degli obblighi assicurativi.

In tali ipotesi, il beneficiario perderebbe le quote non ancora erogate ed avrebbe l'obbligo di restituire quanto indebitamente percepito, maggiorato degli interessi ed eventuali sanzioni.

*Da Edilportale.*

## Per lo stato legittimo i tecnici bocciano l'asseverazione dei titoli pregressi



**N**el disegno di legge delega per il nuovo Codice delle Costruzioni presentato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, c'è un criterio per lo stato legittimo dell'immobile che punta alla tutela dell'affidamento del legittimo proprietario o dell'avente titolo.

Tale tutela dovrebbe fondarsi sulla validità del titolo abilitativo più recente, anche se formatosi per silenzio-assenso, a condizione che in esso siano riportati gli estremi del titolo originario e degli eventuali titoli successivi, **asseverati mediante attestazione di un professionista qualificato**, con gli effetti previsti anche sul piano penale dal d.P.R. 445/2000.

A questo principio dovranno seguire criteri e procedure più puntuali, modulistica unificata o piattaforme digitali e l'indicazione della documentazione necessaria e sufficiente per dimostrare lo stato legittimo.

In sostanza, il ddl proposto dal Ministro Matteo Salvini punta a rendere più semplice la dimostrazione della legittimità edilizia basandosi sull'ultimo titolo edilizio anziché su tutta la documentazione storica, spesso frammentata.

Questo meccanismo, però, ha sollevato **obiezioni da parte delle professioni tecniche**, che non contestano l'esigenza di semplificazione ma il modo in cui verrebbe costruita.

### **Fondazione Inarcassa: oneri impropri scaricati sui professionisti**

Secondo Fondazione Inarcassa, una misura di questo tipo introdurrebbe un nuovo obbligo dichiarativo, imponendo ai professionisti tecnici di ricostruire e attestare l'intero percorso autorizzativo di un immobile, assumendone la responsabilità anche sul piano penale.

Per la Fondazione, questo assetto altera il corretto equilibrio tra doveri professionali e responsabilità della Pubblica Amministrazione, **attribuendo al tecnico compiti che esulano dal suo ruolo** e dalle sue possibilità operative.

Il punto centrale, per il presidente Andrea De Maio, è

che **non si può chiedere al professionista di garantire da solo** la completezza di atti amministrativi spesso incompleti o non pienamente accessibili.

La Fondazione contesta l'idea che i ritardi della P.A. nella digitalizzazione degli archivi, nella gestione documentale e nell'accessibilità degli atti possano tradursi in un aggravio di responsabilità, persino penale, per il singolo tecnico. In questa lettura, il **professionista** finirebbe per diventare un **garante retroattivo di procedimenti altrui**.

La richiesta al legislatore è quindi di **eliminare l'obbligo di dichiarazione con rilevanza penale** sull'intero storico edilizio e di chiarire meglio i confini delle responsabilità: agli enti pubblici dovrebbe spettare la piena custodia, completezza e disponibilità della documentazione amministrativa, mentre ai professionisti dovrebbero essere attribuiti compiti coerenti con l'attività tecnica effettivamente svolta.

### **Geometri e Geometri Laureati: servono regole più chiare**

In occasione del convegno "Il progetto di nuovo Codice delle Costruzioni. Questioni di tecnica normativa e ruolo delle professioni tecniche", co-organizzato dal Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, che si è svolto la scorsa settimana alla Camera, il consigliere del CNGeGL Marco Vignali ha sottolineato un limite dell'asseverazione tecnica: per il professionista è impossibile asseverare lo stato legittimo di un immobile, considerando tutta la catena dei titoli edilizi; in particolare, quando non si può avere certezza che quei titoli siano tutti quelli rilasciati per un determinato fabbricato.

Secondo il CNGeGL, **il professionista rischia di produrre una dichiarazione fasulla**, prendendosi la responsabilità dell'eventuale incompletezza dei documenti. Dovrebbe essere, al limite, il Comune a garantire la completezza di quei titoli.

Inoltre, il professionista può asseverare fatti tecnici, non elementi indimostrabili o impropriamente scaricati su di lui, come la data esatta di esecuzione di

un'opera.

Anche il presidente Paolo Biscaro ha richiamato la necessità di avere strumenti sufficienti per non “muoversi all'oscuro”, soprattutto quando i tecnici sono chiamati a rendere dichiarazioni che comportano responsabilità rilevanti.

Su una linea molto vicina si colloca anche il Consiglio Nazionale degli Ingegneri. In occasione del convegno alla Camera, il presidente Angelo Domenico Perrini ha affermato che il CNI ritiene utile il disegno di legge delega e ne condivide l'impostazione generale, ma ha indicato nello stato legittimo degli immobili una delle criticità principali da correggere.

Secondo il CNI, il meccanismo proposto è squilibrato perché la conoscenza della storia edilizia dell'immobile compete in primo luogo al proprietario, mentre al tecnico si chiede di **garantire la legittimità di atti e provvedimenti storici** sui quali non ha avuto alcun controllo. In altre parole, per il CNI la funzione tecnica viene estesa oltre il perimetro dell'attività effettivamente svolta.

Il Consiglio collega questa critica a un principio più generale già posto all'attenzione del legislatore: la **responsabilità professionale non solidale**, limitata nel tempo e circoscritta all'attività concretamente svolta. È una chiave di lettura importante, perché sposta il confronto dal piano operativo a quello ordinamentale: il problema non è soltanto come si attesta lo stato legittimo, ma fino a dove può arrivare la responsabilità del tecnico.

### **Semplificazione sì, ma con rischio penale proporzionato**

I commenti di Fondazione Inarcassa e CNI

convergono su un punto: il disegno di legge delega per il Codice delle Costruzioni proposto dal Ministero guidato da Salvini prova a semplificare la prova dello stato legittimo, ma rischia di farlo **trasferendo sui professionisti una quota di rischio ritenuta eccessiva**.

La criticità maggiore è la combinazione tra **ricostruzione dei titoli pregressi e responsabilità anche penale**, in un contesto in cui gli archivi pubblici non sono sempre completi, digitalizzati o facilmente accessibili.

Per le professioni tecniche, quindi, la questione non è respingere la riforma dello stato legittimo, ma evitare che la semplificazione documentale venga pagata con un ampliamento improprio delle responsabilità del tecnico. Da qui la richiesta di correttivi che riportino equilibrio tra proprietario, amministrazione e tecnico incaricato.

### **Le correzioni chieste dalle professioni tecniche**

La soluzione indicata soprattutto da Fondazione Inarcassa passa per strumenti strutturali come il fascicolo del fabbricato, il catasto digitale evoluto, un'anagrafe documentale unica e standard tecnici uniformi per tutti i Comuni. L'idea è che solo **un sistema pubblico di archivi digitali completo e omogeneo** possa garantire certezza documentale senza scaricare sui professionisti oneri impropri e rischi ingiustificati.

Anche il CNI, nel richiamare il fascicolo digitale del fabbricato e l'anagrafe delle costruzioni tra le priorità recepite nella delega, si muove nella stessa direzione.

*Da Edilportale.*