

ANCE | CAMPANIA

NEWS TECNICA

Edizione n°14

10/04/2026

No ANAC al passaggio diretto tra pubblico e privato del direttore dei lavori



Semaforo rosso dell'Anac al passaggio diretto dal pubblico al privato del direttore dei lavori comunali impegnato nello stesso appalto. Con il parere n. 1267 approvato dal Consiglio il 1° aprile 2026, l'Autorità anticorruzione qualifica come violazione del divieto di pantouflage (o di «porte girevoli» tra uffici pubblici e aziende private) l'assunzione, da parte dell'impresa aggiudicataria, dell'ingegnere comunale che aveva svolto il ruolo di direttore dei lavori.

Il caso riguarda un assistente tecnico dell'ufficio lavori pubblici di un Comune, poi assunto da un'impresa stradale risultata vincitrice dell'appalto seguito dallo stesso professionista. Secondo l'Autorità, ricorrono pienamente i presupposti applicativi dell'articolo 53, comma 16-ter, del Dlgs 165/2001. Nel motivare la decisione, l'Anac richiama la centralità delle funzioni svolte dal direttore dei lavori all'interno del procedimento contrattuale. Dall'istruttoria emerge infatti che il tecnico ha «redatto vari documenti, tra cui due perizie di variante», successivamente approvate dagli organi dell'amministrazione.

Un elemento decisivo, perché – sottolinea l'Autorità – anche in assenza di una partecipazione diretta agli atti finali di approvazione o agli impegni di spesa, il

direttore lavori esercita un ruolo sostanziale nella formazione delle decisioni. In particolare, «non vi è dubbio che (...) il direttore dei lavori abbia la possibilità di adottare atti e/o provvedimenti – o comunque partecipare alla formazione del loro contenuto – che incidono sulla sfera giuridica del contraente privato».

Proprio questa capacità di incidere, anche indirettamente, sugli equilibri contrattuali e sulle condizioni dell'appalto rende incompatibile il successivo passaggio alle dipendenze dell'impresa beneficiaria. Il rischio, secondo Anac, è quello di compromettere l'imparzialità dell'azione amministrativa e di aprire spazi a possibili conflitti di interesse.

Il parere si inserisce nel solco di un orientamento che amplia la nozione di «potere autoritativo o negoziale» rilevante ai fini del pantouflage, includendo anche le attività tecniche che contribuiscono in modo determinante alla definizione degli atti amministrativi. Ne deriva una lettura sostanziale del divieto, che guarda non solo agli atti formalmente adottati, ma anche al contributo tecnico fornito nella fase istruttoria e gestionale dell'appalto.

Da NT+.

È illegittimo nelle gare esternalizzare l'attività di verifica dei requisiti



Nell'ambito di attività ispettive, l'Anac (con la deliberazione n. 116/2026) rileva alcune criticità nell'azione amministrativa della stazione appaltante, anche soggetto aggregatore, che ha esternalizzato a operatori privati l'acquisizione della documentazione necessaria per la verifica dei requisiti degli aggiudicatari (degli appalti anche delegati da altre stazioni appaltanti). L'Anac, con chiare precisazioni evidenzia come tali compiti, di acquisizione della documentazione e successiva verifica circa il possesso dei requisiti, siano compito esclusivo del Rup o di uffici e responsabili di fase appositamente individuati. In ogni caso da svolgere all'interno della stazione appaltante e non attraverso esternalizzazioni.

La criticità rilevata dall'autorità

Il contraddittorio, si legge nella deliberazione, verte «sulla legittimità dell'esternalizzazione dell'attività di verifica dei requisiti dei partecipanti alle procedure indette dall'ente». Esternalizzazioni avvenute a causa della carenza di organico e, nel tempo, diventate sempre più residuali.

In pratica, quindi, la stazione appaltante ha affidato ad operatori economici privati «l'acquisizione della documentazione a comprova dei requisiti generali previsti dal codice dei contratti pubblici (prima art. 80 d.lgs. 50/2016, oggi artt. 94 e ss. d.lgs. 36/2023)». Le esternalizzazioni risultavano necessarie – evidenzia la stazione appaltante –, sia per la carenza di organico, sia per l'alto numero di affidamenti e per una non completa acquisizione di competenze (anche considerando la non piena operatività del Fvoe).

La verifica spetta al Rup

L'esternalizzazione di queste «prestazioni» si spiega nella deliberazione non appaiono conformi alle competenze assegnate dall'attuale impianto normativo sostanzialmente nel codice. Già con il parere n. 36/2025, ricorda l'autorità, si è chiarito che «l'attività di verifica del possesso dei requisiti di partecipazione in capo ad operatori economici concorrenti/affidatari di contratti pubblici, svolta dalla stazione appaltante,

costituisce una fase fondamentale e imprescindibile delle procedure di gara, in quanto volta ad accertare l'affidabilità morale e professionale degli operatori economici ai fini dell'affidamento di un contratto pubblico».

Si tratta di una competenza non delegabile «a soggetti esterni, come emerge chiaramente dalle varie disposizioni contenute nel d.lgs. 36/2023, che – in conformità alle pregresse previsioni del d.lgs. n. 50/2016 – a tali fini sono sempre riferite alla "stazione appaltante"».

Verifiche che sono necessarie in occasione dello svolgimento della singola e specifica procedura di gara, «essendo le stesse finalizzate all'affidamento di un determinato contratto pubblico a soggetto moralmente idoneo e professionalmente affidabile: non a caso, ai sensi art. 17, comma 5, del d.lgs. 36/2023 – in linea di continuità con l'art. 32, commi 5 e 7, del d.lgs. 50/2016 – l'aggiudicazione dell'appalto è disposta dall'organo competente della stazione appaltante, ed è efficace solo a seguito della verifica del possesso dei prescritti requisiti in capo all'offerente».

Si tratta di compiti che l'impianto normativo assegna al Rup anche in caso di procedure aggregate/centralizzate.

Il responsabile unico del progetto, in relazione anche a questa attività può procedere con le verifiche eventualmente con l'ausilio «di un supporto degli uffici interni all'amministrazione o di soggetti esterni individuati mediante le procedure di affidamento previste dal Codice... ove la verifica della documentazione amministrativa sia affidata ad un seggio di gara istituito ad hoc oppure ad un apposito ufficio/servizio a ciò deputato, il Rup esercita comunque una funzione di coordinamento e controllo, e adotta le decisioni conseguenti alle valutazioni effettuate».

Per le verifiche in argomento, la stazione appaltante potrebbe avvalersi anche di un supporto al Rup, ricorrendo a soggetti terzi, ma l'incarico deve essere ancorato ad un singolo e specifico appalto (e non assegnato in modo massivo) e condizionato alla presenza «di specifici presupposti dettati dalla disciplina di settore, come nel caso di appalti di particolare complessità o nel caso in cui sia individuato un Rup carente dei requisiti richiesti (art. 15, comma 6, del Codice, nonché artt. 2, comma 3, e 3, comma 1, dell'Allegato I.2 al Codice)».

Ne consegue, puntualizza l'Anac, «che l'affidamento ad un soggetto esterno alla stazione appaltante di un servizio di supporto al Rup avente ad oggetto le attività di acquisizione documentale e/o verifica dei requisiti sugli aggiudicatari non appare conforme alle (...) disposizioni di settore».

La stessa esternalizzazione dell'acquisizione della documentazione propedeutica alla verifica dei

requisiti presenta poi tutta una serie di rischi di difficile presidio. Ad esempio circa la completezza e sul fatto che sia effettivamente «veritiera e comprensiva di tutti gli elementi oggetto di successiva valutazione da parte dell'ente, con l'ulteriore rischio di compromettere il corretto espletamento dei controlli e il buon esito delle verifiche»; circa l'esigenza di rispettare la riservatezza etc.

A quanto, poi, si aggiunge il fatto che l'aspetto afferente la verifica dei requisiti, oggi, deve avvenire con il Fvoe (artt. 23, 24 e 99 del Codice), con la previsione, in seguito alle modifiche imposte dal d. lgs. n. 209/2024, solo di «alcune tassative e limitate ipotesi in cui è consentito procedere in deroga (art. 99, comma 3-bis)».

Da NT+.

Per la Cassazione è inammissibile che la stazione appaltante apporti modifiche al contratto in fase esecutiva



La recente sentenza della Corte di Cassazione, ord. civ. I, n. 7994/2026 – relativa ad una articolata vicenda di revisione arbitraria del prezzo prontamente annullata dal giudice e rinnovo contrattuale – si sofferma sulle legittime prerogative della stazione appaltante di apportare modifiche al contratto stipulato nella fase esecutiva. Il giudice esclude che la stazione appaltante abbia queste prerogative.

La giurisprudenza

In sentenza si spiega che sia la giurisprudenza comunitaria sia quella amministrativa negano che le stazioni appaltanti – al di fuori di impianti normativi specifici – abbiano la possibilità di «procedere alla rinegoziazione del contratto, nella fase di esecuzione del rapporto», e ciò anche nel vigore delle pregresse

direttive comunitarie (dir. 90/531/CE). La giurisprudenza comunitaria, (sentenza della Corte di giustizia del 19/6/2008, nel procedimento C-454/06) ha puntualizzato che l'obiettivo delle direttive, e comunque delle norme comunitarie in materia di appalti, «è quello di assicurare la libera circolazione dei servizi e l'apertura dei mercati ad una concorrenza non falsata in tutti gli Stati membri».

Proprio il fine in parola evidenzia che «le modifiche apportate alle disposizioni di un appalto pubblico in corso di validità costituiscono una nuova aggiudicazione di appalto, (già) ai sensi della direttiva 92/50, quando presentino caratteristiche sostanzialmente diverse rispetto a quelle dell'appalto iniziale e siano, di conseguenza, atte a dimostrare la volontà delle parti di rinegoziare i termini essenziali

di tale appalto» (v. anche Corte di giustizia UE, Grande sezione, 13/4/2010, in causa C-91/08).

Posizione, come afferma la stessa sentenza che sono alla base sia del pregresso articolo 106 del codice del 2016 sia dell'attuale art. 120 del codice del 2023.

Le modifiche sostanziali

Si ribadisce, in sentenza, il concetto di modifica sostanziale, ovviamente inaccettabile, che è tale se introduce condizioni che se fossero state previste al momento dell'aggiudicazione originaria avrebbero consentito una differente (sotto il profilo quantitativo e qualitativo) partecipazione e quindi, una sostanziale diversità delle offerte con possibilità della stazione appaltante di accettare una proposta tecnico-amministrativa diversa da quella alla base della stipula del contratto.

La stazione appaltante, quindi, non può modificare le caratteristiche sostanziali dell'appalto e ciò accade:

- a) quando per effetto delle modifiche si estende l'appalto, in modo considerevole, a elementi non previsti;
- b) si altera l'equilibrio economico contrattuale in favore dell'aggiudicatario,
- c) quando, attraverso questi tentativi, si rimettono "in discussione l'aggiudicazione dell'appalto, nel senso che, se esse fossero state previste nei documenti disciplinanti la procedura di aggiudicazione originaria, sarebbe stata accolta un'altra offerta oppure avrebbero potuto essere ammessi offerenti diversi".

È fatto divieto, in pratica, al Rup di attivare – dopo la stipula del contratto – delle trattative dirette per apportare modifiche che invece possono essere apportate solamente con una nuova procedura di gara. Allo stesso modo non si può concretizzare una volontà di rinegoziare le condizioni dell'appalto senza una nuova procedura (Corte di giustizia UE, 14/5/2020, C-263/19, T-Systems contro Kozbeszerzesi).

Il rinnovo del contratto

Di rilievo sono anche le precisazioni sul rinnovo del contratto, nella pratica operativa spesso equivocate. Con il rinnovo (programmato) è possibile apportare limitate modifiche rispetto al rapporto contrattuale precedente sempre che queste, però, non integrino "una modifica sostanziale di queste in danno di altri eventuali competitori".

In pratica, risultando il rinnovo una mera clonazione del precedente rapporto – che trova disciplina nell'articolo 14 del codice, comma 4, e quanto alla

disciplina di dettaglio, l'articolo 120 dell'attuale codice) –, la rinegoziazione può riguardare solo parti oramai inattuali/superate del contratto che non avrebbe senso riprodurre/rinnovare. Sempre che questo, evidentemente, non porti, a snaturare il precedente contratto.

L'orientamento costante della giurisprudenza amministrativa propende "nel ritenere che per gli enti pubblici la capacità di agire nei rapporti contrattuali non è rimessa alla libera scelta degli organi chiamati a manifestare la volontà dell'ente" risultando "strettamente correlata allo svolgimento da parte degli organi competenti di procedure definite in modo compiuto dal legislatore" (Cons. Stato, n. 6281 del 2002).

In pratica, il Rup e il responsabile del servizio hanno strumenti di formazione della volontà e di scelta del contraente che non possono tradire.

La violazione delle disposizioni

Qualora si agisca diversamente ed in violazione degli strumenti apprestati dal legislatore «si incorre nella violazione delle norme imperative e non derogabili sulla capacità contrattuale dell'ente pubblico». Più recentemente si è affermato che alle stazioni appaltanti è fatto divieto di ridiscutere con l'aggiudicatario le condizioni contrattuali derivanti dall'esito della gara – fatto salvo l'obbligo di adeguamento a norme imperative sopravvenute e/o modifiche di dettaglio che non incidono sull'equilibrio complessivo dell'appalto – considerato che ciò «darebbe luogo ad una surrettizia nuova aggiudicazione senza gara».

In definitiva, l'integrazione contrattuale, in fase di esecuzione, deve ritenersi inibita in modo simmetrico visto che «non può tradursi in una modificazione del contenuto essenziale del contratto, quale emerge dalle condizioni riportate nel bando di gara, (...), tanto nel caso in cui le nuove condizioni siano più favorevoli all'aggiudicatario, restando in tal modo penalizzati i concorrenti che di quelle facilitazioni non abbiano potuto tener conto nella formulazione della propria offerta, quanto nel caso in cui esse appaiano più gravose, non potendo costringersi l'aggiudicatario ad accollarsi oneri non valutati al momento dell'offerta».

Questi limiti, conclude la Corte di Cassazione devono ritenersi patrimonio acquisito della giurisprudenza ma anche della legislazione recente come accade con l'articolo 120 del codice.

Da NT+.

Il 1° maggio in CdM arriva il Piano Casa



“In vista della ricorrenza del 1° maggio, il Consiglio dei Ministri approverà finalmente i provvedimenti necessari per realizzare il **Piano Casa Italia**, un piano robusto, strutturale, a cui stiamo lavorando da tempo, che ha come obiettivo rendere disponibili, tra alloggi popolari e a prezzi calmierati, oltre 100mila case nei prossimi dieci anni”.

Lo ha detto **ieri la presidente del Consiglio Giorgia Meloni** nell’informativa sull’azione del Governo, in Aula alla Camera dei deputati. Il primo provvedimento operativo per il Piano Casa Italia, cioè il decreto-legge da 950 milioni di euro per la ristrutturazione dell’edilizia residenziale pubblica il sostegno ai Fondi privati per integrare i progetti, sarebbe dovuto andare in Consiglio dei Ministri il 10 marzo scorso ma all’ultimo momento il punto era saltato.

Piano Casa 2026: 100mila alloggi in 10 anni

Il 3 febbraio scorso, nella prima riunione dei Ministri UE sull’emergenza abitativa organizzata dalla presidenza cipriota e dal Commissario europeo per la casa Jørgensen, il Ministro per le Infrastrutture e Trasporti, Matteo Salvini, aveva annunciato l’intenzione di dirottare **oltre 1 miliardo di euro di Fondi PNRR** alla sistemazione di 60.000 appartamenti oggi inutilizzati perché inagibili e assegnarli ai cittadini in difficoltà, entro febbraio 2027.

Tali risorse si sommerebbero ai fondi già stanziati dal MIT - che Salvini quantificava in 900 milioni di euro - con cui si intende avviare il **Piano Casa Italia**, un modello innovativo dell’abitare che possa permettere alle famiglie con reddito medio, ai giovani, alle coppie e ai genitori separati, di accedere alla casa con riscatto progressivo (rent to buy).

Nel suo intervento, Salvini riconosceva l’importanza di rimettere la casa al centro delle politiche europee e spiegava che il suo obiettivo è cambiare rispetto al passato “perché la casa non deve più coincidere con un debito che prosciuga le risorse ma deve tornare ad

essere un bene primario a garanzia del futuro delle nuove generazioni”. Salvini diceva di essere ad un passo dall’accordo con le Regioni, i Comuni e gli enti delle case popolari per trasferire più di un miliardo di euro del PNRR alla voce ‘casa’. “Il mio obiettivo è quello di rimettere sul mercato e, quindi assegnare alle famiglie 60.000 case popolari, **entro un anno**”.

Le case in questione sono abitazioni “che oggi sono vuote e non assegnate perché sono fuori norma. Con una **spesa media di 20.000 euro** - stimava il Ministro - tu sistemi l’impianto, sistemi gli infissi, sistemi il bagno, sistemi il riscaldamento e assegni la casa a 60.000 famiglie che oggi sono al freddo”.

Piano Casa europeo

La riunione dei Ministri UE del 3 febbraio sull’emergenza abitativa fa seguito alla presentazione, avvenuta a metà dicembre 2025, del Piano Casa europeo, il primo Piano UE per l’edilizia abitativa accessibile, con l’obiettivo di aumentare l’offerta di case accessibili, sostenibili e di qualità. La Commissione lega la crisi abitativa a vari fattori strutturali: crescita dei prezzi delle abitazioni (oltre +60% in 10 anni) e degli affitti (oltre +20%), aumento della domanda (oltre 2 milioni di unità/anno soprattutto nelle aree urbane) e calo dei permessi di costruire (oltre -20% dal 2021).

Il Piano europeo propone una combinazione di azioni: più produttività e innovazione in cantieri e ristrutturazioni (anche tramite **modern methods of construction**, processi più circolari e digitali), semplificazioni su pianificazione e permessi, nuovi investimenti e una revisione delle regole UE sugli aiuti di Stato per facilitare il sostegno pubblico all’edilizia accessibile e sociale.

La Commissione stima che, per colmare il divario nel prossimo decennio, servano nell’UE circa **650.000 abitazioni/anno** oltre i livelli attuali, con un fabbisogno di investimenti pari a circa **150 miliardi di euro/anno**. Sul lato risorse, ricorda investimenti già mobilitati per 43 miliardi di euro e l’avvio di una

piattaforma paneuropea di investimento con BEI e istituzioni finanziarie.

Piano Casa 2026: 100mila nuovi alloggi il 10 anni

A gennaio 2026 nel corso della conferenza stampa di inizio anno, la Presidente del Consiglio Giorgia Meloni annunciava che il Governo è “in dirittura d’arrivo” per la presentazione del Piano Casa. L’unico numero anticipato in modo esplicito riguardava l’obiettivo politico: mettere a disposizione **100mila nuovi appartamenti a prezzi calmierati nell’arco di 10 anni**.

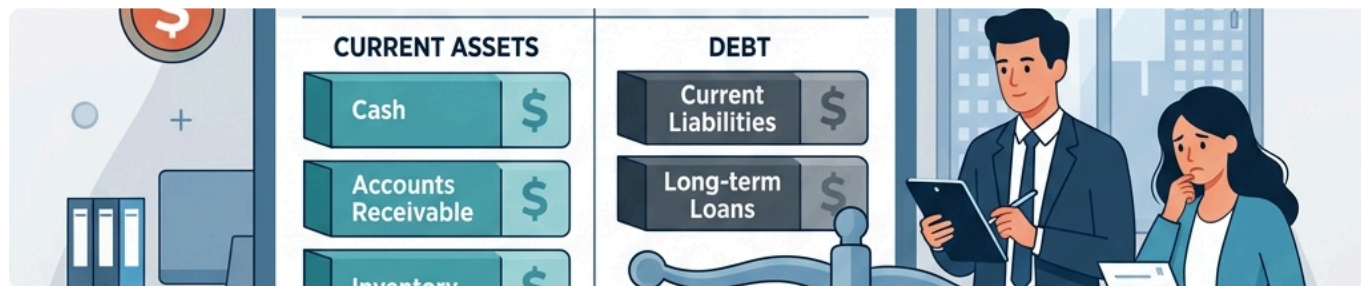
Allo studio da tempo presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti c’è il **Piano Casa Italia**, progettato per dare una risposta al disagio abitativo, rafforzare il social housing e costruire una filiera pubblico-privata. A giugno 2025, il MIT comunica un

primo impianto operativo e finanziario: **660 milioni di euro** complessivi, articolati **nel periodo 2027-2030**.

Un primo aggiornamento “di merito” arriva però già dalla **Legge di Bilancio 2026**, che innesta nel perimetro del Piano Casa Italia obiettivi più specifici e modelli abitativi mirati. La norma prevede interventi di recupero, riqualificazione e realizzazione per alloggi in locazione a canone agevolato da destinare, per **giovani**, giovani coppie e genitori separati, anche tramite contratti di godimento in funzione della successiva alienazione, e unità immobiliari per **anziani**, con adeguamenti e nuova realizzazione, finalizzate anche a **progetti di coabitazione**.

Da Edilportale.

Vademecum AdE per verificare la posizione debitoria delle imprese



Verificare in anticipo la regolarità fiscale rilevante ai fini delle gare pubbliche, individuare i debiti che incidono sulla soglia di 5.000 euro e attivarsi per tempo per sanare eventuali criticità.

Il Vademecum, pubblicato da **ANAC** e realizzato da **Agenzia delle Entrate** e **Agenzia delle Entrate-Riscossione**, si rivolge agli operatori economici, alle imprese e ai professionisti tenuti a presentare dichiarazioni nelle procedure di gara e nelle qualificazioni.

La guida offre indicazioni pratiche per leggere correttamente la propria posizione debitoria, riconoscere le situazioni che assumono rilievo ai fini del Codice dei contratti pubblici e attivarsi in tempo utile per la regolarizzazione.

A cosa serve il Vademecum sulla regolarità fiscale

Il documento nasce come supporto operativo per

aiutare l’operatore economico a individuare eventuali **violazioni gravi** definitivamente accertate e a verificare la propria posizione ai fini dell’articolo 94, comma 6, del D.Lgs. 36/2023.

Se da un lato punta a facilitare il controllo della propria posizione debitoria, dall’altro rende più consapevole e corretta la compilazione delle dichiarazioni richieste per partecipare alle **procedure di gara**, in coerenza con il quadro normativo vigente.

In ogni caso, ANAC precisa che il Vademecum ha finalità informative e di orientamento, in quanto le verifiche restano affidate alle amministrazioni competenti.

Quali debiti rilevano ai fini delle gare pubbliche

La verifica riguarda i **debiti fiscali** affidati dall’Agenzia delle Entrate all’Agente della riscossione, riferiti a **imposte e tasse**.

Per le **cartelle di pagamento**, la **rilevanza** decorre dal momento in cui l'Agente della riscossione acquisisce l'esito positivo della notifica; per gli **accertamenti esecutivi**, dalla data di affidamento del carico successiva alla notifica dell'accertamento e al decorso dei termini previsti per il pagamento o per l'impugnazione.

Dal calcolo **restano fuori interessi, sanzioni e oneri accessori**, insieme ai debiti relativi a tributi gestiti da enti impositori diversi dall'Agenzia delle Entrate, ai carichi iscritti a titolo provvisorio, a quelli sospesi o annullati e alle **somme già inserite in rateizzazione** o definizione agevolata in corso. La verifica passa dal **portale dell'Agenzia delle entrate-Riscossione**.

L'operatore economico accede all'area riservata con SPID, CIE o CNS; per imprese e professionisti sono disponibili anche le credenziali dell'Agenzia delle Entrate. Una volta effettuato l'accesso, occorre selezionare il servizio "Situazione debitoria - consulta e paga" e richiedere il PDF della "Situazione debitoria complessiva".

Si tratta del primo documento da esaminare, perché consente di verificare l'ammontare del "Residuo carico" e di stabilire se serva un approfondimento ulteriore.

Quando il totale della colonna "Residuo carico" è pari o inferiore a 5.000 euro, al momento della consultazione l'operatore è fuori dalle condizioni previste dall'articolo 94, comma 6. Quando invece il totale supera la soglia, occorre depurare il conteggio escludendo le cartelle e gli avvisi interessati da rateizzazione o definizione agevolata, individuati rispettivamente dalle indicazioni "Sì" e "Sì-Totale" nelle rispettive colonne, oltre ai documenti classificati come "Avviso di addebito".

A quel punto l'attenzione va concentrata solo sulle posizioni che, al netto dell'importo sospeso, restano rilevanti ai fini della verifica.

Soglia di 5.000 euro, dettaglio analitico e regolarizzazione

La verifica ha esito positivo quando l'importo complessivo dei debiti fiscali rilevanti è pari o inferiore alla soglia prevista dall'**articolo 48-bis del DPR 602/1973**, indicata nel Vademecum in **5.000 euro** alla data di redazione.

Oltre quella soglia, la posizione diventa irregolare ai fini della partecipazione alla gara. Il documento chiarisce inoltre che l'esito fotografa la situazione esistente alla data della richiesta originaria: pagamenti, sospensioni o rateazioni successive producono effetti solo sulle verifiche effettuate in un momento successivo.

Per il calcolo definitivo può rendersi necessario scaricare il prospetto di dettaglio del singolo documento, cioè la "**situazione debitoria analitica**". In questo caso vanno sommati esclusivamente gli importi riferiti ai codici tributo rilevanti, sottraendo l'eventuale importo sospeso indicato nella specifica colonna.

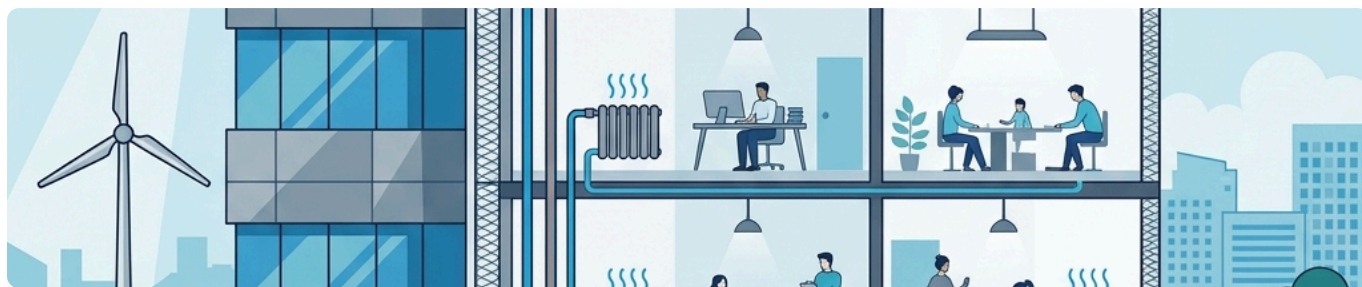
Il Vademecum richiama l'attenzione anche sui **carichi iscritti a ruolo a titolo provvisorio**, esclusi dal calcolo, e sulle cartelle "**MULTIENTE**", che richiedono una verifica puntuale per accertare l'eventuale presenza di debiti riferibili all'Agenzia delle Entrate.

Se la somma finale supera la soglia, la posizione ricade nella condizione prevista dall'articolo 94, comma 6 e può essere regolarizzata attraverso il pagamento dell'importo dovuto, anche mediante rateizzazione.

Per imprese, progettisti e operatori impegnati negli appalti pubblici, il Vademecum offre quindi un'indicazione concreta per controllare per tempo la propria posizione, distinguere i debiti che rilevano davvero ai fini della gara e arrivare alla procedura con un quadro già verificato.

Da Edilportale.

Riaperto il Conto termico 3.0



Per il **Conto Termico 3.0** torna operativo il portale per la presentazione delle domande, ma solo per quelle in accesso diretto, per privati, imprese, Enti del Terzo Settore e Pubbliche Amministrazioni. Resta chiusa la procedura della prenotazione (riservata alle sole PA).

Per le imprese è inoltre disponibile, all'interno del portale, l'apposita funzionalità per la presentazione della domanda di "valutazione preliminare imprese". Prevista anche la proroga dei termini per l'invio delle istanze la cui scadenza ricadeva nel periodo di sospensione.

Ulteriori indicazioni verranno fornite nei prossimi giorni tramite specifiche FAQ, mentre il 15 aprile sarà pubblicato, nella sezione dedicata, il catalogo degli apparecchi prequalificati.

I motivi della sospensione

La sospensione temporanea del Conto Termico 3.0 era stata comunicata dal GSE il 3 marzo 2026, dopo l'elevato numero di richieste pervenute nei primi giorni di apertura del portale.

Ricordiamo che il PortalTermico 3.0 è la piattaforma del Gestore dei Servizi Energetici (GSE) attraverso cui è possibile presentare le richieste di accesso agli incentivi previsti dal Conto Termico 3.0, aperta il 2 febbraio 2026.

Al 3 marzo 2026 - aveva fatto sapere il GSE - le richieste pervenute complessivamente ammontavano a circa **1,3 miliardi di euro**, cifra di gran lunga superiore rispetto alla dotazione del Conto Termico 3.0, che ammonta a **900 milioni di euro annui** (500 milioni di euro ai privati, di cui 150 milioni destinati alle imprese, e 400 milioni di euro alle Pubbliche Amministrazioni, di cui 20 milioni destinati alle diagnosi energetiche), un plafond che, negli anni scorsi, non è mai andato esaurito.

La viceministra dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica Vanna Gava aveva detto: "Sono **pervenute oltre 2.200 richieste**: in particolare, è stata premiata dai **piccoli Comuni** la possibilità di finanziare al 100% la ristrutturazione e l'efficientamento energetico di edifici pubblici come

scuole e sedi comunali, interventi che rappresentano **l'85% delle domande** pervenute". La sospensione - spiegava il GSE - era stata adottata in via prudenziale per consentire al GSE di completare le attività di istruttoria e di verifica delle istanze già trasmesse, nel rispetto dei limiti annuali di spesa previsti dal DM 7 agosto 2025 e per garantire la sostenibilità degli impegni finanziari.

Dopo le dovute verifiche il portale è stato riaperto all'operatività, ma soltanto per le domande relative alla procedura di accesso diretto. Ricordiamo che il DM Conto Termico prevede che gli incentivi concessi tramite prenotazione non possono superare i 200 milioni di euro e che il GSE accetta richieste fino a 60 giorni dopo il raggiungimento di questo limite.

Come funziona il Conto Termico 3.0

Come detto, il **PortalTermico 3.0** attraverso cui è possibile presentare le richieste di accesso agli incentivi previsti dal **Conto Termico 3.0** per la riqualificazione energetica degli edifici e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili con impianti di piccola taglia, è stato aperto il 2 febbraio 2026.

I criteri di accesso, nonché l'entità delle agevolazioni e le modalità di presentazione delle richieste, sono regolamentati dal Decreto del 7 agosto 2025 del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE), pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 26 settembre 2025 ed entrato in vigore lo scorso 25 dicembre.

Il Conto Termico 3.0 è il nuovo sistema di contributi per gli impianti di piccole dimensioni, con potenza termica inferiore a 2MW e, nel caso del solare termico, per quelli con superficie inferiore a 2.500 metri quadri. Il nuovo decreto aggiorna il precedente Conto Termico e ammette ai benefici:

1. le amministrazioni pubbliche;
2. i soggetti privati;
3. gli enti del terzo settore;
4. le configurazioni di autoconsumo collettivo e le comunità energetiche rinnovabili.

Le **amministrazioni pubbliche** possono realizzare interventi di produzione di energia termica da fonti rinnovabili e interventi di efficienza energetica sugli edifici di proprietà pubblica, cioè tutti gli interventi ammessi al beneficio dal Conto Termico 3.0. I **soggetti privati**, ivi inclusi gli enti del **terzo settore**, possono realizzare:

- in ambito civile residenziale, solo interventi di piccole dimensioni di produzione di energia termica da fonti rinnovabili e di sistemi ad alta efficienza descritti nel seguito;
- in ambito civile non residenziale, interventi di produzione di energia termica da fonti rinnovabili e

interventi di efficienza energetica negli edifici per il settore terziario, cioè tutti gli interventi ammessi al Conto Termico 3.0.

I soggetti pubblici e/o privati facenti parte delle **configurazioni di autoconsumo** nonché gli azionisti e/o i singoli soci membri delle **Comunità Energetiche Rinnovabili** possono presentare richiesta di accesso al Conto Termico 3.0 direttamente o, al pari delle ESCO, tramite i soggetti referenti delle configurazioni, come individuati dalle regole operative definite dal GSE.

Da Edilportale.

La Cassazione sull'IMU da riservare all'abitazione principale parzialmente locata



La Cassazione interviene per la prima volta sul trattamento Imu da riservare all'abitazione principale parzialmente locata, affermando che mantiene il diritto all'esonero.

Con l'ordinanza n. 8236/2026, la Corte afferma che la disposizione che prevede l'esonero per «l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente - va interpretata nel senso che la locazione parziale dell'abitazione non impedisce la fruizione dell'esenzione, qualora il possessore mantenga la propria residenza e dimora abituale nell'immobile». Si tratta di una conclusione condivisibile, che conferma quanto indicato dal Mef, con la circolare n. 3/2012.

La questione non era pacifica, a causa della lettura data da alcuni enti impositori proprio della circolare 3/2012; da qui un nutrito contenzioso tributario.

Sul piano normativo, tanto la vecchia quanto la nuova Imu sono chiare nel definire abitazione principale l'unità immobiliare in cui il soggetto passivo ha

stabilito la propria residenza anagrafica e dimora abituale. Nel caso di locazione parziale dell'abitazione principale, le condizioni previste dalla normativa rimangono soddisfatte, nel senso che permangono residenza e dimora. Non c'è alcuna norma che imponga l'utilizzo esclusivo, sicché quest'ulteriore condizione non può essere introdotta per via interpretativa. Né a diversa interpretazione si poteva giungere con la lettura della circolare 3/2012, che nel trattare il rapporto tra Imu e Irpef, affronta il caso dell'abitazione principale «parzialmente locata», trattandosi al tempo stesso di un immobile non locato per la parte adibita ad abitazione principale e di un immobile locato per la rimanente parte. In tal caso il Mef si preoccupava di specificare quando fosse dovuta l'Irpef, precisando che sarebbero state dovute sia l'Imu sia l'Irpef nel caso in cui l'importo del canone di locazione fosse stato di ammontare superiore alla rendita catastale rivalutata del 5%.

Il passo della circolare va però letto considerando che l'abitazione principale nel 2012 era soggetta a Imu. Il Mef, in considerazione dell'uso promiscuo, detta delle proprie indicazioni per individuare il caso in cui sia o

meno dovuta, oltre all'Imu sull'abitazione principale, anche l'Irpef; da qui il confronto con l'importo del canone di locazione. Quindi l'attenzione del Mef non era sull'Imu, ma sull'Irpef. Tant'è che nelle successive Faq del 2013 il Mef confermava che «anche se parzialmente locata, l'abitazione principale non perde tale destinazione e, pertanto, a partire dal 1° gennaio 2014, beneficia dell'esenzione dall'Imu prevista per tale fattispecie».

L'ordinanza aggiunge che quando il legislatore ha voluto escludere l'esenzione in presenza di una locazione lo ha fatto espressamente, come nel caso

dell'assimilazione all'abitazione principale dell'immobile posseduto da anziani o disabili che hanno trasferito la residenza in istituti di ricovero, oppure nel caso degli immobili posseduti dai militari e in quello dei pensionati esteri. Si tratta di ipotesi eccezionali, accomunate dal riconoscimento dell'esenzione per abitazione principale pur in assenza dei requisiti costitutivi della residenza e della dimora abituale, e nelle quali la locazione dell'immobile è espressamente prevista come condizione escludente l'esenzione.

Da NT+.