

**ANCE** | CAMPANIA

# **NEWS TECNICA**

*Edizione n°17*

---

30 APRILE 2026

## Per il Piano di Rigenerazione Urbana di Torre del Greco al via appalto da 483mln di euro



In Campania parte la gara per realizzare gli interventi di rigenerazione urbana previsti nel progetto «L'intelligenza del mare. Rigenerare e connettere il territorio dalla costa al Vesuvio». La Centrale unica di committenza dei Comuni di Torre del Greco e Trecase ha promosso un maxiappalto dal valore complessivo di 483.599.360 euro per la conclusione di un accordo quadro, suddiviso in quattro lotti per lavori, servizi di architettura e ingegneria, verifica preventiva della progettazione, nonché per rilievi e indagini strutturali e geognostiche.

Gli interventi, presentati lo scorso novembre alla Biennale di Architettura a Venezia, prevedono l'ampliamento del porto, la riqualificazione della

Litoranea e del centro storico, il ripascimento delle spiagge, il nuovo Mac3 (museo di arte, città, corallo, cammeo), il futuro di Villa Macrina, del parco Bottazzi, dei molini Marzoli con la realizzazione dei dipartimenti dell'università di biologia marina per la ricerca sul corallo.

Il lotto 1 assegna i servizi di progettazione per 37.585.633 euro, il lotto 2 indagini e rilievi per 4.237.260 euro, il lotto 3 servizi di verifica per 5.139.422 euro e il lotto 4 lavori per 436.637.043 euro. Il termine per il ricevimento delle offerte scade il 4 giugno. da NT+.

## I nuovi Indici di Costo per le Tipologie Omogenee di Lavorazioni



**D**allo scorso 28 aprile sono operativi i nuovi indici di costo per le Tipologie Omogenee di Lavorazioni (TOL) per la revisione prezzi nei contratti pubblici di lavori.

Adottati dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (MIT) con il Decreto n. 743 del 30 marzo 2026 e disponibili su IstatData, gli indici individuati dall'Istat servono alle stazioni appaltanti per determinare l'indice sintetico revisionale nei contratti pubblici di lavori e completano il quadro applicativo previsto dal Codice dei contratti pubblici dopo le modifiche introdotte dal Correttivo Appalti.

### Revisione prezzi e Correttivo Appalti

Il provvedimento completa una delle modifiche introdotte dal Correttivo Appalti, in vigore dal 31 dicembre 2024 con il D.Lgs n. 209/2024, che ha riscritto la disciplina della revisione prezzi nei contratti pubblici.

Il Correttivo, infatti, aveva modificato l'articolo 60 del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs 36/2023), prevedendo per gli appalti di lavori un meccanismo collegato alla variazione del costo dell'opera.

La revisione prezzi si attiva quando la variazione, in aumento o in diminuzione, supera il 3% dell'importo complessivo. In questo caso, l'adeguamento è riconosciuto nella misura del 90% del valore eccedente tale soglia.

Per servizi e forniture, invece, la revisione opera quando la variazione supera il 5% ed è riconosciuta nella misura dell'80% della parte eccedente.

In questo quadro si inseriscono i nuovi indici TOL, che

costituiscono il riferimento tecnico per la determinazione degli indici sintetici revisionali nei contratti pubblici di lavori.

### Cosa sono gli indici TOL

Gli indici TOL sono indici di costo riferiti alle Tipologie Omogenee di Lavorazioni individuate dalla Tabella A dell'Allegato II.2-bis al Codice dei contratti pubblici.

Gli indici di costo misurano l'andamento nel tempo dei costi riferiti a determinate lavorazioni e consentono di verificare se tali costi sono aumentati o diminuiti ai fini dell'applicazione della revisione prezzi.

Le Tipologie Omogenee di Lavorazioni permettono di ricondurre le diverse lavorazioni previste in un appalto a gruppi omogenei. In questo modo, le lavorazioni contenute nel progetto vengono collegate agli indici di costo corrispondenti, senza utilizzare un parametro unico per l'intero intervento.

Con il Decreto n. 743/2026, il MIT adotta i singoli indici di costo delle lavorazioni individuati dall'Istat sulla base delle TOL, dopo il completamento dell'iter per la determinazione degli indici di base e il parere favorevole espresso dall'Istituto sull'adozione del provvedimento.

### Procedure di affidamento, quando si applicano gli indici TOL

Il Decreto si applica alle procedure di affidamento avviate dalla data di efficacia del provvedimento, cioè dal giorno della sua pubblicazione sul sito istituzionale del MIT.

Rientrano nel nuovo sistema le procedure avviate

mediante pubblicazione di un bando o avviso di indizione di gara, trasmissione di un invito o adozione di una determina a contrarre dalla data di efficacia del decreto. La normativa disciplina anche alcune ipotesi transitorie. Nei limiti del quadro economico dell'opera, le stazioni appaltanti possono applicare convenzionalmente i nuovi indici Istat anche alle procedure di affidamento avviate prima dell'entrata in efficacia del decreto, purché relative a contratti non ancora stipulati.

La stessa possibilità è prevista anche in deroga alle clausole di revisione prezzi contenute nei bandi o negli avvisi pubblicati prima dell'efficacia del decreto. Per le procedure senza bando o avviso, il riferimento è alle procedure per le quali, alla data di entrata in efficacia del decreto, siano già stati inviati gli inviti a presentare offerta.

#### **Contratti in corso, effetti sui SAL**

Per i contratti in corso di esecuzione, il decreto consente l'applicazione convenzionale dei nuovi

indici Istat, sempre nei limiti del quadro economico dell'opera, con riferimento agli stati di avanzamento dei lavori relativi alle lavorazioni eseguite e contabilizzate dal direttore dei lavori dalla data di efficacia del provvedimento.

La stessa possibilità riguarda le lavorazioni annotate, sotto la responsabilità del direttore dei lavori, nel libretto delle misure a partire dalla data di entrata in efficacia del decreto.

#### **Dove consultare gli indici Istat**

A partire da aprile 2026, l'Istat ha avviato la diffusione degli indici mensili di costo per le TOL nella banca dati IstatData, raggiungibile dal portale dell'Istat, nella categoria "Prezzi".

Con l'operatività dei nuovi indici TOL, gli indici riferiti al testo del Codice vigente al 1° luglio 2023 resteranno consultabili esclusivamente per finalità statistiche. Da Edilportale.

## Piano Casa da 4 miliardi



**S**emplificazioni amministrative per velocizzare i passaggi urbanistici necessari a realizzare i progetti. Manutenzioni delle case popolari per rimettere in circolazione gli oltre 60mila immobili attualmente inagibili. E interventi per l'edilizia sociale (studentati e residenze per anziani) oltre all'affordable housing, cioè gli immobili a prezzi accessibili per la cosiddetta fascia grigia: i troppo poveri per il mercato di locazioni e acquisti ma troppo ricchi per rientrare nelle graduatorie degli alloggi popolari. Centomila alloggi in dieci anni, come aveva annunciato la premier Giorgia Meloni l'estate scorsa. Il tutto con un ruolo importante per i fondi, anche privati. Potrebbero essere questi gli ingredienti del Piano casa, dal valore di 4-5 miliardi, targato governo Meloni che da quanto filtra dovrebbe atterrare sul tavolo del Consiglio dei ministri oggi pomeriggio. Già annunciato a inizio marzo, è stato travolto dall'emergenza della guerra e dei conti.

Il lavoro di lima sui testi, tutti blindatissimi, andrà avanti fino all'ultimo ed era ancora in corso ieri sera tra ministero delle Infrastrutture e Palazzo Chigi. «Ci lavoriamo ancora stasera, ci stiamo lavorando ancora anche in questi minuti, non voglio dare cifre», ha detto il vicepremier Matteo Salvini ieri sera al termine della riunione dei gruppo parlamentari del Carroccio. Tra molti punti da definire, qualche certezza però c'è. Tutto ruoterà attorno a un decreto legge che affronterà il tema dell'edilizia residenziale pubblica. Qui sono disponibili i finanziamenti da circa 970 milioni di euro delle ultime tre leggi di Bilancio. Saranno impiegati per la riqualificazione degli alloggi sfitti perché inagibili: lavori che costano relativamente poco (20mila euro a intervento, anche

se qualcuno parla del doppio) ma che porteranno un beneficio notevole sul territorio. Nella gestione delle risorse potrebbe essere coinvolto un Comitato di gestione, guidato da un commissario, nel quale siederanno anche le Regioni e l'Anci, oltre ai sindaci di alcune grandi città. Un passaggio che però potrebbe complicare il flusso dei finanziamenti alle Aziende casa, in emergenza sulla tenuta del sistema delle case popolari.

Un secondo provvedimento d'urgenza affronterà poi il tema dell'edilizia sociale e dell'affordable housing. In questo caso si lavorerà su due filoni: riqualificazione di immobili pubblici e realizzazione di nuovi edifici. Diventerà, quindi, fondamentale l'alleggerimento delle procedure di autorizzazione. In questo caso un modello già c'è: è quello degli studentati nell'ambito del Pnrr. Qui sono già state previste delle semplificazioni urbanistiche, con deroghe all'approvazione preventiva dei piani attuativi per i progetti. Potrebbero quindi essere applicati modelli simili. Ed essere coinvolti i fondi di investimento, con la compartecipazione tra soggetti pubblici e privati e la partecipazione di investitori istituzionali come Cassa depositi e prestiti.

C'è, infine, il capitolo degli sfratti veloci. L'ipotesi è lanciare un disegno di legge che possa servire a rendere più rapidi gli sgomberi, a partire proprio dalle case popolari (oltre 20mila) occupate abusivamente. Un'ipotesi in bilico fino all'ultimo: solo oggi si deciderà se portare il testo effettivamente in Cdm, anche se come trapela questo specifico provvedimento potrebbe alla fine saltare. Sul fronte dei finanziamenti il Piano casa potrebbe contare su una serie di leve finanziarie: oltre il miliardo per le

case popolari a valere sui fondi del Mit, allo studio c'è anche un pacchetto di 4-5 miliardi di euro, questa volta nelle casse del dicastero guidato da Tommaso Foti. I fondi derivano da diverse fonti di finanziamento europee tra cui anche l'1,1 miliardi provenienti dalla revisione di medio termine dei fondi

di coesione messa a punto dal commissario Raffaele Fitto. Si tratta invece su altri 1,2 miliardi ex Rosco che però dovranno essere contrattati in sede comunitaria nel corso dell'ultima rimodulazione del Pnrr attesa a giugno. E che quindi non saranno immediatamente nelle disponibilità del Piano. Da NT+.

## PNRR via libera alla nona rata da 12,8 miliardi di euro



La Commissione europea ha dato il via libera preliminare al pagamento della nona rata del PNRR italiano, pari a 12,8 miliardi di euro, riconoscendo il raggiungimento di 16 traguardi e 34 obiettivi previsti. Con questa tranche, le risorse complessivamente erogate all'Italia salgono a circa 166 miliardi di euro, pari all'85% della dotazione totale del Piano, confermando il ruolo dell'Italia come Paese più avanzato nell'attuazione del PNRR.

Tra i risultati collegati alla nona rata figurano interventi rilevanti in diversi ambiti: 3 milioni di persone coinvolte nel programma GOL, con oltre 600mila già formate, la riduzione di oltre l'80% dell'arretrato della giustizia amministrativa, il sostegno educativo a migliaia di minori del Mezzogiorno, la digitalizzazione dei fascicoli giudiziari, il potenziamento del Fascicolo sanitario elettronico e il rinnovo della flotta dei Vigili del fuoco con mezzi a basse emissioni. Si aggiungono investimenti su reti idriche, sanità digitale, centri per l'impiego, imprese turistiche, parchi e giardini storici.

Secondo il Governo, con l'approvazione della penultima rata l'Italia ha raggiunto 416 traguardi e obiettivi, pari al 73% del cronoprogramma complessivo, con oltre 655mila progetti finanziati e più di 541mila interventi già conclusi. L'ultima rata, da 28,4 miliardi, è legata a 159 obiettivi da raggiungere entro il 30 giugno.

Nel 2025 il piano Transizione 5.0 ha mostrato una forte concentrazione territoriale degli incentivi, con il Sud fermo al 7% dei 4,26 miliardi di euro di crediti d'imposta maturati dalle imprese. La quota prevalente

delle agevolazioni si è concentrata nel Nord-Ovest e nel Nord-Est, che insieme hanno assorbito il 77% delle risorse, mentre il Centro si è attestato al 14% e le Isole al 2%. Un risultato che segna un arretramento anche rispetto a Transizione 4.0, dove il Mezzogiorno aveva raggiunto circa il 20%.

Secondo il Ministero delle Imprese e del Made in Italy, il divario non si spiega soltanto con la maggiore concentrazione industriale del Nord. Tra le possibili cause vengono indicati un livello di comunicazione ancora insufficiente in alcune regioni del Centro-Sud e un diverso grado di attivazione dei consulenti, apparsi più pronti nel Nord ad accompagnare le imprese nella fase di accesso alla misura.

Nel complesso, nel 2025 sono state presentate 18.949 domande, per 9,6 miliardi di investimenti attivati. Il manifatturiero ha assorbito oltre il 71% delle risorse, seguito da agricoltura e commercio. La maggior parte delle richieste ha riguardato progetti collocati nella terza classe energetica, quella con l'incentivo più elevato, segno di una crescente attenzione delle imprese verso interventi più avanzati di efficientamento produttivo.

Resta ora attesa per il nuovo iperammortamento 2026-2028, che sostituirà il credito d'imposta. Il decreto attuativo è in fase finale di definizione e l'obiettivo indicato dal Governo è aprire entro maggio la piattaforma del GSE per la prenotazione dei benefici, anche se i tempi dipenderanno dai passaggi di controllo e dalla pubblicazione delle istruzioni operative. Da Orep.

## Ingegneri e periti sono esclusi dalle diagnosi energetiche nel Conto Termico 3.0



Il Conto Termico 3.0 accende un nuovo fronte di tensione tra professioni tecniche e Amministrazione. Al centro dello scontro tra CNI e CNPI da una parte e MASE dall'altra ci sono le Regole Applicative emanate in attuazione del D.M. 7 agosto 2025, che introducono una limitazione rilevante per ingegneri e periti industriali nella redazione delle diagnosi energetiche necessarie per accedere agli incentivi.

### **Conto Termico 3.0: perché ingegneri e periti sono esclusi dalle diagnosi energetiche**

Il D.M. 7 agosto 2025 ha aggiornato il meccanismo del Conto Termico, strumento centrale per incentivare interventi di efficienza energetica e produzione di energia termica da fonti rinnovabili.

Le successive Regole Applicative, e in particolare l'Allegato 1, paragrafo 4, stabiliscono che, ai fini dell'ammissibilità agli incentivi, le diagnosi energetiche debbano essere redatte secondo la norma UNI CEI EN 16247 da soggetti qualificati, individuati esclusivamente negli Esperti in Gestione dell'Energia (EGE) certificati UNI CEI 11339 o nelle Energy Service Company (ESCO) certificate UNI CEI 11352.

Una scelta che, come segnalano il Consiglio Nazionale degli Ingegneri (CNI) e il Consiglio Nazionale dei Periti Industriali (CNPI), finisce per escludere di fatto i professionisti iscritti agli albi da una parte rilevante del mercato.

### **Diagnosi energetiche e incentivi: la posizione del MASE sui soggetti abilitati**

Sul punto, il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica ha chiarito che il Conto Termico non

interviene sull'ordinamento delle professioni, ma definisce esclusivamente i requisiti tecnico-qualitativi della documentazione necessaria per accedere a un incentivo pubblico.

In questa prospettiva, la scelta di limitare la validità delle diagnosi energetiche a quelle redatte da EGE ed ESCo rientrerebbe nella discrezionalità amministrativa.

Secondo il MASE, ingegneri, periti industriali e altri professionisti continuano a poter redigere diagnosi energetiche senza restrizioni, ma solo alcune tipologie risultano idonee ai fini dell'incentivo.

### **CNI e CNPI: esclusione dei tecnici abilitati e rischio disparità di trattamento**

Di segno opposto la lettura dei Consigli nazionali, che parlano apertamente di una scelta penalizzante per le categorie tecniche.

Secondo CNI e CNPI, la previsione delle Regole Applicative introduce una limitazione non giustificata, che esclude professionisti pienamente qualificati e già abilitati per legge a svolgere attività di diagnosi energetica.

La critica non si ferma al piano operativo, ma investe direttamente la legittimità dell'impostazione adottata.

### **Normativa sulle diagnosi energetiche: il ruolo dei tecnici abilitati tra D.Lgs. n. 192/2005 e d.P.R. n. 75/2013**

Il punto più delicato riguarda il rapporto tra le Regole Applicative del Conto Termico 3.0 e la normativa che disciplina, in via generale, i soggetti abilitati a redigere diagnosi energetiche.

Il d.Lgs. n. 192/2005, all'art. 2, definisce il "tecnico abilitato" come il professionista in possesso di titolo di studio e abilitazione all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici e impianti, iscritto al relativo ordine o collegio. La stessa impostazione è confermata dal d.P.R. n. 75/2013.

A questo quadro si affianca il d.Lgs. n. 102/2014, che introduce l'obbligo di diagnosi energetica per grandi imprese ed energivori, riservandola a EGE ed ESCo solo in questi casi specifici. Al di fuori di tali ipotesi, la diagnosi energetica rientra tra le attività normalmente svolte dai tecnici abilitati.

È qui che si concentra la contestazione dei professionisti: le Regole Applicative, pur essendo un atto attuativo di una misura incentivante, individuano in modo esclusivo EGE ed ESCo come soggetti le cui diagnosi sono valide ai fini dell'incentivo. Secondo CNI e CNPI, si tratta di una limitazione che non trova riscontro nella normativa primaria.

Il tema non è quindi la possibilità di svolgere l'attività, che resta invariata, ma la sua efficacia sul mercato. Le diagnosi redatte dai professionisti, infatti, non risultano utilizzabili per accedere al beneficio economico. Considerato il peso del Conto Termico, questo si traduce in una riduzione significativa dell'ambito operativo per i tecnici abilitati.

Da qui la posizione dei Consigli nazionali: una misura incentivante può definire requisiti tecnici e standard qualitativi, ma non può incidere, anche indirettamente, sul perimetro dei soggetti che operano in un'attività già disciplinata dalla legge.

### **Scontro con il MASE: le iniziative annunciate da ingegneri e periti**

Il confronto con il Ministero è già stato avviato, ma senza esito. Il MASE ha ribadito la propria posizione, richiamando la natura incentivante dello strumento e la legittimità delle scelte effettuate.

Di fronte a questo orientamento, CNI e CNPI hanno annunciato la volontà di proseguire l'azione, valutando ulteriori iniziative anche sul piano giuridico.

Parallelamente, resta sul tavolo una proposta di modifica che punta a reintegrare i tecnici abilitati tra i soggetti ammessi, accanto a EGE ed ESCo.

### **Conto Termico 3.0 e Transizione 5.0: il precedente che può cambiare le regole**

La vicenda richiama un precedente recente, quello del Piano Transizione 5.0. In una prima fase, anche in quel caso erano stati individuati esclusivamente EGE ed ESCo tra i soggetti abilitati al rilascio delle certificazioni energetiche. Successivamente, il quadro è stato modificato includendo anche ingegneri e periti industriali iscritti agli albi.

Un passaggio che oggi viene richiamato come riferimento concreto, e che lascia aperta la possibilità di una revisione anche per il Conto Termico 3.0.

La partita resta quindi aperta e va oltre il singolo provvedimento: riguarda il rapporto tra certificazioni e competenze professionali, l'accesso al mercato dei servizi energetici e, più in generale, il ruolo delle professioni tecniche nei processi legati alla transizione energetica. Da [Lavoripubblici.it](http://Lavoripubblici.it)

## Hines investe altri 1,5mld in Italia in retail e living



**È** dal cambio di passo dei Paesi del Sud Europa, oggi in cima alla lista degli investitori, che prende il via la prima intervista di Raoul Ravara come Country head in Italia di Hines. «Per la prima volta l'area del Sud Europa è in cima alla lista delle destinazioni per investire – dice al Sole 24 Ore –. Italia e Spagna in primis, e all'interno di questi due Paesi l'asset class prediletta da tutti gli investitori è quella del living, in tutte le sue declinazioni». Un comparto anticiclico che ha sempre retto alle crisi. «La casa per tutti è una necessità, per le famiglie, per gli studenti, per gli anziani – sottolinea Ravara – e in tempo di crisi, quando l'impatto è forte sugli uffici o su altre asset class come è stato per la crisi Lehman, il comparto abitativo resiste e viene percepito come meno rischioso». Oggi stiamo vivendo una congiuntura tale per cui la destinazione privilegiata degli investitori stranieri è proprio l'Europa, per molti percepita come meta più sicura di altre zone del mondo che subiscono conflitti e guerre.

Parlando della strategia in Italia, Ravara ricorda che Hines ha circa 8 miliardi di investimenti nel nostro Paese e si prepara a fare ulteriori acquisizioni per 1,5 miliardi di euro nei prossimi due anni. A livello europeo è il Paese più importante insieme a Germania e UK. «Sotto il profilo strategico, non siamo mai stati così convinti dell'Italia – ribadisce –. Gli investitori stranieri vogliono investire in Europa, in primis nel Sud Europa e quindi in Italia. Il living è il primo pillar degli investimenti a livello globale». Se si pensa al volume del mercato italiano si rileva l'importanza del residenziale. Se questo segmento crescesse come asset class per gli investitori istituzionali l'Italia

potrebbe diventare più interessante. Ma per Hines anche il retail acquista appeal, dei futuri investimenti il 30% potrebbe essere proprio nel retail.

«Per una questione dimensionale, come Hines siamo già una cartina di tornasole – dice –. La pipeline di investimenti, per la prima volta, è al 50% sull'Europa, un terzo sugli Usa e un terzo sull'Asia-Pacifico. Prima la situazione era completamente diversa, c'era una predilezione degli americani a investire negli Stati Uniti; ora sono i primi a voler diversificare territorialmente per via della percezione di una imminente crisi economica». Il gruppo Hines ha aumentato la capacità di raccogliere capitali da investitori istituzionali, del 130% in due anni. «La cifra raccolta è distribuita sulle tre linee – core, core plus e value-add – ed è un altro segnale importante, perché indica una capacità di deployment lungo tutto lo spettro rischio-rendimento. Se ci fosse solo capitale core, si potrebbe pensare a una semplice riallocazione difensiva. Invece no: investiamo dallo sviluppo alla rigenerazione urbana, passando per il core plus fino al core puro», spiega. Anche se la percezione dell'Italia migliora, la Spagna è ritenuta più appetibile. «La Spagna cresce di più economicamente, ma è meno stabile politicamente. L'Italia, invece, è percepita come stabile, anche se con una crescita inferiore ed è un mercato più piccolo, con poco prodotto», dice.

Quali le opportunità di investimento? «Tra le asset class principali, oltre al living, ci interessa molto il retail, soprattutto quello "out of town": outlet, retail park, shopping center», dice. E questa è una novità. «Hanno costi gestionali inferiori e oggi performano sopra i livelli pre-Covid – prosegue –. La logistica continua a piacere molto. L'anno scorso abbiamo fatto

quattro grandi operazioni per circa 400 milioni di euro e 450.000 mq. È l'unica asset class che non ha subito flessioni post-Covid». E gli hotel? Hines guarda al settore solo se si presentano opportunità. Un altro settore in decisa crescita è quello del self storage, ma in Italia manca il prodotto. I data center sono invece una grande opportunità: il focus è su Milano e dintorni, ma anche su Piemonte e Veneto come nuove frontiere.

Hines investe tramite tre fondi paneuropei, più altre fonti di capitale e joint venture. «Possiamo anche fare operazioni "one-off" con investitori terzi», spiega Ravara. Acquisizioni e dismissioni. «Nel 2024 abbiamo rallentato alcune dismissioni perché il mercato non era pronto - sottolinea -. Ad esempio, abbiamo valutato la vendita di un asset in via della Spiga, ma non era il momento giusto». Il gruppo oggi a Milano porta avanti diversi progetti di rigenerazione urbana e sviluppo, un'anima che resta viva anche nel prossimo futuro. Tra i progetti c'è quello del Trotto, zona San Siro, con oltre 700 unità abitative, di cui una parte in convenzione e una parte in senior living. Ci saranno anche servizi pubblici, parco, scuola e infrastrutture. Il progetto ha subito un

rallentamento per via della situazione generalizzata nel Comune di Milano, dovuta all'inchiesta che ha di riflesso rallentato i cantieri.

Un altro progetto importante è Unione Zero a Milanosesto, Sesto San Giovanni, già in fase avanzata, con student housing, uffici e l'headquarter di Intesa Sanpaolo. «A Milano abbiamo anche un progetto a Lambrate (in tutto 450 appartamenti) e un altro complesso vicino alla Bocconi - dice -. A Roma siamo interessati, ma è più difficile trovare prodotto». A livello globale, Hines si sta riorganizzando in tre macro-cluster per migliorare integrazione e capacità di investimento cross-border, ad esempio nel living e nei data center. E gli uffici? «In maniera selettiva guardiamo Milano e Roma - continua -. La capitale è un mercato più difficile e più complesso al quale gli investitori stanno guardando ma non in alternativa a Milano». L'idea che a seguito dell'inchiesta milanese i capitali internazionali si sarebbero spostati su Roma non ha in realtà avuto seguito, secondo gli esperti la capitale può rappresentare infatti un secondo importante mercato italiano, ma la città di Milano resta ancora la principale porta di accesso al nostro Paese per molti protagonisti del mercato. da NT+.

## Sentenza della Cassazione su condono edilizio e demolizione



In caso di ordine di demolizione su un edificio oggetto di istanza di condono, è davvero possibile “rientrare” nei limiti volumetrici intervenendo successivamente? E quando l’immobile abusivo coincide con l’abitazione principale, il diritto alla casa può fermare la demolizione?

A rispondere negativamente a entrambe le domande è la Corte di Cassazione con la sentenza del 26 marzo 2026, n. 11313, che torna su alcuni principi destinati a riemergere ogni volta che si tenta, anche a distanza di anni, di riportare un abuso edilizio entro i parametri di legge.

### Condono edilizio: la Cassazione sulla demolizione della cubatura in eccedenza

Il caso riguarda il ricorso contro l’esecuzione di un ordine di demolizione disposto su un immobile già oggetto di sentenza penale divenuta irrevocabile nel 1998.

A distanza di tempo, il proprietario aveva chiesto la sospensione o la revoca dell’ordinanza facendo leva su due profili tra loro collegati: da un lato la possibile condonabilità dell’intervento, sostenuta sulla base di una demolizione parziale eseguita successivamente, dall’altro l’applicazione del principio di proporzionalità, evidenziando che l’immobile costituiva abitazione.

Il nodo centrale della controversia non stava quindi nell’accertamento dell’abuso, ormai definitivo, ma nella possibilità di intervenire sulla cubatura per rendere l’opera condonabile.

Secondo il proprietario, una nota dell’ufficio condono aveva evidenziato come le opere realizzate al primo piano potessero, in linea teorica, rientrare nel

condono, essendo state ultimate entro il 31 dicembre 1993. Diversa era invece la situazione del piano terra, escluso dalla sanatoria sia per la destinazione ad attività artigianale sia per il superamento del limite massimo di 750 metri cubi previsto dalla Legge n. 724/1994.

Proprio su questo punto si è innestata la strategia difensiva. Il ricorrente ha sostenuto di aver demolito la porzione non condonabile al piano terra, presentando anche una CILA, con l’obiettivo di ridurre la volumetria complessiva e rientrare così nel limite previsto dalla normativa. L’operazione, nelle intenzioni, avrebbe dovuto rendere sanabile almeno la parte residua dell’edificio.

Il Tribunale ha però escluso questa ricostruzione e la Cassazione ha condiviso integralmente tale impostazione, dichiarando il ricorso inammissibile.

### Condono edilizio: limiti di cubatura e requisiti della Legge n. 724/1994

Nella questione assumono rilievo le disposizioni della disciplina del secondo condono edilizio, contenuta nella Legge n. 724/1994, che ha definito in modo puntuale i presupposti per la sanatoria degli abusi.

In particolare, l’art. 39 consente il condono solo per le opere:

- ultimate entro il 31 dicembre 1993;
- che rispettino limiti dimensionali ben precisi, individuati:
- nel 30% della volumetria originaria;
- oppure nel limite assoluto di 750 metri cubi.

Si tratta di limiti che non hanno una funzione meramente quantitativa, ma rappresentano una soglia oltre la quale l'abuso esce dal perimetro della sanatoria straordinaria.

Su questo impianto normativo si è innestata nel tempo un'elaborazione giurisprudenziale che ha chiarito due principi ormai consolidati: da un lato la necessità di valutare l'abuso in modo unitario, evitando qualsiasi frammentazione del manufatto, dall'altro l'impossibilità di incidere successivamente sui requisiti di condonabilità, che devono essere verificati con riferimento alla situazione esistente alla data fissata dalla legge.

#### **Sanatoria immobile: perché non è possibile rientrare nei limiti volumetrici dopo il condono**

La Corte costruisce il proprio ragionamento su due direttrici che, lette insieme, rendono evidente come lo spazio per operazioni correttive successive sia, in realtà, inesistente:

- il modo in cui deve essere considerato l'edificio abusivo;
- il momento temporale in cui deve essere verificata la condonabilità.

Il primo passaggio riguarda la qualificazione dell'immobile. La Corte ribadisce che, ai fini del condono, il manufatto deve essere considerato nella sua interezza, come un organismo unitario.

Questo comporta che non è possibile suddividere l'intervento abusivo in più porzioni autonome, né presentare istanze separate riferite a singole parti dell'edificio nel tentativo di rientrare nei limiti volumetrici. La volumetria va sempre valutata nel suo complesso, evitando qualsiasi ricostruzione che finisca per ridurre artificialmente l'entità dell'abuso.

Il secondo passaggio incide direttamente sulla questione della cubatura. La Corte chiarisce che la verifica dei requisiti per il condono deve essere effettuata con riferimento alla situazione esistente alla data del 31 dicembre 1993.

Ne deriva che qualsiasi intervento eseguito successivamente, anche se finalizzato a ridurre la volumetria, non può essere preso in considerazione. Se si ammettesse il contrario, si finirebbe per spostare in avanti il termine fissato dalla legge, alterando la logica stessa del condono.

Da qui la conclusione secondo cui la demolizione ex post non solo è irrilevante, ma assume il significato di un tentativo di aggirare la disciplina normativa.

#### **Demolizione e abitazione principale: quando si applica il principio di proporzionalità**

Il secondo tema affrontato riguarda il rapporto tra ordine di demolizione e diritto al rispetto della vita privata e familiare.

Anche su questo punto la Cassazione si muove lungo un orientamento consolidato, chiarendo che l'ordine di demolizione non è incompatibile, in via generale, con l'art. 8 CEDU. Non esiste quindi un diritto assoluto a mantenere un immobile abusivo solo perché utilizzato come abitazione.

Ciò non esclude, però, la necessità di un bilanciamento tra interessi contrapposti, che il giudice è chiamato a svolgere attraverso il principio di proporzionalità. In questa valutazione assumono rilievo diversi elementi:

- la consapevolezza dell'abuso;
- la gravità dell'illecito edilizio;
- il tempo trascorso tra accertamento ed esecuzione;
- le condizioni personali del destinatario;
- la possibilità di regolarizzazione o di reperire una soluzione abitativa alternativa.

La Corte, tuttavia, chiarisce un limite preciso: non possono essere valorizzate situazioni derivanti dall'inerzia del responsabile dell'abuso. Il tempo trascorso, se non accompagnato da un'attività concreta di regolarizzazione, non rafforza la posizione del privato.

#### **Demolizione e limiti di cubatura: le indicazioni operative della Cassazione**

La Corte ha dichiarato inammissibile il ricorso, confermando integralmente l'ordine di demolizione.

Il dato che emerge con maggiore evidenza è la necessità di considerare l'intervento abusivo nella sua

dimensione complessiva, senza lasciare spazio a ricostruzioni frammentate o a tentativi di riduzione artificiosa della cubatura. Allo stesso modo, viene ribadito che la condonabilità non può essere costruita nel tempo attraverso interventi successivi, ma deve essere verificata con riferimento alla situazione esistente alla data fissata dalla legge.

In questo quadro, anche il tentativo di neutralizzare l'ordine di demolizione eliminando ex post la parte eccedente non trova spazio, perché si pone in contrasto con la logica stessa del condono

straordinario.

Resta il tema del diritto all'abitazione, che continua a richiedere un bilanciamento attento che non può mai tradursi in una forma di sanatoria indiretta fondata sull'inerzia del privato.

Ne esce un orientamento che riduce in modo significativo i margini per operazioni tardive di regolarizzazione e richiama a una verifica molto più attenta, fin dall'origine, della reale possibilità di sanare un abuso edilizio. Da Lavoripubblici.it