

ANCE | CAMPANIA

NEWS TECNICA

Edizione n°21

5 GIUGNO 2026

Ultima rimodulazione del PNRR



L'ultima rimodulazione del Pnrr italiano prende forma alla vigilia dell'accredito della nona rata da 12,8 miliardi che dovrebbe essere ufficializzato in queste ore. A illustrarne i dettagli è stato il ministro Tommaso Foti prima nella rapidissima cabina di regia riunita ieri in tarda mattinata per un quarto d'ora e poi, soprattutto, nella successiva audizione davanti alle commissioni riunite Affari costituzionali e Bilancio di Camera e Senato.

I ritocchi riguardano una novantina di misure e, accanto ai consueti correttivi tecnici su milestone e target per assicurarne il raggiungimento, muove in tutto 2,1 miliardi di euro. A perdere risorse è prima di tutto, come largamente annunciato, il progetto di liberalizzazione dei servizi ferroviari Intercity e regionali che avrebbe dovuto decollare attraverso la Rosco, la società pubblica chiamata ad acquistare e poi noleggiare i treni per i candidati a offrire il servizio in regime di concorrenza.

L'obiettivo, a cui erano collegati 1,2 miliardi di euro, è stato accantonato dal Governo poche settimane dopo averlo negoziato con la Commissione Ue. Ma la perdita dei fondi è stata scongiurata dalla revisione, che mette in campo una nuova facility da un miliardo da utilizzare per interventi di rafforzamento dell'offerta di case green, a elevata efficienza energetica. Ulteriori 200 milioni saranno impiegati per potenziare la misura già esistente sull'efficientamento energetico dell'edilizia residenziale pubblica (inserita nel Pnrr con la maxi rimodulazione di novembre 2023), che registra un surplus di domande.

Per questa via si irrobustisce il Piano casa, come annunciato nelle scorse settimane da diversi esponenti dell'Esecutivo. Mezzo miliardo se ne va invece dal capitolo che finanzia i crediti d'imposta degli investimenti nella Zes unica del Mezzogiorno, perché - ha spiegato il ministro - «le difficoltà di rendicontazione erano incompatibili con le scadenze del Piano».

Le risorse europee saranno però sostituite da fondi nazionali in un bilancio che, sempre in virtù della stessa riscrittura, trova nuovi spazi per il dirottamento sui fondi Ue di altri 700 milioni destinati agli sconti fiscali di Transizione 5.0, oggetto di un eterno balletto nelle continue correzioni del Pnrr. Quest'ultimo dare e avere sembra però preoccupare il ministro delle Imprese, Adolfo Urso, che in cabina di regia, a quanto risulta al Sole 24 Ore, ha manifestato una forte perplessità sulla fattibilità tecnica dell'operazione.

Il ministero dell'Ambiente ha dovuto riprogrammare circa 232 milioni: 33 milioni ancora una volta dalle colonnine elettriche, 73 milioni dall'investimento fognature e depurazione, 100 milioni dall'agrovoltaico e 26 milioni dall'intervento per l'approvvigionamento sostenibile delle materie prime critiche. L'Agricoltura, da parte sua, ha ridotto di 12 milioni la voce "meccanizzazione" e di 158 milioni il parco agri-solare. Altri 90 milioni si liberano dalla misura LogIN del ministero delle Infrastrutture, che ne valeva 157 in tutto e puntava a sostenere la trasformazione digitale delle imprese di trasporto merci e logistica.

A ricevere fondi aggiuntivi dal nuovo giro di giostra sono la facility relativa alle comunità energetiche, che guadagna 173 milioni, l'autoproduzione di energia delle Pmi (+32 milioni) e l'elettrificazione delle ferrovie (+94 milioni).

Più in generale, il doppio appuntamento a Palazzo Chigi e in Parlamento ha rappresentato per Foti l'occasione per ringraziare tutti i soggetti attuatori e rivendicare i risultati italiani. «Con la nona rata in arrivo siamo a 166 miliardi effettivamente incassati, pari all'85% della dotazione del Piano», ha sottolineato il ministro. «Siamo gli unici ad aver raggiunto a oggi questo dato assieme alla Francia, che però è titolare di un Pnrr da 40 miliardi contro i nostri 194,4».

Alla conclusione mancano 159 obiettivi, che si aggiungono ai 456 raggiunti sinora (il 72% delle milestone e dei target previsti): centrarli entro il 30 giugno servirà a ottenere anche la decima e ultima rata da 28,4 miliardi. La revisione varata ieri andrà inviata a Bruxelles in queste ore per essere approvata definitivamente dal Consiglio entro il 31 agosto. Parte dunque il rush finale: per dirla con Foti, «la fase più delicata e decisiva». Da qui il monito: «Tutte le amministrazioni preposte sono chiamate a completare le misure e, soprattutto, ad accelerare la rendicontazione».

Accertamenti catastali post Superbonus



A distanza ormai di alcuni anni dal “vivo” della stagione del Superbonus, l'attività di controllo dell'Agenzia delle Entrate sta progressivamente spostando l'attenzione dalle agevolazioni fiscali agli effetti che molti interventi hanno prodotto sul patrimonio immobiliare e sulla sua rappresentazione catastale.

Sempre più frequentemente vengono notificati avvisi di accertamento catastale con i quali l'Amministrazione finanziaria procede alla revisione di classamenti, consistenze e rendite attribuite in seguito a pratiche DOCFA presentate negli anni precedenti. In numerosi casi, tuttavia, il tema non riguarda soltanto la correttezza della rendita catastale, ma investe direttamente la configurazione stessa delle unità immobiliari censite.

L'oggetto della contestazione è spesso rappresentato dall'autonomia catastale delle unità derivanti da frazionamenti, fusioni, cambi di destinazione d'uso o altre trasformazioni che hanno interessato gli immobili durante la fase di realizzazione degli interventi edilizi.

L'Agenzia delle Entrate tende infatti a verificare se le unità dichiarate possedano effettivamente i requisiti di autonomia funzionale e reddituale richiesti dalla normativa catastale o se, al contrario, il frazionamento abbia prodotto una mera suddivisione formale di spazi che continuano a costituire un unico organismo immobiliare.

In questo scenario emerge l'esigenza di uno strumento tecnico specifico che, pur non essendo formalmente previsto da alcuna disposizione, può essere definito come “perizia catastale”.

Perizia catastale: a cosa serve negli accertamenti catastali post Superbonus

Con il termine perizia catastale si può intendere una relazione tecnica specialistica finalizzata alla verifica e alla difesa delle scelte catastali oggetto di contestazione da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Non si tratta di una semplice relazione estimativa né di una mera verifica documentale. L'obiettivo è ricostruire in maniera completa e documentata il percorso tecnico che ha portato alla formazione dell'attuale assetto catastale dell'immobile, verificando la coerenza tra lo stato dei luoghi, la documentazione amministrativa e le risultanze censuarie.

A differenza delle tradizionali controversie in materia tributaria, nelle quali prevalgono aspetti interpretativi o giuridici, gli accertamenti catastali richiedono quasi sempre una risposta eminentemente tecnica.

Quando viene contestata l'autonomia di una unità immobiliare, la correttezza di un frazionamento o la legittimità di una variazione catastale, la difesa non può limitarsi a richiamare principi normativi o precedenti giurisprudenziali. Occorre dimostrare concretamente, attraverso dati oggettivi e verificabili, che la rappresentazione catastale adottata corrisponde alla reale configurazione dell'immobile.

Quali documenti servono per difendere classamento, frazionamento e variazioni catastali

Uno degli errori più frequenti consiste nel ritenere che la difesa debba essere costruita esclusivamente sulla documentazione catastale.

In realtà, gli accertamenti di questo tipo impongono una ricostruzione molto più ampia, che coinvolge tutti gli elementi tecnici che hanno determinato la trasformazione dell'immobile.

La perizia dovrebbe innanzitutto analizzare il quadro urbanistico ed edilizio, esaminando titoli abilitativi, pratiche edilizie, elaborati progettuali, autorizzazioni e ogni altro documento utile a comprendere le trasformazioni intervenute nel tempo.

A ciò deve aggiungersi la ricostruzione catastale vera e propria, mediante l'analisi delle pratiche DOCEA, delle planimetrie depositate, delle visure storiche e degli elaborati planimetrici che hanno accompagnato l'evoluzione dell'immobile.

Accanto agli aspetti amministrativi e progettuali assume però un ruolo decisivo la ricostruzione degli aspetti fattuali.

La documentazione fotografica, i rilievi dello stato dei luoghi, la presenza di accessi indipendenti, l'esistenza di impianti autonomi, le utenze dedicate, le modalità concrete di utilizzo degli spazi, la presenza di servizi esclusivi e ogni altro elemento idoneo a dimostrare la concreta autonomia delle porzioni immobiliari possono assumere un'importanza determinante.

Autonomia funzionale e reddituale: quando un'unità immobiliare è davvero autonoma

La maggior parte degli accertamenti oggi notificati ruota attorno ad un concetto fondamentale: la sussistenza dei requisiti di autonomia funzionale e reddituale delle unità immobiliari censite.

È proprio su questo terreno che si concentra normalmente il confronto tra contribuente e Amministrazione finanziaria.

Da un lato l'Ufficio tende a verificare se le trasformazioni realizzate abbiano effettivamente determinato la nascita di nuove unità immobiliari autonome; dall'altro il contribuente deve essere in

grado di dimostrare che le modifiche effettuate hanno prodotto organismi edilizi dotati di una concreta individualità funzionale.

Accessibilità indipendente, distribuzione interna, impianti, servizi, modalità di utilizzo, caratteristiche costruttive e potenzialità reddituale costituiscono aspetti che devono essere valutati nel loro insieme e ricondotti ad una lettura tecnica unitaria.

L'obiettivo non è quello di sostenere una tesi astratta, ma di fornire una ricostruzione documentata e verificabile della reale configurazione dell'immobile, evidenziando le ragioni tecniche che giustificano il mantenimento dell'assetto catastale contestato.

Come prevenire contestazioni e accertamenti catastali dell'Agenzia delle Entrate

In tutte le situazioni caratterizzate da particolari complessità catastali o da possibili profili interpretativi, può risultare opportuno predisporre preventivamente una documentazione tecnica idonea a supportare le scelte effettuate.

La raccolta di documentazione fotografica con data certa, la conservazione degli elaborati progettuali, la predisposizione di relazioni tecniche descrittive e la documentazione delle caratteristiche funzionali delle unità immobiliari consentono di cristallizzare lo stato dei luoghi in un determinato momento storico.

Tale attività può assumere un'importanza rilevante qualora, a distanza di anni, l'Amministrazione finanziaria proceda ad una rilettura critica delle trasformazioni eseguite.

Disporre di una ricostruzione tecnica preventiva significa infatti poter dimostrare con maggiore efficacia le ragioni che hanno giustificato le scelte catastali adottate e fornire un quadro documentale già organizzato e coerente.

In molti casi una documentazione tecnica completa e adeguatamente strutturata può favorire il contraddittorio con l'Ufficio sin dalle fasi preliminari del procedimento, contribuendo a chiarire tempestivamente gli aspetti tecnici controversi e riducendo il rischio che i dubbi interpretativi si traducano in veri e propri accertamenti catastali.

Dal MIM 20mln di euro per completare gli interventi di edilizia scolastica



Il Ministero dell'Istruzione e del Merito ha pubblicato un Avviso pubblico per la presentazione di richieste di finanziamento destinate a far fronte a esigenze indifferibili e urgenti per completare gli interventi di edilizia scolastica PNRR.

La dotazione finanziaria è pari a 20 milioni di euro e servirà ad assicurare la conclusione dei lavori e il conseguimento dei target e delle milestone del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.

Chi può presentare domanda

L'avviso è rivolto agli enti locali soggetti attuatori di interventi PNRR finanziati nell'ambito delle misure a titolarità del Ministero dell'Istruzione e del Merito. Possono partecipare Comuni, Province, Province autonome, Liberi Consorzi, Enti di decentramento regionale, Città metropolitane e Regione Valle d'Aosta.

Finanziabili interventi non ultimati al 20 novembre 2025

Sono ammissibili le richieste relative a interventi non ultimati alla data del 20 novembre 2025, necessari al completamento delle opere e al raggiungimento dei target PNRR.

Le proposte devono riguardare interventi autorizzati nell'ambito delle misure PNRR su nuove scuole, asili nido e scuole dell'infanzia, mense, palestre scolastiche e messa in sicurezza degli edifici scolastici.

Ogni ente può presentare fino a 2 proposte, ciascuna riferita a un singolo CUP. Per capoluoghi di provincia, Province, Città metropolitane, enti di decentramento

regionale, Liberi Consorzi e Regione Valle d'Aosta il limite sale a 4 proposte.

Contributo fino a 400mila euro per intervento

Il contributo richiedibile può arrivare a un massimo di 400mila euro per intervento. Le risorse potranno coprire le spese per i lavori e le altre voci del quadro economico determinate in percentuale sull'importo dei lavori. Restano escluse, tra le altre, le spese per espropri, acquisto di terreni e fabbricati, arredi mobili, attrezzature, traslochi, pulizie, affitti e strutture temporanee.

Domande entro il 12 giugno 2026

Le richieste devono essere presentate entro le ore 18.00 del 12 giugno 2026, esclusivamente attraverso il sistema informativo del portale PNRR Istruzione.

Gli enti dovranno indicare, tra gli altri dati, il CUP, l'importo richiesto, l'eventuale FOI richiesto ma non assegnato, i quadri economici pre e post gara e le circostanze che rendono necessario il contributo. Saranno prese in considerazione solo le candidature in stato "Inoltrato"; non sono considerate tali quelle rimaste in stato "In attesa di caricamento del file firmato".

Le richieste saranno valutate dal Ministero sulla base di specifici criteri che attribuiscono un punteggio massimo di 30 punti. La priorità sarà riconosciuta agli interventi relativi alla costruzione di nuove scuole e agli asili nido finanziati dal PNRR, che potranno ottenere fino a 10 punti.

Riceveranno il punteggio più elevato, pari a 12 punti, gli interventi per i quali non è stata confermata l'assegnazione del Fondo Opere Indifferibili (FOI) ma le relative somme erano già state considerate nel quadro economico del progetto posto a base di gara e aggiudicato.

Sono inoltre previsti 5 punti per gli interventi che, in assenza del FOI, hanno dovuto ridurre il progetto o stralciare opere e 3 punti per altre esigenze urgenti e indifferibili. A parità di punteggio sarà premiato l'ordine cronologico di presentazione delle domande.

Graduatoria e assegnazione delle risorse

Al termine dell'istruttoria, il Ministero dell'Istruzione e del Merito approverà la graduatoria degli interventi ammessi e individuerà i beneficiari nei limiti delle risorse disponibili. L'Amministrazione si riserva inoltre di effettuare verifiche sulle dichiarazioni rese dagli enti locali sia in fase di candidatura sia successivamente all'eventuale concessione del contributo.

Una volta assegnate le risorse, il Ministero provvederà ad aggiornare i sistemi di monitoraggio e rendicontazione del PNRR integrando le nuove fonti di finanziamento nei progetti beneficiari.

Gli obblighi per gli enti beneficiari

Gli enti che otterranno il contributo aggiuntivo dovranno rispettare tutti gli obblighi già previsti dagli Accordi di concessione sottoscritti per gli interventi PNRR originari. Restano quindi confermati gli adempimenti relativi all'attuazione delle opere, al rispetto dei cronoprogrammi, al monitoraggio, alla rendicontazione delle spese e alla tracciabilità dei pagamenti.

Il contributo dovrà essere utilizzato esclusivamente per il completamento dell'intervento finanziato. Il mancato rispetto degli obblighi o il mancato raggiungimento dei target europei del PNRR potrà comportare la revoca totale o parziale del finanziamento e il recupero delle somme eventualmente già erogate.

Come sarà erogato il contributo

Per gli interventi ammessi a finanziamento, il contributo aggiuntivo andrà ad incrementare il finanziamento originario già assegnato. Le risorse saranno erogate con le stesse modalità previste per gli interventi PNRR di edilizia scolastica, previa verifica dello stato di avanzamento dei lavori e delle spese dichiarate dall'ente attuatore.

Il TAR chiarisce quando l'amministrazione deve decidere su condono edilizio e silenzio della Soprintendenza



Può una pratica di condono edilizio rimanere bloccata per anni a causa del silenzio della Soprintendenza? Cosa può fare il privato quando l'amministrazione non si pronuncia sulla richiesta di compatibilità paesaggistica necessaria per definire il procedimento? E soprattutto, la pubblica amministrazione può restare inerte quando ritiene la domanda infondata oppure ha comunque l'obbligo di concludere il procedimento con un provvedimento espresso?

Su questi interrogativi si è pronunciato il TAR Sicilia, sez. di Palermo, con la sentenza n. 1581 del 1° giugno 2026, che affronta uno dei profili più delicati del rapporto tra cittadino e pubblica amministrazione, ossia il silenzio serbato su un'istanza di compatibilità paesaggistica necessaria alla definizione di una pratica di condono edilizio. La pronuncia non affronta il merito della compatibilità paesaggistica dell'opera né la fondatezza della domanda di condono, ma richiama con particolare chiarezza i principi che governano l'inerzia amministrativa e i rimedi che l'ordinamento mette a disposizione del privato.

Condono edilizio e parere paesaggistico: la vicenda finita davanti al TAR Sicilia

La vicenda nasce da una situazione che molti professionisti riconosceranno, perché unisce in un'unica storia un abuso risalente, una domanda di condono mai definita e il coinvolgimento della Soprintendenza nell'ambito del relativo procedimento. Il ricorrente era comproprietario, insieme al fratello, di un appartamento posto al secondo piano e della terrazza soprastante di un

edificio sul quale era stato realizzato, in assenza di qualsiasi titolo, un manufatto di circa cinquanta metri quadrati. Per tale intervento il Pretore aveva pronunciato una sentenza di condanna, successivamente confermata in appello, disponendo anche la demolizione dell'opera.

Per regolarizzare la propria posizione il proprietario aveva presentato al Comune una domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/1994 (secondo condono edilizio) e, nel 2009, aveva chiesto alla Soprintendenza il rilascio del parere di compatibilità paesaggistica necessario alla definizione della pratica. In assenza di risposta, nel 2017 aveva trasmesso una comunicazione con la quale rappresentava l'intervenuta formazione del silenzio assenso sull'istanza e, sulla base anche di tale circostanza, aveva promosso un incidente di esecuzione in sede penale per ottenere la revoca o la sospensione dell'ordine di demolizione.

L'iniziativa non aveva però avuto esito favorevole, poiché la Corte d'Appello aveva evidenziato l'assenza di un espresso provvedimento di compatibilità paesaggistica. Per questo motivo, nel 2025, il proprietario aveva nuovamente chiesto alla Soprintendenza il rilascio in forma espressa dell'autorizzazione paesaggistica, senza ottenere alcun riscontro. Da qui il ricorso al TAR per l'accertamento del silenzio-inadempimento e per la conseguente condanna dell'amministrazione a provvedere.

Condono edilizio, parere paesaggistico e obbligo di provvedere: il quadro normativo

Per comprendere la portata della decisione dei giudici di primo grado occorre tenere distinti due profili che nella vicenda si intrecciano.

Da un lato vi è il procedimento di condono edilizio avviato ai sensi della Legge n. 724/1994, nell'ambito del quale il ricorrente aveva richiesto alla Soprintendenza il rilascio del parere di compatibilità paesaggistica necessario per la definizione della pratica. Il coinvolgimento dell'autorità preposta alla tutela paesaggistica rappresentava quindi un passaggio procedimentale indispensabile per consentire la prosecuzione dell'iter amministrativo.

Dall'altro lato vi è il tema, centrale nella sentenza, dell'obbligo di conclusione del procedimento amministrativo.

L'art. 2 della Legge n. 241/1990 impone infatti alle pubbliche amministrazioni di concludere il procedimento mediante l'adozione di un provvedimento espresso. Tale obbligo non viene meno neppure quando l'amministrazione ritenga l'istanza irricevibile, inammissibile, improcedibile o infondata, poiché il cittadino ha comunque diritto a conoscere le determinazioni assunte e le relative motivazioni.

A presidio di questo dovere l'ordinamento prevede il rito speciale avverso il silenzio disciplinato dagli artt. 31 e 117 del D.Lgs. n. 104/2010, che consente al privato di ottenere l'accertamento dell'inerzia amministrativa e la condanna dell'amministrazione a provvedere entro un termine determinato.

Silenzio della Soprintendenza: perché il TAR ha imposto all'amministrazione di decidere

Alla luce del quadro normativo delineato dall'art. 2 della Legge n. 241/1990, il TAR Sicilia ha richiamato il consolidato orientamento secondo cui, in presenza di una formale istanza del privato, l'amministrazione è tenuta a concludere il procedimento con un provvedimento espresso anche quando ritenga la domanda irricevibile, inammissibile, improcedibile o infondata. Ciò che l'ordinamento non consente è il mancato esercizio del potere amministrativo attraverso il semplice silenzio.

I giudici di primo grado evidenziano che l'interesse del privato ad ottenere una risposta non dipende necessariamente dalla fondatezza della propria pretesa sostanziale, ma dal diritto di conoscere le determinazioni dell'amministrazione e le relative motivazioni, così da poter eventualmente attivare gli strumenti di tutela previsti dall'ordinamento.

Su queste basi il TAR ha ritenuto illegittima la persistente inerzia della Soprintendenza, affermando che l'amministrazione era tenuta a concludere il procedimento mediante un provvedimento espresso.

Silenzio inadempimento e condono edilizio: quali effetti produce la sentenza

L'aspetto più interessante della pronuncia riguarda il suo effettivo ambito applicativo. Il TAR non ha stabilito se il parere di compatibilità paesaggistica dovesse essere rilasciato, né ha affrontato il tema della sanabilità dell'opera o della fondatezza della domanda di condono. Allo stesso modo il giudice non si è pronunciato sulla tesi sostenuta dal ricorrente circa la possibile formazione del silenzio assenso sull'istanza presentata nel 2009.

La controversia è stata quindi esaminata esclusivamente sotto il profilo dell'inerzia amministrativa, senza alcuna valutazione sulla fondatezza della domanda di condono o sulla compatibilità paesaggistica dell'intervento.

La decisione conferma una distinzione fondamentale del diritto amministrativo. Il giudizio sul silenzio non serve ad ottenere direttamente il bene della vita richiesto dal privato, ma ad accertare se l'amministrazione abbia adempiuto al proprio obbligo di pronunciarsi. In questo caso il TAR ha ritenuto che la Soprintendenza non potesse continuare a restare inerte e che fosse tenuta ad assumere una posizione espressa, lasciando però impregiudicata ogni valutazione sul merito della richiesta.

Particolarmente significativa appare anche la nomina immediata del commissario ad acta, prevista dal TAR per il caso di ulteriore inerzia dell'amministrazione, così da assicurare comunque la conclusione del procedimento.

Silenzio della pubblica amministrazione: le indicazioni operative che emergono dalla sentenza

In conclusione, il TAR Sicilia ha accolto il ricorso e dichiarato l'obbligo di pronunciarsi sull'istanza avanzata dalla parte ricorrente nel termine di sessanta giorni, decorsi i quali interverrà un commissario ad acta affinché provveda in luogo dell'amministrazione nell'ulteriore termine di sessanta giorni.

La sentenza assume particolare interesse perché ricorda come il corretto funzionamento dell'azione amministrativa non si misuri soltanto nella legittimità delle decisioni adottate, ma anche nella

capacità dell'amministrazione di assumere una decisione. Nel caso esaminato dal TAR il problema non era stabilire se la richiesta del privato fosse fondata o meno, ma porre fine a una situazione di stallo che si protraeva da anni e che impediva la definizione del procedimento.

La pronuncia non interviene sui presupposti del condono edilizio o della compatibilità paesaggistica, ma richiama con chiarezza una regola fondamentale del procedimento amministrativo. Quando il privato presenta un'istanza che richiede una valutazione dell'amministrazione, quest'ultima può certamente respingerla, dichiararla improcedibile o ritenerla infondata, ma non può sottrarsi al dovere di decidere.

FAQ – Silenzio della Soprintendenza e condono edilizio

La Soprintendenza può non rispondere a una richiesta di compatibilità paesaggistica?

No. Nel caso esaminato dal TAR Sicilia, la Soprintendenza era tenuta a pronunciarsi sull'istanza presentata dal privato mediante un provvedimento espresso. La sentenza richiama il principio generale secondo cui l'amministrazione non può rimanere inerte quando sussiste un obbligo di conclusione del procedimento.

L'obbligo di rispondere esiste anche se l'amministrazione ritiene la domanda infondata?

Sì. La sentenza richiama il principio secondo cui l'obbligo di concludere il procedimento permane anche quando l'amministrazione ritenga l'istanza irricevibile, inammissibile, improcedibile o infondata. In questi casi la risposta potrà essere negativa, ma dovranno comunque essere formalizzata attraverso un provvedimento espresso.

Il TAR ha riconosciuto il diritto al condono edilizio richiesto dal ricorrente?

No. Il giudice non si è pronunciato sulla fondatezza della domanda di condono edilizio né sulla sanabilità dell'opera. La decisione ha riguardato esclusivamente l'illegittimità del silenzio serbato dalla Soprintendenza.

La sentenza ha stabilito che il parere di compatibilità paesaggistica doveva essere rilasciato?

No. Il TAR non ha valutato il merito della richiesta di compatibilità paesaggistica e non ha affermato che il parere dovesse essere rilasciato. Ha soltanto stabilito che l'amministrazione doveva pronunciarsi con un atto espresso.

Il TAR si è pronunciato sulla formazione del silenzio assenso invocata dal ricorrente?

No. Il ricorrente aveva sostenuto che sull'istanza presentata nel 2009 si fosse formato il silenzio assenso, ma il TAR non ha esaminato tale questione. La sentenza si è limitata ad accertare l'obbligo della Soprintendenza di pronunciarsi sull'istanza.

Cosa può fare il privato quando l'amministrazione non conclude il procedimento?

L'ordinamento prevede il ricorso avverso il silenzio disciplinato dagli artt. 31 e 117 del D.Lgs. n. 104/2010, che consente di chiedere al giudice amministrativo l'accertamento dell'inerzia e la condanna dell'amministrazione a provvedere.

Quale provvedimento ha adottato il TAR Sicilia nel caso esaminato?

Il TAR ha accolto il ricorso e ha ordinato all'amministrazione di pronunciarsi sull'istanza entro sessanta giorni. La sentenza ha inoltre previsto l'intervento di un commissario ad acta nel caso in cui l'amministrazione continui a non provvedere entro il termine assegnato.

Perché questa sentenza è rilevante per chi segue procedimenti edilizi e paesaggistici?

La sentenza ribadisce che l'obbligo di concludere il procedimento con un provvedimento espresso sussiste anche quando l'amministrazione ritenga l'istanza irricevibile, inammissibile, improcedibile o infondata. Si tratta di un principio che trova applicazione in tutti i procedimenti amministrativi nei quali il privato abbia presentato una formale richiesta all'amministrazione competente.

Sentenza del CdS sull'affidamento diretto



La recente sentenza del Consiglio di Stato n. 4185/2026, in relazione ad un affidamento configurato dalla stazione appaltante in termini di affidamento diretto ma, in realtà, gestito come una gara contiene indicazioni pratico-operative sulla necessità di aver ben chiaro il sistema di assegnazione utilizzato.

In particolare spiega che la c.d. procedimentalizzazione – oggetto evidentemente di un utilizzo scorretto – «dell'affidamento diretto, attraverso l'acquisizione di una pluralità di preventivi e l'indicazione dei criteri per la selezione degli operatori non trasforma (nda automaticamente) l'affidamento diretto in una procedura di gara a meno che non sia la stessa stazione appaltante a optare per quest'ultima soluzione».

Il riferimento a criteri per la selezione che, seppur presenti non trasformerebbero in modo automatico l'affidamento in parola in una gara esige un chiarimento.

Procedimentalizzazione e criteri di selezione

Se nella procedimentalizzazione il Rup, innesta dei criteri di selezione (foss'anche di un preventivo rispetto a un altro) per ciò stesso si colloca nell'ambito della logica di una gara (e si tratta di una articolazione della dinamica di assegnazione che non è necessaria visto che rende più complesso l'affidamento del contratto). Da notare che l'unico «criterio» (meglio: parametro) che forse potrebbe ritenersi adeguato per restare nell'ambito dell'affidamento è la sola valorizzazione del prezzo.

Il resto, e quindi la differenza tra affidamento diretto e gara lo farà l'approccio deciso dal Rup nel momento in cui decide di richiedere e gestire i preventivi nell'ambito di una fase istruttoria fuori Pad o secondo una trattativa «formalizzata» nella piattaforma (che richiede il rispetto di rigorosi passaggi).

L'offerta economicamente più vantaggiosa impone sempre la commissione di gara e tentativi di aggirare questo aspetto, e quindi la considerazione di aspetti qualitativi che necessariamente implicano una valutazione, già sposta l'approccio del Rup verso una gara vera e propria.

La sostanza della procedimentalizzazione

Il giudice spiega che «l'acquisizione di preventivi, in caso di previo interpello, non qualifica gli stessi come offerte da valutare in una procedura competitiva» e che «l'interpello con l'acquisizione di preventivi è una delle modalità (non l'unica) di giustificazione della scelta di negoziare con un determinato operatore economico». Sotto il profilo pratico-operativo, quindi, il Rup è chiamato a distinguere i passaggi istruttori che «qualificano/intensificano» i sistemi di affidamento e la procedimentalizzazione.

L'affidamento diretto è comunque un sistema di affidamento di un contratto pur non coincidendo con una gara.

L'estensore del codice, non a caso, ha preferito distinguere l'interpello (eventuale nell'affidamento diretto) dalla «consultazione», obbligatoria nella procedura negoziata. Solo questa deve avvenire secondo il rigore e le garanzie della classica evidenza pubblica ovvero come finalizzata ad innestare il

naturale confronto tra offerte. Per intendersi, quindi, la consultazione è destinata a sfociare in una gara, l'interpello no (ed avviene in modo diverso rispetto alla prima).

L'interpello è una semplice «chiamata» degli operatori, tra l'altro in modo informale visto che può avvenire tramite mail ordinaria e/o per vie brevi. Si tratta di un contatto anche finalizzato a chiarire quale soluzione (in termini di prestazioni da realizzare) possa ritenersi adeguata alle necessità della stazione appaltante.

La «consultazione» (per la procedura negoziata) esige invece un «contatto» formalizzato per il tramite dell'avviso pubblico o dell'albo interno e, considerato che andrà ad innestare una competizione/confronto tra offerte, il responsabile unico è obbligato a predisporre preventivamente dei criteri, una disciplina della competizione, ad individuare soggetti deputati appositamente alla valutazione (si pensi alla necessità di nominare la commissione nel caso vengano in rilievo aspetti qualitativi).

L'affidamento diretto è e deve essere affrancato da tali formalismi a pena di essere snaturato e di vincolare il Rup ad una conduzione obbligata nella forma e nella sostanza di una gara vera e propria.

L'affidamento diretto sotto il profilo pratico

Sotto il profilo pratico-operativo, il responsabile unico deve adottare cautele tali da evitare la confusione tra le due dinamiche. Una di queste cautele, ad esempio, è non fare l'interpello, e quindi la chiamata di più operatori, in modo sincrono con la richiesta di presentare un «preventivo» entro la stessa scadenza. Fissare una scadenza unica implica, ovviamente, delle conseguenze per chi non la rispetta (l'esclusione che è atto tipico della gara). Allo stesso modo induce a ritenere, in presenza di una data definitiva di presentazione del preventivo, che gli stessi preventivi siano oggetto di confronto.

In ogni caso, un modello di azione di questo tipo è troppo simile alla fattispecie della gara. Pertanto il Rup da questo modus operandi si deve affrancare se intende operare con l'affidamento diretto. Ed è questa

una delle novità del codice dei contratti: assegnare al responsabile unico uno strumento semplificato alternativo alla gara.

Stesso ragionamento si deve fare nel caso in cui, il Rup, innesta una «fase preliminare». La fase preliminare – come nel caso di specie – espressa in un avviso a manifestare interesse risulta intimamente connessa con la procedura negoziata e convince gli stessi operatori che si intenda sviluppare una gara.

Qualora anche si voglia far precedere l'affidamento diretto da una «previa» indagine formalizzata con avviso, il responsabile unico deve essere chiarissimo sullo scopo da raggiungere e, soprattutto spiegare che la scelta dell'affidatario non avverrà per il tramite di criteri di aggiudicazione ma, più semplicemente, in modo discrezionale anche, ad esempio, avvalendosi dell'estrazione a sorte (di norma vietata solo nella procedura negoziata). Estrazione a sorte che consente individuare l'operatore con cui «trattare/negoziare» nella necessaria fase istruttoria informale che, se con risultati positivi, è destinata a confluire ed esaurirsi, con l'affidamento, sulla piattaforma di approvvigionamento certificata.

La questione della rotazione

L'eventuale avviso, non necessario, impone di indagare i rapporti rispetto alla rotazione. Se la fase preliminare viene mantenuto come mero momento istruttorio per scegliere con chi trattare, la rotazione deve essere applicata visto che si rimane nell'ambito dell'affidamento diretto vero e proprio.

Nel caso trattato, invece l'avviso sostanziale ha reso inapplicabile la rotazione ma in quanto è stata attivata una gara/procedura aperta vera e propria e non perché (sotto il profilo formale) affidamento diretto «aperto».

Non può non evidenziarsi che l'affidamento diretto «aperto» (congegnato come una procedura aperta) costituisce una contraddizione in termini visto che, anche in caso di interpello, il coinvolgimento dell'operatore (o degli operatori) rimane relativo – una trattativa tra una prestazione possibile e l'esigenza della stazione appaltante –, e limitato ai soggetti individuati dal responsabile unico attraverso la propria discrezionalità tecnica.