

ANCE | CAMPANIA

NEWS TECNICA

Edizione n°25

3 LUGLIO 2026

Le novità del Piano Casa



Le novità del Piano Casa. Il cuore del Piano riguarda gli interventi privati, che saranno dedicati a famiglie, studenti e dipendenti pubblici e privati. Gli investimenti privati dovranno prevedere che almeno il 70% delle risorse sia dedicato al canone e al prezzo calmierato. Il restante 30% potrà essere riservato al mercato libero. In fase di conversione è stata prevista la possibilità di inserire nei progetti cubatura non residenziale (come alberghi o edifici commerciali) fuori da questi vincoli. Il valore di vendita o locazione dovrà essere ridotto di almeno il 33% rispetto ai prezzi di mercato. In questo modo si consentirà l'accesso agli immobili ai soggetti oggi esclusi dal mercato.

Dall'edilizia pubblica i primi investimenti

La gamba pubblica del Piano avrà al centro la riqualificazione di oltre 60mila case popolari e potrà contare su una dotazione variegata di risorse. Dalle ultime leggi di Bilancio arrivano 970 milioni di euro, ai quali potranno sommarsi 1.600 milioni a valere sul 50% del Fondo sociale per il clima e 4.800 milioni recuperati dai fondi per la rigenerazione urbana dei Comuni. Proprio in questa parte del Piano è stato aumentato il coinvolgimento dei sindaci in fase di conversione del decreto. Ad attuare queste misure sarà un commissario straordinario, Felice Squitieri, con l'ausilio di Invitalia, che sarà il soggetto attuatore. L'obiettivo è partire in tempi stretti.

Parte la mappatura di alloggi pubblici vuoti

Oltre alla realizzazione di nuovi immobili, il Piano punta anche sul recupero dell'esistente. Contando sul fatto che, come dicono i dati del Mef, un immobile pubblico su dieci è attualmente inutilizzato. Partirà

una procedura straordinaria di ricognizione degli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, degli enti locali, degli enti pubblici e delle società a partecipazione pubblica non quotate da destinare a progetti di edilizia sociale. L'obiettivo è riconvertire e recuperare immobili realizzati. La gestione di questa parte del programma di contrasto all'emergenza abitativa sarà affidata al commissario.

Gli interlocutori possibili: dall'Inps alle Casse

Il Piano prevede il coinvolgimento di molti soggetti per rendere operative le sue misure. Nel decreto c'è un passaggio dedicato alla dismissione e valorizzazione di immobili dell'Inps: questo processo, già in corso da anni, sarà ricollegato anche agli obiettivi del programma. Con numeri importanti: si partirà da circa mille immobili residenziali, con un potenziale più alto, che potrebbe passare anche da operazioni di riconversione di unità dedicate ad altre destinazioni. Un'altra norma prevede, poi, di facilitare il coinvolgimento delle Casse di previdenza privata. Potrebbero entrare nel primo pilastro.

Fondo Invimit: un veicolo per recuperare immobili sul territorio

Il Fondo housing verrà istituito attraverso l'apporto di denaro del Dipartimento per la Coesione, ma anche di Regioni, Province e Comuni. Ogni ente sosterrà soltanto progetti sul proprio territorio. In questo modo si punta a ottenere un impatto diffuso, dedicato all'edilizia residenziale sociale. Per mettere in movimento gli investimenti, Invimit attiverà un

applicativo. Tramite questa piattaforma, gli enti potranno mettere a disposizione i propri immobili da valorizzare, ricevendo in cambio quote di un fondo, o potranno promuovere operazioni private. Invimit coinvolgerà il mercato, per integrare le risorse delle pubbliche amministrazioni.

Bonus di volumetria e iter approvativi rapidi

I grandi progetti privati, dal valore superiore al miliardo, potranno contare su un ampio pacchetto di semplificazioni. I costi di bonifica possono essere portati a scomputo degli oneri di urbanizzazione. La conferenza di servizi si svolgerà in forma semplificata con termine massimo di conclusione entro 30 giorni. Ancora, ci saranno facilitazioni per i cambi di destinazione d'uso, agevolazioni su standard urbanistici e parcheggi, incrementi volumetrici fino al 35%, permesso convenzionato in luogo di piani attuativi. Per ottenere questa corsia preferenziale non sarà più necessaria la presenza di investimenti esteri, come era previsto all'inizio.

Prezzi calmierati anche per i dipendenti Pa

Tra le novità della conversione spicca quella che ha garantito l'accesso agli immobili a canone calmierato

anche ad alcune categorie di dipendenti pubblici: insegnanti, membri delle forze dell'ordine, personale sanitario. Una scelta che punta a dare una risposta alle difficoltà di reclutamento e permanenza in molte aree urbane, dove il costo delle abitazioni rappresenta ormai uno dei principali ostacoli. Sempre in sede di conversione sono state inserite risorse per il potenziamento del patrimonio immobiliare del ministero della Difesa per le esigenze delle Forze armate e del Corpo della guardia di finanza.

In arrivo un altro miliardo dai fondi del Pnrr

In fase di conversione è saltato il veicolo finanziario che avrebbe dovuto incamerare i fondi Pnrr dedicati alla Rosco, la società pubblica chiamata ad acquistare e poi noleggiare i treni che è stata depennata dal Pnrr. Quelle risorse, 1,2 miliardi, erano inizialmente state dirottate sul Fondo nazionale per l'abitare gestito da Cdp Real Asset. La modifica è saltata a sorpresa, ma si tratta di uno stop tecnico. Era impossibile disporre da subito di risorse del Pnrr non ancora impegnabili senza il via libera di Bruxelles; così, il Governo ha preferito rimandare l'attivazione dello strumento che, comunque, sarà attivato a breve, con un prossimo provvedimento. Da NT+.

Nel Decreto Turismo nuovo incentivo per la riqualificazione energetica delle strutture ricettive



Nel Decreto Turismo nuovo incentivo per la riqualificazione energetica delle strutture ricettive

La progressiva uscita di scena del Superbonus e le restrizioni operate sui bonus fiscali hanno profondamente modificato l'approccio alla programmazione degli interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare. Se fino a pochi anni fa gran parte delle valutazioni economiche ruotava attorno a un'unica misura incentivante, oggi la sostenibilità finanziaria di un intervento richiede una preventiva analisi delle diverse agevolazioni disponibili, da selezionare in funzione della tipologia di edificio, del soggetto beneficiario e degli obiettivi progettuali.

In questo nuovo contesto assume particolare rilievo il concetto di progettazione degli incentivi, intesa come la costruzione di una strategia che individui, caso per caso, lo strumento più efficace o la combinazione di misure applicabili.

Bonus fiscali e Conto Termico 3.0

I primi due livelli di analisi riguardano i bonus fiscali ancora vigenti e il Conto Termico 3.0. I bonus edilizi, pur profondamente modificati dalla legge di Bilancio 2025, restano una soluzione percorribile in numerose fattispecie, soprattutto quando il beneficiario dispone della necessaria capienza fiscale. Il Conto Termico 3.0 costituisce un'alternativa da valutare non solo per gli impianti ma anche per l'involucro degli edifici del terziario, spesso con tempi di ritorno inferiori a quelli delle detrazioni.

Accanto a questi due strumenti principali assumono un peso crescente gli incentivi settoriali, destinati a comparti specifici, che possono risultare determinanti per la fattibilità economica degli interventi.

Tra questi merita particolare attenzione il [decreto direttoriale del Ministero del Turismo 18 giugno 2026, n. 96263](#), che rende operativo uno stanziamento di 109 milioni di euro a sostegno degli investimenti privati per lo sviluppo dell'offerta turistica nazionale, mediante contributi a fondo perduto e finanziamenti agevolati. Il provvedimento attua l'articolo 9, comma 1 del [Decreto ministeriale 16 marzo 2026](#), nella cornice dell'articolo 1, commi 502-508 della [Legge n. 207/2024](#), come modificato dalla [Legge n. 199/2025](#).

Le risorse si dividono in 59 milioni di contributo a fondo perduto e 50 milioni di finanziamento agevolato, concessi in combinazione tra loro, con una quota del 60% riservata alle PMI. La gestione operativa è affidata a Invitalia, in qualità di Soggetto gestore. Le domande possono riguardare programmi o piani di investimento compresi tra 1 e 15 milioni di euro, riferiti a una o più strutture o unità locali, purché concepiti come un programma unitario e organico e non come singoli interventi scollegati.

Possono accedere le PMI e le imprese di grandi dimensioni operanti nei settori turistici individuati dai codici ATECO del decreto, in regola con i requisiti richiesti e con l'obbligo assicurativo contro le calamità naturali. Sono ammesse anche le imprese estere con sede e partita IVA italiane, quelle iscritte da almeno

tre anni che pur senza il codice turistico ricavano oltre il 50% del fatturato da attività del comparto, e i proprietari delle strutture costituiti in forma d'impresa, oltre alla partecipazione congiunta tramite contratto di rete.

Le domande si presentano esclusivamente sulla piattaforma telematica di Invitalia, all'indirizzo www.invitalia.it, dalle ore 12.00 del 15 luglio 2026 alle ore 17.00 del 15 settembre 2026, previa identificazione tramite SPID, Carta d'identità elettronica o Carta nazionale dei servizi e con firma digitale. Non si tratta però di un click-day, perché tutte le istanze trasmesse nella finestra si considerano pervenute nello stesso istante. La selezione segue una procedura valutativa a sportello e l'ordine in graduatoria dipende dal punteggio, con prevalenza, a parità di valutazione, dell'iniziativa di minor costo. I programmi devono concludersi entro diciotto mesi dalla concessione e comunque non oltre il 30 settembre 2028.

L'articolo 6 stabilisce che gli investimenti siano finalizzati, in via prevalente, al miglioramento dell'efficienza energetica o alla produzione di energia da fonti rinnovabili, o a entrambe, attraverso una combinazione di interventi trainanti, aggiuntivi trainati, di digitalizzazione e accessori, definiti nell'Allegato 3. La distinzione tra interventi trainanti e trainati riprende, nel lessico prima ancora che nella logica, un format che i professionisti hanno conosciuto con il Superbonus, dove un nucleo di lavori principali traina quelli secondari. Il meccanismo, qui, è diverso, e si gioca tutto sul peso che i trainanti devono avere nel programma. La prevalenza non è un'indicazione di principio, perché gli interventi trainanti devono costituire almeno il 51% della spesa ammissibile e il rispetto della soglia vale come punteggio minimo obbligatorio in graduatoria, la cui mancanza preclude l'inserimento stesso dell'iniziativa.

Ogni categoria trova fondamento in una diversa disposizione del Regolamento GBER, dall'articolo 38-bis per involucro e impianti, all'articolo 38 per gli ulteriori efficientamenti, all'articolo 41 per le fonti rinnovabili e lo stoccaggio, fino agli articoli sulle consulenze e al de minimis per gli accessori. La classificazione di ciascuna opera incide direttamente sull'intensità di aiuto applicabile. Restano in ogni caso escluse, fra le altre, le spese per beni usati, di funzionamento, notarili, per imposte e per l'acquisto di terreni e immobili, mentre l'IVA è ammissibile solo se non recuperabile.

È proprio l'Allegato 3 a contenere gli elementi di maggiore interesse per i professionisti del settore edilizio. L'elenco degli interventi agevolabili non si limita alle opere impiantistiche o all'efficientamento energetico in senso stretto, ma comprende anche opere sull'organismo edilizio che interessano la componente strutturale dell'immobile.

Il riferimento più netto è alla voce a.l), che ammette il ripristino, anche strutturale, di edifici o di parti di essi eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Si tratta di un'apertura significativa, perché consente di inserire l'intervento strutturale all'interno di un programma organico di riqualificazione energetica e funzionale della struttura ricettiva, superando la tradizionale separazione tra interventi edilizi ed energetici. La voce resta peraltro classificata tra i trainanti dell'articolo 38-bis, con la conseguenza che la ricostruzione è agevolata in quanto funzionale all'obiettivo energetico e nei limiti del relativo perimetro.

Accanto a questa, l'elenco contempla interventi più minuti ma ricorrenti, come la sostituzione di pavimenti e rivestimenti con materiali sostenibili e l'installazione di pergolende climatiche, ammesse come accessori in regime de minimis.

Per il tecnico incaricato, l'aspetto più delicato non si esaurisce nella scelta degli interventi. Tra la documentazione obbligatoria a corredo della domanda il decreto richiede una scheda tecnica che attesti la legittimità e la conformità edilizio-urbanistica e di destinazione d'uso delle strutture interessate, oltre alla loro cantierabilità sotto il profilo autorizzativo.

L'agevolazione presuppone quindi una struttura ricettiva il cui stato legittimo sia dimostrabile e i cui interventi siano autorizzabili nei tempi serrati del cronoprogramma. La verifica preventiva della regolarità edilizia e urbanistica diventa, in questa misura, non un adempimento formale ma la condizione che rende il programma effettivamente finanziabile, da affrontare prima ancora di costruire il piano economico dell'investimento.

In definitiva, il decreto del Ministero del Turismo si inserisce a pieno titolo in quella logica di progettazione degli incentivi che oggi governa la riqualificazione del patrimonio immobiliare. La sua convenienza non dipende solo dall'entità delle risorse, ma dalla capacità del professionista di comporre un

programma in cui efficienza energetica, opere strutturali e regolarità edilizia si tengano insieme fin dalla prima impostazione. Da *Lavoripubblici.it*

Per ANAC le convenzioni tra enti non possono eludere le gare pubbliche



Per ANAC le convenzioni tra enti non possono eludere le gare pubbliche

Le **convenzioni tra enti pubblici** finiscono sotto la lente dell'Anac che, con la **delibera n. 219 del 10 giugno 2026**, indica i confini entro cui una convenzione resta tale e quando si trasforma in un appalto di servizi che andrebbe affidato tramite gara. L'assenza di un interesse comune tra le parti, il rimborso spese calcolato sul costo pieno del servizio, l'attribuzione di incentivi tecnici a personale esterno per attività ordinarie, il ricorso a un modello di committenza non autorizzato e il frazionamento degli incarichi sono tutte criticità che riqualificano l'accordo come appalto di servizi.

Il caso esaminato dall'Anac riguarda la convenzione tra un'agenzia strategica di una Regione del Sud Italia ed un Comune, per prestazioni di supporto tecnico su opere pubbliche.

La convenzione copre ambiti eterogenei (edilizia scolastica, impiantistica sportiva, gestione rifiuti) con un impianto definito dall'Autorità come un "**accordo quadro**" privo di indicazioni puntuali sulle attività concrete da svolgere.

Nell'istruttoria, l'agenzia regionale opera in sostituzione del Comune, agendo come **esecutore esterno** di prestazioni tecniche invece che come partner in una missione condivisa.

La convenzione prevede inoltre il ricorso, da parte dell'agenzia, a **operatori privati** selezionati sul mercato tramite accordi quadro, per onorare gli impegni assunti verso l'ente locale.

I requisiti per una convenzione tra enti legittima

L'art. 15 della **legge 241/1990** e l'art. 7 del **d.lgs. 36/2023** sottraggono gli **accordi di cooperazione tra pubbliche amministrazioni** all'applicazione del **Codice dei Contratti Pubblici**, a condizione che ricorrano requisiti precisi:

- **soggettività qualificata** - l'accordo coinvolge esclusivamente amministrazioni aggiudicatrici o enti aggiudicatori;
- **interesse pubblico comune** - le parti perseguono un obiettivo che rientra tra i compiti principali di entrambe, in una convergenza sinergica tra le rispettive missioni istituzionali;
- **effettiva divisione di compiti** - le amministrazioni ripartiscono le attività secondo un rapporto di equiordinazione, senza che una operi come fornitore esterno dell'altra;
- **assenza di remunerazione** - i movimenti finanziari si limitano al ristoro delle spese sostenute, senza margini economici;
- **rispetto della concorrenza** - l'accordo non incide su prestazioni economicamente contendibili sul mercato, evitando vantaggi indebiti per operatori privati.

Gli atti che approvano l'accordo devono motivare analiticamente la sussistenza di ciascuno di questi elementi, con la previa definizione delle reciproche esigenze e delle soluzioni concordate tra le parti.

L'Anac individua invece nel meccanismo economico

dell'accordo un elemento sintomatico di una prestazione a titolo oneroso.

La convenzione prevede il **"ristoro" integrale dei costi sostenuti dall'agenzia**, comprensivi di personale dipendente, personale a contratto, incentivi tecnici e spese generali.

Un rimborso calcolato sul costo di produzione del servizio configura, secondo l'Autorità, un rapporto di dipendenza reciproca tipico dei contratti a titolo oneroso, disciplinato dall'art. 1321 del codice civile.

La presenza o meno di un margine di utile è irrilevante ai fini della qualificazione; anche la sola copertura integrale dei costi può trasformare l'ente prestatore in un operatore economico. **Principio affermato anche dalla Corte di Giustizia Europea**, secondo cui è da escludere la possibilità di sottrarre alla gara prestazioni remunerate anche quando il corrispettivo non supera i costi sostenuti.

La convenzione prevede inoltre **anticipazioni sul prezzo e acconti** collegati allo stato di avanzamento delle attività, dinamiche finanziarie proprie degli appalti di servizi a titolo oneroso, quando, per le prestazioni di natura intellettuale, come i servizi di ingegneria, il Codice dei Contratti vieta espressamente le anticipazioni.

Incentivi tecnici solo per compiti straordinari La convenzione attribuisce al personale dell'agenzia regionale **incentivi per funzioni tecniche** previsti dall'art. 45 del d.lgs. 36/2023, ma l'Anac censura questa previsione per tre motivi.

L'art. 45 costituisce una norma derogatoria rispetto al principio di onnicomprensività della retribuzione nel pubblico impiego:

- la sua applicazione resta circoscritta ai soggetti indicati dalla legge e non si estende per analogia al personale di enti esterni;
- le attività di supporto tecnico rientrano nella missione istituzionale ordinaria dell'agenzia, priva quindi dei caratteri di eccezionalità richiesti per l'incentivazione;
- l'attribuzione degli incentivi al personale dell'agenzia, anziché al personale del Comune beneficiario che ha coordinato l'intervento, costituisce per l'Autorità un ulteriore indice della natura commerciale della prestazione.

L'unica **quota di incentivo tecnico** riconoscibile a personale esterno all'amministrazione titolare dell'intervento è quella prevista dall'art. 45, comma 8, del d.lgs. 36/2023, **pari al 25% dell'importo**

complessivo. Questa quota riguarda il personale di **centrali di committenza** o **stazioni appaltanti qualificate**, per le sole fasi di programmazione della gara e affidamento.

La quota non copre l'esecuzione del contratto né la progettazione dell'opera, distinta dalla progettazione della gara. Nel caso esaminato, la convenzione riconosceva l'incentivo per l'intero perimetro delle attività tecniche, superando i limiti previsti dalla norma.

Per adempiere agli impegni assunti con la convenzione, inoltre, l'agenzia regionale affida sul mercato accordi quadro per servizi tecnici specialistici, selezionando operatori privati per conto del Comune beneficiario.

L'Anac qualifica questa modalità come esercizio di funzioni di centrale di committenza, riservate a soggetti in possesso della relativa qualificazione ai sensi degli articoli 62 e 63 del Codice dei Contratti Pubblici.

La delibera segnala inoltre profili di violazione del **principio di rotazione** e del **divieto di frazionamento** degli incarichi, entrambi collegati al superamento delle **soglie comunitarie** che imporrebbero procedure di gara più stringenti.

Per le attività dell'agenzia regionale che esulano dal proprio ambito istituzionale, l'Anac indica una via distinta dalla convenzione ex art. 15 della legge 241/1990: l'**in-house orizzontale**, disciplinato dall'art. 7, comma 2, del d.lgs. 36/2023.

Lo schema si applica quando l'amministrazione aggiudicatrice affida direttamente lavori, servizi o forniture a un ente sottoposto, insieme all'affidante, al controllo analogo dello stesso soggetto pubblico, nel caso esaminato, la Regione.

Ogni affidamento richiede un provvedimento motivato che dia conto dei vantaggi per la collettività, delle esternalità connesse e della congruità economica della prestazione. Per le prestazioni strumentali, la motivazione si considera sufficiente quando evidenzia vantaggi in termini di economicità, celerità o interessi strategici perseguiti. La riqualificazione di una convenzione come appalto pubblico di servizi comporta l'obbligo di procedere tramite gara ad evidenza pubblica.

Gli atti adottati in carenza di attribuzione, per eccesso rispetto alle competenze conferite dalla legge istitutiva dell'ente, risultano affetti da vizio di incompetenza e sono suscettibili di annullamento.

Il pagamento di incentivi tecnici per compiti ordinari e il ricorso a un rimborso spese configurato come

corrispettivo espongono l'ente a responsabilità per danno erariale davanti alla Corte dei Conti, secondo l'orientamento consolidato della giurisprudenza contabile richiamato dall'Anac.

L'esercizio di funzioni di centrale di committenza in assenza della relativa qualificazione incide sulla legittimità degli atti di gara adottati per conto

dell'ente beneficiario.

Senza una revisione del modello operativo, gli enti coinvolti rischiano quindi l'annullamento dei rapporti in corso, contestazioni per danno erariale e ricorsi da parte degli operatori economici esclusi dal mercato. da *Edilportale*.

Accordo quadro per riqualificazione edile degli immobili ANAS nel comune di Napoli



Accordo quadro per riqualificazione edile degli immobili ANAS nel comune di Napoli

Al via l'accordo quadro quadriennale per i lavori di manutenzione straordinaria per la riqualificazione e l'adeguamento impiantistico ed edile degli immobili Anas.

Il bando, dal valore di 47.580.000 euro, è suddiviso in 3 lotti: n. 1 Direzione Generale, immobile di via Monzambano 10 a Roma, Autoparco DG immobile di via Alessandria 200 a Roma, Centro Sperimentale di Cesano, immobile di via della Stazione di Cesano 311 (importo 23.580.000 euro), n. 2 Centro Nord – S.T. Abruzzo e Molise, Emilia Romagna, Liguria, Lazio,

Lombardia, Marche, Piemonte e Valle d'Aosta, Sardegna, Toscana, Umbria, Veneto e Friuli Venezia Giulia (importo 12 milioni), n. 3 Centro Sud – S.T. Basilicata, Calabria, Campania, Puglia, Sicilia (12 milioni).

Alla qualità saranno assegnati al massimo 70 punti, al prezzo 30. Le offerte dovranno pervenire entro il 9 settembre.

Opere stradali a Napoli dove l'amministrazione comunale, in vista della prossima America's cup di vela, affida l'accordo quadro, suddiviso in cinque lotti, per i lavori di manutenzione straordinaria delle strade di Bagnoli. Il valore complessivo delle opere è di 10.810.670 euro (termine: 3 agosto). Da *NT*.+

Per il Tar Lombardia il catasto non dimostra la legittimità dell'immobile



Per il Tar Lombardia il catasto non dimostra la legittimità dell'immobile

Una variazione catastale può dimostrare che un'opera è stata realizzata in modo diverso rispetto al progetto autorizzato? Il **DOCFA** può essere utilizzato per dimostrare la conformità edilizia di un immobile?

Qual è il reale valore della documentazione catastale quando occorre verificare la legittimità di un intervento edilizio?

A queste domande ha risposto il **TAR Lombardia, Sez. II Milano**, con la [**sentenza 29 giugno 2026, n. 3451**](#), pronunciandosi su una controversia relativa alla restituzione di una parte del contributo di costruzione versato per un intervento edilizio che, secondo la società ricorrente, sarebbe stato realizzato soltanto in parte.

Nel decidere la controversia, il Collegio ha affrontato il tema del **valore della documentazione catastale** rispetto al **titolo edilizio** e alla **SCIA per l'agibilità**. La sentenza ribadisce infatti che l'accatastamento, fondandosi sulle autodichiarazioni degli interessati, non è idoneo a evidenziare situazioni di conformità o di non conformità edilizia né può legittimare interventi costruttivi privi del necessario titolo abilitativo. Allo stesso tempo, richiamando il **principio della tipicità dei procedimenti edilizi**, esclude che una comunicazione tardiva del privato possa sostituire gli strumenti previsti dal **d.P.R. n. 380/2001**. La controversia trae origine dalla richiesta di una società di ottenere la restituzione di una parte del **contributo di costruzione**, superiore a 400 mila

euro, versato in occasione della presentazione di una **DIA** relativa all'ampliamento di un fabbricato industriale mediante la realizzazione di un soppalco.

Secondo la ricorrente, una parte significativa dell'intervento previsto dal progetto non sarebbe mai stata eseguita e, proprio per questo motivo, il Comune avrebbe dovuto restituire la quota di contributo riferibile alla superficie rimasta inutilizzata.

Tesi che non hanno convinto il TAR, il quale ha affrontato la questione partendo da un diverso presupposto. Prima ancora di verificare se sussistesse il diritto alla restituzione degli oneri, il Collegio ha infatti accertato se la **documentazione prodotta** dalla società fosse realmente idonea a dimostrare che l'intervento autorizzato non fosse stato realizzato nella sua interezza.

La vicenda prende avvio nel 2010, quando la società presenta una **DIA** per realizzare un ampliamento di un fabbricato industriale mediante un soppalco di circa 2.185 metri quadrati, provvedendo al pagamento del relativo contributo di costruzione.

Alla conclusione dei lavori viene presentata anche la **documentazione catastale aggiornata**. Dal **DOCFA** emerge una superficie del soppalco sostanzialmente coincidente con quella prevista dalla DIA, pari a circa 2.177 metri quadrati.

Nel novembre 2020, invece, la società comunica al Comune di avere in realtà realizzato un soppalco di soli 287 metri quadrati, allegando nuove tavole progettuali, presentando una **nuova variazione**

catastale e chiedendo la restituzione della quota di contributo di costruzione relativa alla parte dell'intervento che assume di non avere mai eseguito.

L'amministrazione respinge l'istanza osservando che la **dichiarazione catastale** predisposta dalla stessa società nel 2013 attestava invece la realizzazione dell'intero soppalco previsto dalla DIA e che la successiva comunicazione non fosse sufficiente a superare quanto risultava dagli atti del procedimento edilizio.

Da qui il ricorso al TAR, chiamato a verificare se la documentazione prodotta nel 2020 potesse dimostrare che l'intervento fosse stato effettivamente realizzato in misura inferiore rispetto a quanto originariamente assentito.

Per comprendere il ragionamento sviluppato dal TAR è utile richiamare il quadro normativo di riferimento, nel quale convivono discipline differenti, ciascuna destinata a perseguire finalità proprie.

Il **d.P.R. n. 380/2001** disciplina i **titoli edilizi** attraverso i quali possono essere realizzati gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio. Il titolo può assumere la forma del **permesso di costruire**, disciplinato dagli artt. 10 e seguenti, oppure della **SCIA** prevista dall'art. 22.

Coerentemente con tale impostazione, l'**art. 9-bis, comma 1-bis**, del d.P.R. n. 380/2001 individua nei **titoli edilizi** il principale riferimento per **ricostruire lo stato legittimo dell'immobile**, integrandoli con gli eventuali titoli successivi e con gli altri documenti espressamente richiamati dal legislatore.

Su un piano diverso si colloca la disciplina catastale. Il **Regio Decreto-Legge n. 652/1939**, convertito dalla **Legge n. 1249/1939**, ha istituito il Nuovo Catasto Edilizio Urbano con finalità censuarie e fiscali. Successivamente, il **D.M. n. 701/1994** ha disciplinato la **procedura DOCFA**, attraverso la quale vengono presentate le dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione catastale.

L'**accatastamento** è finalizzato alla rappresentazione e alla classificazione fiscale degli immobili e si fonda sulle dichiarazioni rese dai soggetti interessati. Non costituisce, invece, un procedimento diretto ad accertare la **conformità urbanistico-edilizia** delle opere realizzate.

Anche la **SCIA per l'agibilità**, disciplinata dall'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001, persegue finalità differenti. Essa è finalizzata ad attestare l'**agibilità**

dell'immobile e non la sua regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio.

La sentenza ribadisce che **titolo edilizio, Catasto e agibilità** operano su piani distinti e rispondono a presupposti differenti. Per questo motivo, la documentazione catastale e la SCIA per l'agibilità non possono essere utilizzate per attribuire agli immobili una **conformità urbanistico-edilizia** che l'ordinamento riconduce al procedimento edilizio e ai relativi titoli abilitativi.

Il punto centrale della decisione riguarda il **valore della documentazione catastale** quando viene utilizzata per dimostrare la consistenza di un immobile o la conformità delle opere rispetto al titolo edilizio.

Nel caso esaminato dal TAR, la società sosteneva che il soppalco autorizzato fosse stato realizzato soltanto in minima parte. A sostegno della propria tesi aveva prodotto una **variazione catastale** presentata nel novembre 2020, dalla quale emergeva una superficie notevolmente inferiore rispetto a quella risultante dalla **dichiarazione catastale** depositata alla conclusione dei lavori.

La sentenza osserva tuttavia che il **DOCFA** predisposto dalla stessa società nel 2013 riportava un soppalco di circa 2.177 metri quadrati, sostanzialmente coincidente con quanto previsto dalla DIA del 2010. La successiva variazione catastale del 2020, con la quale viene dichiarata una superficie di poco superiore ai 270 metri quadrati, non consente invece di affermare che quella fosse la reale consistenza dell'opera fin dal momento della sua realizzazione.

Secondo il TAR, in assenza di uno **specifico titolo edilizio** che documenti tale diversa consistenza, non vi è alcuna certezza che fino al 2020 il soppalco non abbia mantenuto la superficie prevista dal titolo edilizio del 2010 e già rappresentata nella dichiarazione catastale del 2013.

Proprio per questo motivo il Collegio richiama il consolidato orientamento del Consiglio di Stato secondo cui l'**accatastamento** non è idoneo a evidenziare situazioni di conformità o di non conformità edilizia né può legittimare interventi costruttivi privi del necessario titolo abilitativo.

Ne consegue che il **DOCFA** rappresenta l'immobile ai fini censuari e fiscali, ma non costituisce, di per sé, prova della **conformità urbanistico-edilizia** delle opere.

Accanto al tema del Catasto, la sentenza affronta un secondo profilo di particolare interesse, richiamando il **principio della tipicità dei procedimenti edilizi**.

La società ricorrente aveva infatti trasmesso al Comune una comunicazione con la quale dichiarava di avere realizzato soltanto una parte dell'intervento autorizzato, allegando tavole progettuali aggiornate che rappresentavano un soppalco di dimensioni notevolmente inferiori rispetto a quello previsto dalla DIA originaria.

Per il TAR tale modalità non è idonea a produrre gli effetti invocati.

La comunicazione era stata infatti presentata oltre sette anni dopo la conclusione dei lavori e la materia edilizia è caratterizzata da procedimenti puntualmente disciplinati dalla normativa di settore. Di conseguenza, una **istanza in forma libera** non può sostituire la modulistica e gli strumenti procedurali previsti dal **d.P.R. n. 380/2001**.

Da qui il richiamo alle precedenti pronunce dello stesso TAR Lombardia sulla tipicità del procedimento edilizio, che escludono la possibilità di sostituire gli strumenti previsti dalla normativa con comunicazioni rese in forma libera.

La società ricorrente aveva inoltre sostenuto che la **SCIA per l'agibilità**, presentata il 2 dicembre 2020 e riferita anche quale comunicazione di fine lavori alla data del 5 maggio 2013, fosse idonea a confermare la consistenza dell'intervento risultante dalla nuova documentazione catastale e, conseguentemente, a sostenere la richiesta di restituzione del contributo di costruzione.

Il Collegio ricorda invece che la segnalazione certificata per l'agibilità è finalizzata esclusivamente ad attestare **l'agibilità dell'immobile** e non la sua regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio. Per questo motivo, il mancato esercizio del controllo comunale sulla SCIA per l'agibilità non produce alcuna preclusione nei confronti dell'amministrazione rispetto alla successiva verifica della **conformità edilizia** del manufatto.

Richiamando un recente orientamento del Consiglio di Stato, la sentenza evidenzia che **titolo edilizio** e **agibilità** rispondono a presupposti differenti e non sono sovrapponibili. Ne consegue che la SCIA per l'agibilità non può essere utilizzata per attribuire effetti che l'ordinamento riserva al **titolo abilitativo**.

Per tale ragione, la SCIA per l'agibilità non poteva neutralizzare, *sic et simpliciter*, gli effetti della **dichiarazione catastale** resa nel 2013, che la stessa ricorrente sosteneva essere frutto di un errore materiale, né modificare il contenuto della DIA del 2010 sulla quale era stato determinato il contributo di costruzione.

Con il rigetto del ricorso, il TAR Lombardia conferma alcuni principi destinati a trovare applicazione anche oltre la specifica controversia esaminata.

Il primo riguarda il valore della **documentazione catastale**. Il **DOCFA** costituisce uno strumento essenziale ai fini censuari e fiscali, ma non può essere utilizzato, da solo, per dimostrare la **conformità urbanistico-edilizia** di un immobile o per superare quanto risulta dal **titolo edilizio**.

Il secondo principio concerne la **tipicità dei procedimenti edilizi**. La diversa consistenza di un intervento non può essere dimostrata mediante una comunicazione trasmessa molti anni dopo la conclusione dei lavori, ma deve trovare riscontro negli strumenti procedurali previsti dalla disciplina edilizia.

Un'ulteriore indicazione riguarda il rapporto tra **agibilità** e **conformità edilizia**. La **SCIA per l'agibilità** è finalizzata ad attestare la sussistenza delle condizioni necessarie per l'utilizzazione dell'immobile, ma non certifica la regolarità urbanistico-edilizia delle opere e non impedisce all'amministrazione di effettuare le verifiche di propria competenza sulla conformità dell'intervento.

La pronuncia ricorda, in definitiva, che **titolo edilizio**, **Catasto** e **agibilità** operano su piani distinti e assolvono funzioni differenti. Il primo legittima l'intervento edilizio, il secondo censisce l'immobile ai fini fiscali e il terzo ne attesta l'idoneità all'utilizzo.

Pur pronunciandosi su una domanda di restituzione del contributo di costruzione, il TAR offre così un'importante ricostruzione del rapporto tra i principali istituti utilizzati nella pratica edilizia. La sentenza ribadisce che la **conformità urbanistico-edilizia** trova il proprio fondamento nel **titolo abilitativo** e nei procedimenti espressamente previsti dal **d.P.R. n. 380/2001**. Da *Lavoripubblici.it*

ANAC dal 1° luglio effettua controlli digitali sui tempi di gara



A NAC dal 1° luglio effettua controlli digitali sui tempi di gara

Dal 1° luglio 2026 ANAC misurerà i tempi tra presentazione delle offerte e stipula del contratto negli appalti pubblici, per valutare l'efficienza decisionale delle stazioni appaltanti e delle centrali di committenza qualificate.

Il nuovo sistema informatico messo a punto dall'Autorità Nazionale Anticorruzione calcolerà il tempo medio che intercorre tra la data di scadenza originaria per la presentazione delle offerte, come indicata nei bandi di gara, e la data di stipula del contratto.

La novità attua le **modifiche introdotte dal Correttivo Appalti**, il Dlgs 209/2024, all'articolo 11 dell'Allegato II.4 al Codice dei contratti pubblici. Il monitoraggio entra nel sistema di qualificazione delle stazioni appaltanti e consente di misurare, con dati standardizzati, la capacità delle amministrazioni di **concludere le procedure entro tempi coerenti** con gli obiettivi fissati dalla normativa.

Procedure aperte pubblicate dopo il 1° gennaio 2025 Il calcolo dell'efficienza decisionale riguarda solo le procedure aperte pubblicate dopo il 1° gennaio 2025. Sono esclusi accordi quadro e convenzioni.

In fase di prima applicazione, il dato sarà calcolato alla data di riferimento del 30 giugno 2026 e sarà visibile dal 1° luglio 2026 nella sezione dedicata del sistema di qualificazione. Per le stazioni appaltanti e le centrali di committenza qualificate al 30 giugno 2026, il sistema considererà quindi le **procedure aperte pubblicate tra il 1° gennaio 2025 e il 30 giugno 2026**.

Il secondo monitoraggio sarà effettuato alla data del 31 dicembre 2026 e sarà consultabile dal 1° gennaio 2027. Negli anni successivi, la rilevazione continuerà con cadenza semestrale, con aggiornamenti dal 1° luglio e dal 1° gennaio di ciascun anno.

ANAC precisa che il monitoraggio non prende in considerazione soltanto le gare del semestre, ma tutte le procedure aperte rilevanti pubblicate a partire dal 1° gennaio 2025.

Oltre 160 giorni serve il piano di riorganizzazione

Se il tempo medio rilevato supera 160 giorni, la stazione appaltante o la centrale di committenza deve trasmettere ad ANAC un piano di riorganizzazione.

Il piano deve indicare le cause del superamento della soglia, le **misure previste per superare le criticità** e gli obiettivi temporali di riduzione del tempo medio delle procedure di affidamento. Le misure devono riguardare, in particolare, la riorganizzazione del personale, il potenziamento della formazione specialistica e l'utilizzo degli strumenti digitali.

Nel piano deve essere indicata anche la data entro la quale l'amministrazione prevede di rientrare sotto i 160 giorni. Il sistema registra automaticamente la data di trasmissione e garantisce la tracciabilità dell'adempimento.

Per la prima finestra di monitoraggio, il piano deve essere trasmesso entro due mesi dalla data di rilevazione. Considerando la data di riferimento del 30 giugno 2026, la scadenza per l'invio è il 31 agosto 2026.

Se il superamento dei 160 giorni riguarda sia il settore "lavori" sia il settore "servizi e forniture", la stazione appaltante deve trasmettere un piano distinto per

ciascun settore di qualificazione. Il sistema informatico è inserito in una sezione specifica del sistema di qualificazione, distinta da quella relativa alle singole istanze. Per ciascun settore di qualificazione, la piattaforma consente di visualizzare il valore dell'efficienza decisionale espresso in giorni, consultare i dati utilizzati per il calcolo e trasmettere il piano di riorganizzazione.

I dati sono ricavati dalla **Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici**. Il sistema rende disponibile anche un file Excel di dettaglio con le informazioni considerate nel calcolo, tra cui l'elenco dei CIG, la data di pubblicazione, la tipologia di procedura e la modalità di realizzazione.

ANAC spiega che la digitalizzazione del procedimento serve a garantire uniformità di valutazione, riduzione degli oneri procedurali e maggiore certezza applicativa. L'Autorità potrà comunque avviare approfondimenti in **contraddittorio con la stazione appaltante** se dal piano trasmesso o dai dati disponibili emergono profili che richiedono chiarimenti.

Punteggio premiale sotto la soglia di 115 giorni La soglia di 160 giorni rileva per l'obbligo di trasmettere il piano di riorganizzazione. Ai fini del punteggio premiale, invece, il parametro di riferimento è pari a

115 giorni.

Il sistema di qualificazione è strutturato per rilevare automaticamente il contenimento del tempo medio entro 115 giorni e attribuire, quando ricorrono i presupposti, il punteggio premiale relativo all'efficienza decisionale.

La verifica degli effetti del piano di riorganizzazione e l'eventuale attribuzione del punteggio avvengono quindi all'interno di un procedimento digitalizzato e standardizzato, basato sui dati disponibili nel sistema ANAC.

Formulario Excel e istruzioni operative Per agevolare gli adempimenti, ANAC ha pubblicato due strumenti di supporto nella pagina dedicata al servizio di qualificazione.

Il primo è un formulario in formato Excel, che le stazioni appaltanti possono utilizzare per predisporre il piano di riorganizzazione. Il secondo è il documento con le indicazioni operative per l'utilizzo del sistema informatico, con istruzioni su prima applicazione, scansioni temporali, modalità di caricamento e tempi di trasmissione dei piani.

La mancata comunicazione del piano di riorganizzazione o la mancata adozione delle misure previste costituiscono gravi violazioni ai sensi dell'articolo 63, comma 11, del Codice dei contratti pubblici. Da *Edilportale*.