

ANCE | CAMPANIA

NEWS TECNICA

Edizione n°32

18 SETTEMBRE 2026

CdS sulla sanatoria parziale



Si può ottenere una sanatoria parziale, regolarizzando soltanto le opere conformi del fabbricato e lasciando fuori il resto? Basta un solo parametro fuori norma, per esempio la superficie, a far respingere l'intera domanda? E si può rimediare accettando di adeguare l'opera alle prescrizioni del Comune?

A questi interrogativi risponde il Consiglio di Stato con la [sentenza n. 6309 del 4 agosto 2026](#), che chiarisce uno degli aspetti più sottovalutati quando si chiede l'accertamento di conformità di un edificio difforme, ovvero che la **sanatoria parziale** non è ammessa e che la domanda va valutata sull'opera nella sua interezza. Chi ha costruito o ricostruito un fabbricato in modo diverso dal titolo può quindi vedersi respingere l'intera istanza per un solo parametro fuori norma, e a poco serve che l'immobile originario fosse legittimo o che la ricostruzione fosse stata autorizzata.

Non è possibile, dunque, ritagliare dalla domanda le parti che non superano l'esame, perché la giurisprudenza consolidata sull'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) considera la costruzione un organismo unitario, e non si può contare nemmeno su un permesso in sanatoria accompagnato da prescrizioni correttive. La possibilità di sanatoria condizionata è, infatti, prevista per il solo accertamento di conformità di cui all'art. 36-bis del Testo Unico Edilizia e non per quello di cui all'art. 36 nel quale la doppia conformità deve essere verificabile nel momento della presentazione dell'istanza.

La pronuncia affronta, inoltre, altri due aspetti meritevoli di interesse, perché ammette che il Comune respinga la domanda anche per ragioni mai comunicate prima, quando a farle emergere sono state le stesse controdeduzioni del privato, e perché esclude che un deposito in zona agricola al servizio della casa possa sfruttare gli ampliamenti concessi agli edifici principali, pur condividendone la destinazione.

La vicenda trae origine da un deposito in area agricola, a servizio di un'abitazione e legittimato a suo tempo con un titolo rilasciato ai sensi della Legge n. 47/1985. Il Comune ne ha autorizzato la demolizione e la ricostruzione, sempre come deposito attrezzi, ma il nuovo fabbricato è stato realizzato con caratteristiche difformi da quelle assentite, e l'amministrazione ha ordinato la rimozione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi.

L'istanza di sanatoria successiva all'ordine di ripristino è stata respinta, dopo il preavviso di rigetto e due pareri negativi della commissione edilizia, per:

- una volumetria eccedente quella ammessa dal piano e uno scostamento oltre il 2%, escluso dalle tolleranze costruttive;
- l'impossibilità di invocare gli ampliamenti riservati agli immobili residenziali, terziari e turistici;
- opere esterne non conformi all'autorizzazione paesaggistica e opere interne che denotavano un uso abitativo.

Il TRGA di Trento ha qualificato il ricorso come rivolto al solo diniego e lo ha respinto, considerando il manufatto un locale accessorio privo di destinazione residenziale e agricola, e il diniego un atto dovuto, sorretto da più motivi e giustificato anche solo dal superamento della superficie utile lorda massima dei locali accessori.

In appello i proprietari hanno sostenuto che il diniego di sanatoria non è un atto vincolato e che il provvedimento finale non dava conto delle loro osservazioni, introducendo per la prima volta, senza contraddittorio, contestazioni sulla posizione e sulle dimensioni del fabbricato. Hanno poi negato che un solo motivo ostativo potesse impedire la sanatoria degli altri abusi e hanno sostenuto che il fabbricato, non avendo destinazione agricola, poteva beneficiare dell'ampliamento fino al 20% della superficie utile netta assentita con il titolo originario, sufficiente a legittimare l'aumento di superficie dovuto al solaio intermedio che lo divide su due livelli.

Per comprendere la decisione dei giudici d'appello, è necessario inquadrare bene la normativa di riferimento. L'art. 36 del Testo Unico consente di sanare l'opera abusiva solo se conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia a quello della domanda (c.d. doppia conformità); nel testo anteriore al 2024, cui si riferisce la vicenda, riguardava anche gli interventi in difformità dal titolo.

Sul piano procedimentale, l'[art. 10-bis della Legge n. 241/1990](#) impone, nei procedimenti a istanza di parte, di comunicare i motivi ostativi prima del diniego e di dar conto del mancato accoglimento delle eventuali osservazioni, indicando i soli ulteriori motivi che ne siano conseguenza. L'art. 21-octies esclude l'annullamento del provvedimento vincolato per vizi procedurali o di forma quando è palese che il contenuto non poteva essere diverso e, per qualunque provvedimento, quello per mancata comunicazione di avvio se l'amministrazione lo dimostra in giudizio, ma quest'ultima regola [non opera se è stato violato l'art. 10-bis](#).

Le norme di attuazione del piano, infine, qualificano come strutture accessorie i manufatti minori complementari agli altri fabbricati, fra cui i depositi attrezzi, e in zona agricola ne fissano la superficie massima in 25 metri quadrati e l'altezza in 2,80 metri.

Alla luce di questo quadro, i giudici ribadiscono che la sanatoria edilizia non si può spezzare, perché il concetto di costruzione va inteso in senso unitario e

non riferito a singole parti considerate isolatamente. Palazzo Spada, richiamando un orientamento consolidato (sentenze n. 9220/2023, n. [8067/2023](#) e n. 6726/2023), afferma che un permesso in sanatoria che non consideri alcuni interventi effettivamente realizzati è integralmente illegittimo, perché elude nella sostanza i requisiti dell'art. 36. Accanto alla sanatoria parziale, esclude anche quella soggetta alle prescrizioni necessarie a ricondurre le opere a legalità.

Il Comune doveva quindi esaminare l'istanza nella sua interezza, e la violazione del limite di superficie dei fabbricati accessori bastava da sola a giustificare il diniego, sia perché l'atto era plurimotivato sia, soprattutto, perché nessuna porzione poteva essere sanata separatamente.

Su quel limite i giudici confermano il primo grado, puntualizzandone la motivazione. Poiché le norme di piano indicano in modo tassativo gli interventi ammessi in zona agricola, la previsione sull'ampliamento degli edifici incompatibili è un'eccezione da leggere in senso restrittivo, riservata agli edifici adibiti in via principale a residenza, a uso terziario o turistico. Il deposito, accessorio all'abitazione di proprietari che non sono imprenditori agricoli, mutua sì la destinazione residenziale, ma proprio perché meramente accessorio resta fuori da quella deroga.

Quanto al procedimento, Palazzo Spada riconosce che le decisioni sulle istanze di sanatoria non sono atti vincolati, ma legge l'affermazione del TRGA come riferita all'impossibilità di un contenuto diverso, con applicazione dell'art. 21-octies anche alle violazioni procedurali successive che discendono a cascata dalla mancata comunicazione di avvio, diverse da quelle dell'art. 10-bis. Quest'ultimo, a sua volta, consente al diniego di indicare motivi non anticipati nel preavviso, senza rinnovarlo, quando sono [conseguenza delle osservazioni](#). È ciò che accade qui, perché i rilievi su sedime, altezza, volume e superficie coperta compaiono nel secondo parere della commissione edilizia, richiamato dal diniego, in risposta alle controdeduzioni del tecnico sulle tolleranze costruttive. L'eventuale carenza di un riscontro puntuale alle osservazioni resta così superata dalla dimostrazione che il provvedimento non poteva avere un contenuto diverso, e il primo motivo d'appello è infondato.

Dal punto di vista tecnico, il fabbricato risulta costruito in posizione difforme e il solaio intermedio ha fatto crescere la superficie utile, pacificamente ben superiore alla soglia dei locali accessori. I giudici dichiarano superfluo l'esame delle ulteriori censure, per cui gli altri profili del diniego, dalla compatibilità paesaggistica alla destinazione abitativa, restano senza una valutazione autonoma.

La pronuncia non tratta la sanatoria condizionata, ma l'art. 36-bis introdotto dal Decreto-Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), convertito dalla Legge n. 105/2024, riguarda parziali difformità, variazioni essenziali e interventi in assenza o in difformità dalla SCIA nei casi dell'art. 37, con una doppia conformità attenuata, urbanistica alla domanda ed edilizia all'epoca di realizzazione. Il comma 2 consente allo sportello unico di subordinare il rilascio del permesso alla preventiva esecuzione degli interventi necessari per i requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere

non sanabili e, secondo una parte della giurisprudenza, l'abuso va qualificato sull'assetto che risulta dal progetto di ripristino, anche quando nasce come totale difformità.

In conclusione, il Consiglio di Stato ha respinto l'appello, confermato la sentenza del TRGA e ribadito alcuni principi chiave in materia di sanatoria.

Per chi assiste il proprietario, questo significa verificare l'intero edificio prima di presentare la domanda, perché l'esito dipende dall'opera nel suo insieme e non dalle singole difformità.

La decisione conferma un orientamento ormai stabile sull'art. 36. Il passaggio sul preavviso di rigetto va invece letto con prudenza, perché riguarda un caso in cui il contraddittorio c'è stato, mentre quando il preavviso manca del tutto la giurisprudenza continua ad annullare il diniego. Nella sanatoria ordinaria basta un solo parametro fuori misura per lasciare fuori dalla porta l'intero edificio. Da *Lavoripubblici*.

I Informativa di Salvini sul “caro materiali”



Il nodo del caro-materiali entra ufficialmente sul tavolo del governo, con il rischio di una frenata dei grandi cantieri ferroviari al centro dell'informativa resa ieri dal ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini al Consiglio dei ministri. Salvini ha illustrato le «criticità relative alla continuità dei cantieri nel settore ferroviario e sugli oneri finanziari per il “caro materiali” nel settore degli appalti di opere pubbliche», indicando la necessità di iniziative per assicurare la prosecuzione dei lavori e la salvaguardia dell'occupazione. Il Cdm, si legge nella nota di Palazzo Chigi, «ne ha preso atto».

L'informativa arriva dopo l'allarme esploso sui grandi cantieri ferroviari e le riserve per circa 22 miliardi richiamate nelle comunicazioni di Webuild alle istituzioni. La società, che sul tema ha presentato anche un esposto alla Consob, ha però precisato che quella cifra non costituisce una richiesta di 22 miliardi al governo, ma il totale delle somme iscritte nei registri di contabilità dei lavori, in larga parte sottoposte ai Collegi consultivi tecnici. Circa 13 miliardi, secondo Webuild, riguardano riserve relative a lavori già eseguiti.

Il caso Webuild porta così in primo piano un problema che, secondo l'Ance, riguarda l'intero sistema delle opere pubbliche. Il presidente Antonio Ciucci, intervistato da Edilizia & Territorio, ha quantificato in circa 2 miliardi il fabbisogno già maturato per il 2024-2025, a fronte di soli 500 milioni stanziati e peraltro disponibili dal 2027. «C'è un disavanzo, c'è una

necessità finanziaria di 1 miliardo e mezzo immediata», ha spiegato Ciucci. A questo conto si aggiunge il caro-materiali del 2026, stimato dall'associazione in altri 1,8 miliardi. «I 2 miliardi sono una somma certa (...) Il miliardo e otto è invece una stima del caro-materiali che prevediamo per il 2026», ha sottolineato il presidente Ance.

Il rischio è che la pressione finanziaria finisca per trasferirsi sulle stazioni appaltanti, proprio mentre la fase di spesa straordinaria legata al Pnrr si avvia alla conclusione.

Per i costruttori servono nell'immediato almeno 3,8 miliardi». E il problema riguarda in particolare Ferrovie che «ha bisogno di un'iniezione finanziaria per il nuovo accordo di programma, altrimenti i bandi si fermano».

In ballo non c'è quindi soltanto la partita dei ristori già maturati, ma la necessità di garantire la continuità finanziaria dei cantieri in corso e la spesa futura messa a rischio dal crollo dei bandi pubblicati dalle principali stazioni appaltanti italiane. Da una parte c'è l'urgenza di creata dal rischio di cassa sui lavori ancora in corso con la pesante minaccia di un rallentamento delle attività. Dall'altra i timori per il futuro del settore. Niente gare oggi significa zero cantieri e zero Sal pagati domani. Sul tavolo del governo finisce dunque una questione decisiva per far sì che l'aumento dei costi si trasformi in una frenata della spesa infrastrutturale proprio nella fase di uscita dal Pnrr. Da NT+.

Efficientamento energetico ERP



Sono 124 gli interventi di **efficientamento energetico degli edifici di edilizia residenziale pubblica** finanziati nell'ambito della misura M7-I17 del PNRR. Le sovvenzioni riconosciute ammontano complessivamente a **1.569.952.000 euro**.

Il Gestore dei Servizi Energetici (GSE) ha pubblicato gli elenchi delle **124 richieste accolte**, delle 15 richieste rigettate e delle 147 istanze escluse per esaurimento del contingente. In totale, i tre elenchi comprendono 286 richieste.

La **loro pubblicazione**, spiega il GSE, risponde a esigenze di trasparenza ed è stata disposta anche in vista dell'**eventuale reperimento di ulteriori risorse** per la misura.

Da 1,318 miliardi disponibili a 1,57 miliardi assegnati Dalla somma degli importi riportati nell'elenco delle 124 richieste finanziate risulta una spesa ammissibile di circa 2,42 miliardi di euro, cui corrispondono sovvenzioni per circa 1,57 miliardi di euro.

I documenti non riportano il numero degli edifici o degli alloggi interessati, la localizzazione puntuale dei cantieri e gli interventi previsti. Non è quindi ancora possibile ricavare dagli elenchi il numero complessivo di fabbricati che saranno riqualificati.

Il valore delle sovvenzioni riconosciute è superiore ai **1.317,9 milioni di euro** disponibili quando, il 28 maggio 2026, il contatore delle richieste **aveva raggiunto il limite previsto**.

Nel giugno 2026 il Governo aveva annunciato, nell'ambito della revisione del PNRR, **ulteriori 200 milioni di euro** per finanziare altri interventi di efficientamento energetico dell'edilizia residenziale

pubblica e consentire lo scorrimento delle richieste rimaste senza copertura.

Il nuovo comunicato GSE indica direttamente l'importo complessivo assegnato, pari a 1.569.952.000 euro, ma non ricostruisce nel dettaglio il passaggio dal precedente contingente alla somma finale. Non è quindi possibile attribuire l'intero incremento ai soli 200 milioni annunciati a giugno.

Le richieste rigettate e quelle non esitate 147 richieste non sono state esitate per saturazione del contingente. Per queste istanze, l'elenco non esprime un giudizio negativo sull'ammissibilità tecnica o amministrativa dei progetti: l'istruttoria non è stata completata perché le risorse disponibili erano esaurite.

Il GSE ha pubblicato queste domande nell'eventualità che siano reperiti ulteriori fondi. La presenza nell'elenco delle richieste escluse per esaurimento del contingente non determina però un'ammissione automatica: l'eventuale scorrimento richiederebbe nuove risorse e la successiva valutazione del GSE secondo l'ordine cronologico.

Le istanze rigettate a seguito dell'istruttoria del GSE sono invece 15. L'elenco non specifica nel documento pubblicato le ragioni del rigetto.

La misura PNRR M7-I17 sostiene gli interventi sugli edifici di edilizia residenziale a totale proprietà pubblica, dotati di impianti centralizzati di climatizzazione o destinati a esserne dotati dopo i lavori.

I beneficiari sono gli enti territoriali e i loro enti strumentali proprietari o gestori degli immobili. Le destinatarie del sostegno finanziario sono invece le

ESCo aggiudicatarie delle procedure a evidenza pubblica per la realizzazione degli interventi.

L'agevolazione comprende: una sovvenzione fino al 65% delle spese ammissibili;

su richiesta della ESCo, un prestito fino al 35%, erogato dalle banche convenzionate a condizioni di mercato. Ogni progetto deve avere un valore compreso tra 10 e 30 milioni di euro, può riguardare uno o più edifici e deve determinare un miglioramento dell'efficienza energetica di almeno il 30%.

Tra gli interventi ammessi rientrano l'isolamento termico dell'involucro, la sostituzione di serramenti e impianti, le schermature solari, la building

automation, gli impianti fotovoltaici con accumulo, il solare termico, le pompe di calore e i progetti che combinano più lavorazioni.

Tempi per l'avvio e la conclusione dei lavori Per i progetti ammessi, le Regole operative della misura M7-I17 prevedono che la ESCo comunichi al GSE l'avvio dei lavori entro 180 giorni dalla trasmissione dell'atto di concessione. La conclusione degli interventi e la relativa richiesta di saldo devono essere comunicate entro 36 mesi dalla dichiarazione di avvio dei lavori. Il termine è perentorio, salvo le ipotesi di proroga previste per eventi calamitosi, cause di forza maggiore o provvedimenti della pubblica autorità. Da *Edilportale*.

L'equivalenza tra contratti di lavoro deve essere verificata secondo il CdS



Il Consiglio di Stato, sez. V, con la recente [sentenza n. 6838/2026](#) chiarisce che la verifica delle equivalenze, normativo/economiche, tra contratti – quello stabilito dalla stazione appaltante e quello alternativo che l'operatore può proporre – da applicare al personale dell'esecuzione dell'appalto deve essere effettuata concretamente e deve risultare dai verbali di gara. La verifica, in pratica, non può desumersi da mere affermazioni, della stazione appaltante, sul suo espletamento senza che vengano fornite concrete dimostrazioni.

La sentenza, che riforma – sul punto – la pronuncia del primo giudice (Tar Puglia n. 233/2026), chiarisce, efficacemente, uno degli aspetti di maggior rilevanza dell'attuale codice (e del correttivo intervenuto con il decreto legislativo 209/2024) relativo al controllo sui contratti applicati al personale coinvolto nell'esecuzione dell'appalto. Prima di giungere all'aggiudicazione, la stazione appaltante – in caso di utilizzo di un Ccnl diverso dal quello indicato nella legge di gara – deve verificare e verbalizzare le risultanze della verifica relativa (almeno) all'equivalenza dei dati normativi e di quelli economici (come ora ribadito nel nuovo allegato I.01 rubricato "Contratti collettivi").

Il giudice precisa che «l'equivalenza deve essere valutata come confronto tra regole contrattuali e non come mera verifica "di fatto" delle tutele garantite sul piano del rapporto individuale di lavoro».

L'esigenza sottesa a questa verifica viene ben spiegata dall'estensore nel momento in cui rimarca che «gli acquirenti pubblici non sono soltanto interessati

all'acquisto al prezzo più basso o al miglior rapporto qualità/prezzo, ma anche a garantire che tramite gli appalti si conseguano vantaggi sociali e si evitino o si attenuino impatti sociali avversi durante l'esecuzione del contratto di appalto».

Con il precedente della stessa sezione (sentenza n. 3476/2026) si è puntualizzato che operatori e stazioni appaltanti si devono muovere in una prospettiva d'uso "strategico" dei contratti «attraverso istituti volti a contemperare la libertà di iniziativa economica degli operatori privati, nell'ottica di favorire la concorrenza per il mercato e il perseguimento di obiettivi di politica sociale, di tutela dei lavoratori, di sostegno al reddito e alle imprese».

Con la legge "quadro" del codice (legge 78/2022) si è assegnata precisa delega al Governo, circa la redazione del codice, di prevedere/introdurre «l'obbligo delle stazioni appaltanti di indicare nei bandi o inviti il contratto collettivo nazionale e territoriale in vigore per il settore e per la zona nella quale si eseguono le prestazioni di lavoro, stipulato dalle associazioni comparativamente più rappresentative sul piano nazionale e strettamente connesso con l'attività oggetto dell'appalto o della concessione» (cfr. Corte cost. 16 dicembre 2025 n.188).

Le condizioni normative ed economiche del Ccnl che il Rup deve indicare nella legge di gara (salvo che si tratti di prestazioni intellettuali o di forniture senza posa in opera) rappresentano, pertanto, delle soglie minime invalicabili che non possono essere oggetto «di differenziale competitivo». Si tratta di soglie, in pratica, non negoziabili.

È coerente con questa esigenza e ragionamento, spiega la sentenza, anche l'intervenuta recente riforma in tema con il decreto legislativo 209/2024.

Più nel dettaglio il provvedimento in parola (con l'art. 2, comma 1, lett .d)) modificando il comma 3 dell'art. 11 del d.lgs. n. 36 del 2023, ha stabilito che nei casi di proposta di contratti alternativi in sede di offerta «prima di procedere all'affidamento o all'aggiudicazione le stazioni appaltanti e gli enti concedenti acquisiscono (...) la dichiarazione di equivalenza delle tutele. In quest'ultimo caso, la dichiarazione è anche verificata con le modalità di cui all'articolo 110, in conformità all'allegato I. 01».

Per effetto di quanto, la decisione di affidamento (si pensi al caso dell'affidamento diretto) o di aggiudicazione deve «necessariamente essere preceduta dalla verifica della dichiarazione di equivalenza, la quale assume, pertanto, carattere obbligatorio».

Se la verifica non viene effettuata o non risulta effettuata ad aggiudicazione non si può giungere. Non a caso il giudice rimette gli atti alla stazione appaltante per procedere con questa verifica al fine, eventuale, di legittimare l' intervenuta aggiudicazione.

Alla luce di queste importanti precisazioni è bene che il responsabile del servizio e lo stesso Rup presidino attentamente questo “momento” istruttorio – come detto nel caso di proposta di contratto alternativo –, chiedendo la dichiarazione di equivalenza (si può intervenire anche con il soccorso istruttorio integrativo) con chiara assegnazione del sub-procedimento di verifica (allo stesso Rup o al responsabile di fase o altro collaboratore) visto che questa istruttoria non coincide (e non si esaurisce) con la verifica dell'anomalia. *Da NT+*.

La Plenaria del CdS limita il termine di accesso agli atti di gara



Con la [sentenza n. 8 del 9 settembre 2026](#) l'Adunanza plenaria del Consiglio di Stato fissa i confini applicativi del rito super-accelerato previsto dall'art. 36, comma 4, del D.Lgs. n. 36/2023 per le controversie sulle decisioni relative alle richieste di oscuramento degli atti di gara.

Il termine di dieci giorni, chiarisce la Plenaria, non costituisce la regola generale, ma un regime eccezionale, la cui applicazione presuppone il sostanziale rispetto degli obblighi informativi previsti dall'art. 36, commi 1, 2 e 3. Quando tale sequenza procedimentale risulta compromessa nei suoi elementi essenziali, e in particolare quando manca una decisione espressa sulle richieste di oscuramento, torna ad applicarsi il rito ordinario dell'art. 116 c.p.a., con il termine di trenta giorni.

Un secondo principio, di immediata utilità pratica, completa la pronuncia: la mera pubblicazione di un'offerta con parti oscurate non equivale, di per sé, a una decisione amministrativa sull'istanza di riservatezza.

Il [nuovo Codice dei contratti pubblici](#) ha inciso sulla disciplina dell'accesso agli atti di gara con una intensità che è facile sottovalutare finché non la si misura sul contenzioso reale. Il modello previgente, costruito attorno all'istanza di accesso ex legge 241/1990 e ai tempi di risposta dell'amministrazione, lasciava all'operatore economico un margine di iniziativa ma anche, sistematicamente, un margine di incertezza: quanto tempo sarebbe passato prima di conoscere l'offerta dell'aggiudicatario, i verbali, le giustificazioni sull'anomalia.

Gli artt. [35](#) e [36](#) del d.lgs. 36/2023 ribaltano l'impostazione. L'accesso diventa digitale e automatico: contestualmente alla comunicazione dell'aggiudicazione, la piattaforma di approvvigionamento rende disponibili l'offerta dell'aggiudicatario, i verbali di gara, gli atti e i dati presupposti al provvedimento, con un regime rafforzato di reciproca conoscibilità delle offerte per gli operatori collocati nei primi cinque posti della graduatoria.

A questo meccanismo di ostensione automatica il legislatore ha affiancato un rimedio processuale pensato per la stessa logica di immediatezza: il rito speciale dell'art. 36, comma 4, che impone di notificare e depositare il ricorso contro le decisioni sulle richieste di oscuramento entro dieci giorni dalla comunicazione digitale dell'aggiudicazione, con trattazione camerale a termini dimezzati e sentenza in forma semplificata da pubblicare entro cinque giorni. La compressione dei termini processuali, in questo disegno, non è un valore autonomo ma la contropartita di una trasparenza che si presume completa e contestuale.

La prassi applicativa ha messo alla prova questa presunzione di completezza. Non sempre le stazioni appaltanti adempiono in modo integrale a tutti gli obblighi dell'art. 36. Si sono presentati casi in cui l'aggiudicazione viene comunicata ma alcuni documenti restano indisponibili sulla piattaforma, casi in cui l'offerta dell'aggiudicatario compare con ampie parti oscurate senza che sia dato conto di alcuna valutazione sulla richiesta di riservatezza, casi

in cui viene pubblicata la sola istanza di oscuramento formulata dall'operatore, senza la corrispondente determinazione amministrativa.

Di fronte a queste situazioni la Sezione III del Consiglio di Stato, con l'[ordinanza 29 maggio 2026, n. 4327](#), ha ritenuto di non poter decidere senza un chiarimento sistematico e ha rimesso la questione all'Adunanza plenaria: il rito super-accelerato continua a operare anche quando la stazione appaltante non ha rispettato integralmente gli obblighi informativi dell'art. 36, oppure quella violazione fa venir meno il presupposto stesso su cui il rito speciale si regge?

La risposta della sentenza n. 8/2026 non lascia dubbi e si presta a essere sintetizzata in una formula operativa. Il rito dell'art. 36, comma 4, ha natura eccezionale rispetto al sistema generale della tutela in materia di accesso e non è suscettibile di applicazione analogica oltre i casi che la norma individua puntualmente.

Perché operi il termine di dieci giorni occorre che ricorra il modello procedimentale completo delineato dal Codice: disponibilità effettiva della documentazione prevista dall'art. 36, adempimento degli obblighi informativi dei commi 1, 2 e 3, comunicazione espressa, contestuale all'aggiudicazione, della decisione assunta sulle eventuali richieste di oscuramento.

Quando anche uno solo di questi presupposti manca in modo sostanziale, il concorrente non può essere vincolato al termine eccezionalmente breve. In questi casi si riespande la disciplina generale dell'art. 116 c.p.a., con il termine ordinario di trenta giorni decorrente dalla conoscenza della determinazione amministrativa o dalla formazione del silenzio.

Il rito speciale, in altre parole, non sostituisce integralmente il sistema generale dell'accesso: si innesta su di esso e ne condivide la struttura, operando come eccezione limitata ai casi in cui la sequenza informativa voluta dal legislatore si sia effettivamente e integralmente realizzata.

Se il primo principio ha una portata sistematica, il secondo ha una ricaduta immediatamente pratica, perché tocca una situazione ricorrente negli uffici gara. Secondo la Plenaria, la semplice pubblicazione di un'offerta tecnica con parti oscurate non equivale a una decisione della stazione appaltante sulla richiesta

di riservatezza, nemmeno quando accanto al documento oscurato compaia la richiesta di oscuramento formulata dall'aggiudicatario.

Il ragionamento del Consiglio di Stato muove da un'esigenza di conoscibilità sostanziale e non meramente formale, della lesione. Il concorrente deve poter comprendere non soltanto quali parti dell'offerta sono state sottratte alla sua conoscenza, ma anche sulla base di quale richiesta e per quali ragioni l'amministrazione abbia ritenuto di accogliere, in tutto o in parte, l'istanza di riservatezza.

Un comportamento puramente materiale, quale l'apposizione di omissis senza alcuna motivazione esplicitata, non può trasformarsi in un provvedimento implicito capace di far decorrere un termine tanto perentorio. Occorre una determinazione specifica ed espressa, che dia conto della ponderazione compiuta tra il segreto tecnico o commerciale e il diritto di difesa del concorrente non aggiudicatario. Il filo che lega i due principi è la finalità stessa della riforma dell'accesso: ridurre i cosiddetti ricorsi al buio, ossia le impugnazioni proposte senza reale conoscenza degli atti rilevanti.

Sarebbe contraddittorio imporre un termine di appena dieci giorni proprio nei casi in cui è la stazione appaltante a non aver reso disponibili le informazioni che il Codice considera necessarie per un esercizio consapevole del diritto di difesa.

La celerità processuale non può tradursi in una compressione della tutela giurisdizionale quando la premessa che la giustifica, la trasparenza integrale e contestuale, non si è realizzata.

La pronuncia non riguarda soltanto gli operatori economici pretermessi. Per le amministrazioni aggiudicatrici, e per gli enti che gestiscono un volume significativo di procedure di affidamento, la sentenza ridefinisce lo standard di diligenza necessario per beneficiare del regime processuale abbreviato.

Non è sufficiente caricare sulla piattaforma alcuni documenti in forma parzialmente oscurata, ma occorre che l'ufficio gara esamini in modo effettivo ogni richiesta di riservatezza, compia una valutazione reale degli interessi contrapposti, adotti una decisione specifica su ciascuna istanza e ne dia atto espressamente nella comunicazione dell'aggiudicazione.

Solo questo standard procedimentale, integrale e documentato, consente di far decorrere validamente il termine di dieci giorni e di ottenere, in caso di

contestazione, i vantaggi di certezza e rapidità che il rito speciale offre.

Per gli enti pubblici che operano stabilmente come stazioni appaltanti, la decisione della Plenaria suggerisce una revisione delle prassi interne di gestione delle richieste di oscuramento: la superficialità in questa fase non produce soltanto un rischio di soccombenza nel merito, ma sposta l'intero contenzioso su un rito più lungo, meno prevedibile e potenzialmente più oneroso.

Una distinzione da non confondere: accesso e impugnazione dell'aggiudicazione. Un'ultima precisazione, che la sentenza presuppone più che sviluppare diffusamente, merita di essere segnalata perché nella prassi difensiva la sovrapposizione concettuale è frequente.

Il termine per contestare le decisioni sull'accesso non coincide con quello per impugnare l'aggiudicazione. Quest'ultimo, ai sensi dell'art. 36, comma 9, decorre dalla comunicazione prevista dall'art. 90 del Codice, indipendentemente dalle vicende relative all'accesso agli atti.

Le due controversie restano quindi soggette a dies a quo distinti, pur essendo strettamente collegate sul piano sostanziale: è proprio per evitare che il

concorrente sia costretto a impugnare una gara senza conoscere i documenti rilevanti che l'intero sistema dell'art. 36 è stato costruito attorno alla disponibilità digitale immediata degli atti.

La strategia processuale dell'operatore pretermesso deve quindi essere costruita su un doppio binario temporale che non ammette approssimazioni.

La sentenza restituisce all'art. 36, comma 4, la sua natura di norma eccezionale, evitando che un meccanismo pensato per premiare la trasparenza integrale delle stazioni appaltanti si trasformi, per via interpretativa, in uno strumento di riduzione generalizzata dei termini di tutela.

Si fa riferimento alla rapidità del rito quando la trasparenza è stata effettivamente realizzata, mentre si ritorna al regime ordinario quando quella trasparenza è mancata in modo sostanziale.

Sempre in maniera speculare, la pronuncia offre un criterio solido per orientare la scelta del rimedio processuale da parte dell'operatore, mentre diventa promemoria non equivocabile per le stazioni appaltanti, sul livello di cura che la gestione delle istanze di riservatezza richiede. Da *Lavoripubblici*.

Per il Superbonus restano 2,2mld di euro di lavori da completare



A fine luglio il **Superbonus** ha raggiunto un **livello di realizzazione del 98,2%**. Su 124,86 miliardi di euro di investimenti ammessi a detrazione, quelli relativi ai lavori conclusi ammontano a 122,67 miliardi, riducendo a circa **2,19 miliardi di euro** gli interventi ancora **da completare**.

Le **detrazioni maturate** per i **lavori conclusi**, ovvero l'onere a carico dello Stato, hanno raggiunto **131,55 miliardi di euro**, mentre gli **edifici interessati** sono **502.388**.

Il dato conferma che ci troviamo nella fase residuale di completamento degli interventi. Rispetto ai **dati rilevati alla fine del primo trimestre del 2026**, l'avanzamento prosegue con variazioni ormai molto contenute.

Al 30 aprile 2026 gli investimenti ammessi ammontavano a 125,45 miliardi di euro, di cui 123,04 miliardi relativi a lavori realizzati. Il livello di completamento era pari al **98,1%**, mentre le detrazioni maturate raggiungevano 131,97 miliardi e gli edifici interessati erano 505.421.

Rispetto ad aprile, a luglio la quota di lavori realizzati sale quindi di **0,1 punti percentuali** e la differenza tra investimenti ammessi e lavori conclusi passa da circa **2,41 miliardi a 2,19 miliardi di euro**.

A maggio gli investimenti ammessi scendono a 124,85 miliardi e i lavori realizzati a 122,66 miliardi, mentre la percentuale di completamento sale al 98,2%. Le detrazioni maturate si attestano a 131,55 miliardi e gli edifici interessati a 502.370.

Da questo bollettino ENEA precisa che i risultati incorporano gli effetti delle attività avviate nel 2026 per migliorare la coerenza della **banca dati del Portale SuperEcobonus**. La precisazione è rilevante nel confronto con aprile, perché consente di leggere la riduzione di alcuni valori complessivi alla luce dell'attività di revisione della banca dati.

A giugno il quadro cambia poco: gli investimenti ammessi risultano pari a 124,86 miliardi e i lavori realizzati a 122,67 miliardi, ancora il 98,2% del totale. Le detrazioni maturate sono pari a 131,56 miliardi e gli edifici interessati salgono a 502.388.

A luglio i valori rimangono pressoché invariati rispetto al mese precedente. Gli investimenti ammessi si attestano a 124,86 miliardi, quelli relativi ai lavori realizzati a 122,67 miliardi e le detrazioni maturate a 131,55 miliardi di euro.

La distanza tra investimenti ammessi e lavori conclusi è quindi di circa 2,19 miliardi di euro, con una percentuale di realizzazione ferma al 98,2%.

I **condomini** continuano a concentrare la quota maggiore della spesa. A fine luglio sono 141.050 gli edifici condominiali interessati, con **85,75 miliardi di euro di investimenti ammessi**, pari al 68,7% del totale.

I lavori condominiali realizzati ammontano a 84,12 miliardi di euro, con un livello di completamento del **98,1%**.

Gli **edifici unifamiliari** sono invece 244.566 e totalizzano 27,88 miliardi di euro di investimenti ammessi. In questo caso i lavori realizzati raggiungono il **98,6%**.

Le **unità immobiliari funzionalmente indipendenti** sono 116.767, con 11,23 miliardi di investimenti ammessi e una percentuale di lavori realizzati del **98,5%**.

Rispetto ad aprile, quando il completamento era fermo al 98,0% per i condomini, al 98,4% per gli edifici unifamiliari e al 98,3% per le unità funzionalmente indipendenti, tutte le principali tipologie registrano un ulteriore, seppure limitato, avanzamento.

La Lombardia resta la regione con il maggiore volume di investimenti ammessi, pari a 24,11 miliardi di euro, con 23,80 miliardi di lavori realizzati e un avanzamento del 98,7%. Seguono l'Emilia-Romagna, con 11,75 miliardi di investimenti ammessi e lavori realizzati al 99,1%, e il Veneto, con 11,24 miliardi e un completamento del 98,7%.

Un quadro che conferma **il peso delle regioni**

settentrionali nella distribuzione territoriale del Superbonus, dove si concentra oltre la metà delle detrazioni maturate a livello nazionale.

Segue il Lazio, che conta 10,41 miliardi di investimenti ammessi, con lavori realizzati al 97,0%, la Campania, con 9,59 miliardi e un avanzamento del 96,4%, e il Piemonte, con 9,14 miliardi e lavori realizzati al 98,6%.

ENEA precisa che il **totale degli investimenti ammessi a detrazione è una stima** elaborata sulla base dei dati dichiarati nelle asseverazioni e comprende spese soggette alle diverse aliquote del 110%, 90%, 70% e 65%.

L'invio di ulteriori **SAL intermedi o finali** relativi agli interventi non ancora conclusi può quindi determinare ulteriori oscillazioni dei valori complessivi, anche in questa fase oramai conclusiva del Superbonus. da *Edilportale*.