

ANCE | CAMPANIA

NEWS TECNICA

Edizione n°35

9 OTTOBRE 2026

Bankitalia: le incertezze internazionali non preoccupano molto le imprese di costruzione



L'incertezza internazionale e le prospettive di una inflazione sempre più dinamica sembrano non preoccupare troppo le imprese di costruzioni. Complessivamente, il sondaggio condotto dalla Banca d'Italia tra il 25 agosto e il 18 settembre scorsi presso un campione di imprese italiane dei settori Industria/servizi e costruzioni, restituisce giudizi complessivamente migliori di quelli emersi nel precedente sondaggio, «pur rimanendo peggiori rispetto a quelli registrati prima dell'avvio della guerra in Medio Oriente».

Per quanto riguarda le costruzioni va detto che il campione è tarato su una dimensione distante dalla media nazionale. Il sondaggio è stato rivolto infatti alle sole imprese edili da 50 addetti in su, che in Italia sono 2.008, a fronte delle centinaia di migliaia di Pmi e micro-imprese o addirittura ditte unipersonali attive nel Paese. Il campione del sondaggio si basa sulle risposte di 242 imprese (sulle 605 contattate), di cui 195 tra 50 e 199 addetti, 37 tra 200 e 999 addetti e 10 imprese da mille addetti in su. In altre parole, i giudizi sono stati espressi da imprese dimensionalmente strutturate, proceduralizzate e spesso con una proiezione internazionale. Va poi ricordato che le risposte datano al più tardi il 18 settembre, dunque non possono tenere conto dell'evoluzione più recente degli andamenti dei prezzi dell'energia e dei materiali.

«I prezzi di vendita - si legge nel sondaggio - hanno continuato a crescere in tutti i comparti, con una dinamica rispetto alla precedente rilevazione sostanzialmente stabile nell'industria in senso stretto

e nei servizi e più contenuta nelle costruzioni». «Le imprese - aggiunge il comunicato - si attendono ulteriori aumenti nei prossimi dodici mesi, legati soprattutto ai prezzi delle materie prime: la maggior parte delle aziende interessate dai rincari ascrivibili al conflitto dichiara di averli trasmessi in parte o del tutto ai propri prezzi». La possibilità di trasferire, in tutto o in parte, gli extra-costi sull'acquirente finale consente comprensibilmente di mantenere una visione non troppo pessimistica sul futuro.

E così, per quanto riguarda la domanda dei beni prodotti, i giudizi nel terzo trimestre «restano nel complesso positivi e solo marginalmente peggiori rispetto alla precedente rilevazione, riflettendo il deterioramento delle valutazioni nell'industria in senso stretto (-5 punti il saldo, da -1), a fronte della stabilità di quelle dei servizi e delle costruzioni (rispettivamente a 7 e 13 punti)».

Guardando al futuro immediato - cioè al quarto trimestre di quest'anno - il settore delle costruzioni prevede un miglioramento delle proprie condizioni operative, con un saldo di risposte (tra negative e positive) che sale a -11 punti dai -19 punti della precedente rilevazione. Ancora più marcato è il miglioramento delle previsioni della domanda: «alla sostanziale stabilità delle attese nell'industria in senso stretto e nei servizi - sottolinea il report della Banca d'Italia - si è contrapposto il miglioramento nel settore delle costruzioni, dove il saldo è salito a 28 punti (da 21)». Bene anche le attese sull'occupazione,

con un saldo (tra attese di incremento e di riduzione della compagine nel quarto trimestre) che «si è confermato positivo, soprattutto nelle costruzioni».

I cantieri vanno meglio delle industria anche per quanto riguarda i piani di investimento per il 2026, «con saldi più elevati nei servizi e nelle costruzioni (circa 20 e 16 punti percentuali, rispettivamente) e più contenuti nell'industria in senso stretto (circa 4 punti)». Peraltro, le imprese di costruzione, al pari delle altre imprese, ritengono che le condizioni di accesso al credito siano sostanzialmente invariate nel periodo considerato.

Infine, i prezzi di vendita. «Nei prossimi 12 mesi le imprese dell'industria in senso stretto e dei servizi prevedono una crescita dei listini poco superiore al

2,0 per cento (2,4 e 2,1%, rispettivamente), mentre nelle costruzioni la dinamica resterebbe nettamente più sostenuta, pur attenuandosi rispetto alla precedente rilevazione (4,5 per cento, da 5,1)». Ovviamente, «l'evoluzione attesa dei prezzi di vendita è influenzata soprattutto dall'andamento dei costi delle materie prime». Come si diceva, «rispetto allo scorso trimestre, è rimasta sostanzialmente stabile la quota di imprese che hanno dichiarato di aver già trasferito o che prevedono di trasferire entro i prossimi mesi gli aumenti dei costi dovuti al conflitto in Medio Oriente sui prezzi praticati: circa il 16% in misura significativa o pressoché integrale e il 57% in misura moderata». Da NT+.

Responsabilità del direttore dei lavori se firma la CILA risponde dei vizi per non aver vigilato



Responsabilità del direttore dei lavori se firma la CILA risponde dei vizi per non aver vigilato

Chi firma la CILA come direttore dei lavori risponde dei difetti dell'opera, anche se il contratto gli assegna un altro ruolo? E la perizia disposta dal giudice prima della causa è utilizzabile contro chi era assente? E chi paga i difetti, l'impresa o il professionista?

La risposta arriva dal Tribunale di Siracusa con la [sentenza n. 1616 del 17 agosto 2026](#), che trova il baricentro della responsabilità del direttore dei lavori in un gesto spesso archiviato come adempimento, la firma sulla CILA, perché chi si qualifica direttore dei lavori davanti al Comune non può disconoscere quel ruolo davanti al committente. Il professionista che una società di progettazione ha indicato al cliente come tecnico deputato alla direzione del cantiere, se non ha vigilato, può così ritrovarsi a rispondere in prima persona dei difetti lasciati dall'impresa e a pagarne il ripristino per l'intero, in solido con essa. Non lo proteggono né la qualifica di direttore tecnico scritta nel contratto né il fatto che l'incarico sia stato sottoscritto dalla sola società.

Rifugiarsi dietro l'organigramma della società, insomma, non basta. La distinzione tra direttore tecnico e direttore dei lavori conserva il suo senso nei rapporti interni, ma non regge davanti al cliente, che si è rivolto alla società proprio per avere un professionista iscritto all'albo a sorvegliare i lavori.

Né serve essere rimasti fuori dall'accertamento tecnico preventivo promosso contro la sola impresa, perché il giudice può valutare la perizia del

consulente, una volta acquisita alla causa, nei confronti di tutte le parti; e neppure la revoca anticipata dell'incarico salva il direttore dei lavori che non sa dimostrare, carte alla mano, di aver vigilato mentre i difetti prendevano forma.

La vicenda trae origine da un incarico affidato nel 2021 da due coniugi a una società di progettazione, comprensivo della CILA e della direzione dei lavori per interventi interni di manutenzione con diversa distribuzione degli spazi. Il contratto indicava un architetto come direttore tecnico della società, ma nella CILA presentata al Comune, firmata digitalmente dallo stesso professionista, l'architetto risultava «incaricato anche come direttore dei lavori».

Affidati i lavori a un'impresa, i committenti hanno segnalato in corso d'opera una serie di vizi, dalle soglie in marmo posate male ai difetti dei serramenti, e nel settembre 2022 hanno comunicato la risoluzione dei rapporti a cantiere ancora aperto. L'accertamento tecnico preventivo promosso contro la sola impresa ha poi accertato l'errata esecuzione dei lavori e stimato i ripristini in 9.700 euro oltre IVA.

Nella causa di merito i committenti hanno chiesto la condanna in solido dell'impresa e dell'architetto, senza convenire in giudizio la società di progettazione. L'impresa, senza contestare i difetti, li ha attribuiti alla mancata vigilanza del direttore dei lavori, chiedendo di esserne esonerata o, in subordine, di risponderne per metà. L'architetto, costituitosi a pochi giorni dall'udienza, ha sostenuto di essere stato soltanto il direttore tecnico della società, ha

contestato una perizia formata senza di lui e ha imputato ai committenti l'interruzione della direzione dei lavori.

Il perimetro normativo della vicenda è segnato anzitutto dalla CILA, la comunicazione di inizio lavori asseverata che l'art. 6-bis del [d.P.R. n. 380/2001](#) (Testo Unico Edilizia) riserva agli interventi che non rientrano né nell'edilizia libera né tra quelli soggetti a permesso di costruire o a SCIA, come i lavori interni che non interessano le parti strutturali. La norma chiede che la comunicazione sia asseverata da un tecnico abilitato e indichi l'impresa esecutrice, un passaggio su cui LavoriPubblici.it si è già soffermato analizzando le [responsabilità del tecnico che assevera la CILA e del direttore dei lavori](#).

Sul versante civilistico, l'art. 1667 c.c. pone a carico dell'appaltatore la garanzia per le difformità e i vizi dell'opera. Sullo sfondo restano due norme che toccano il rapporto tra il professionista e la società per cui opera. La prima è l'art. 1228 c.c., per cui il debitore che si avvale dell'opera di terzi risponde anche dei loro fatti. La seconda è l'art. 2462 c.c., per cui delle obbligazioni di una società a responsabilità limitata risponde soltanto la società con il suo patrimonio.

Sul piano processuale, l'accertamento tecnico preventivo consente di far accertare da un consulente nominato dal giudice lo stato dei luoghi, i vizi e il costo dei ripristini prima della causa di merito. Le memorie dell'art. 171-ter c.p.c. fissano invece i termini entro cui le parti indicano le prove e producono i documenti.

Su questo sfondo, il Tribunale parte dalla firma. Nella CILA e negli altri atti presentati al Comune l'architetto figura come direttore dei lavori, e chi assume quel ruolo davanti all'amministrazione non può rinnegarlo quando il committente gli chiede conto del suo operato.

Il professionista sosteneva di essere soltanto il direttore tecnico, figura interna alla società, e su questo, oltre che sugli artt. 1228 e 2462 c.c., costruiva la responsabilità esclusiva della società. Per il giudice è una tesi suggestiva ma smentita dai documenti. Una società di progettazione dirige i lavori attraverso i professionisti che firmano gli atti e sorvegliano il cantiere, e la distinzione tra i due ruoli vale nei rapporti interni, non verso il cliente. Del resto, osserva il Tribunale, il professionista non ha nemmeno chiamato in causa la società che, a suo dire, avrebbe dovuto rispondere al posto suo.

La costituzione tardiva non gli impedisce di contestare il proprio ruolo, che è una mera difesa, ma gli costa la perizia di parte, esclusa dal fascicolo. Resta invece utilizzabile, come prova atipica, la perizia dell'accertamento tecnico preventivo. Secondo un recente orientamento della Cassazione, il giudice può valutarla nei confronti di tutte le parti, anche di chi non vi ha partecipato, e le critiche generiche del professionista non bastano a smentirla.

L'impresa deve eseguire l'opera a regola d'arte a prescindere dai controlli del direttore dei lavori. Anche di fronte a istruzioni errate del progettista o del committente, può liberarsi soltanto provando di aver espresso il proprio dissenso e di essere stata ridotta a mero esecutore (c.d. nudus minister), prova che qui manca per vizi tutti esecutivi.

Il direttore dei lavori, dal canto suo, non garantisce il risultato, ma deve vigilare con la diligenza qualificata del tecnico. Questo significa controllare l'esecuzione rispetto al progetto e alle regole della tecnica, dare istruzioni all'impresa e avvisare il committente delle anomalie, con visite periodiche in ogni fase.

Qui il Tribunale rileva la sua totale assenza. Difetti come la porta blindata fuori piombo o le soglie posate male si vedono mentre si lavora, e il professionista non ha dimostrato né segnalazioni, né ordini di servizio, né un giornale di cantiere. Per il giudice questo silenzio equivale alla prova dell'inadempimento.

Né lo salva la revoca anticipata dell'incarico, perché la vigilanza va esercitata per tutta la durata dei lavori e i difetti erano già stati prodotti. Impresa e direttore dei lavori hanno concorso allo stesso danno e ne rispondono in solido per l'intero.

Guardata con gli occhi del tecnico, la sentenza consegna due avvertenze. La prima riguarda la firma. L'art. 6-bis del Testo Unico Edilizia non menziona il direttore dei lavori, ed è l'indicazione nella CILA, sottoscritta dal tecnico, a fare di lui il referente del committente, qualunque sia l'assetto interno della società per cui opera.

La seconda riguarda la prova. In un cantiere di finiture soglie, infissi, rivestimenti e controsoffitti si chiudono una fase dopo l'altra. La vigilanza lascia traccia solo se viene scritta, con verbali di sopralluogo, ordini di servizio e comunicazioni al committente, redatti prima che ogni lavorazione venga coperta dalla successiva. È la linea che la Cassazione segue da tempo, come LavoriPubblici.it ha

raccontato commentando la sentenza n. 8213/2026 sull'obbligo del direttore dei lavori di dimostrare i controlli svolti in cantiere e la pronuncia sulla responsabilità per omessi controlli e mancata informazione del committente.

Anche se la pronuncia non lo affronta, la firma pesa pure sul piano pubblicistico. Per gli interventi soggetti a permesso di costruire, l'art. 29 del d.P.R. n. 380/2001 rende il direttore dei lavori corresponsabile della conformità delle opere al permesso. Ne è esonerato solo se contesta la violazione agli altri soggetti e la segnala motivatamente al Comune, e, nei casi di totale difformità o variazione essenziale, se rinuncia all'incarico.

La sentenza, che riguarda un intervento in CILA e il solo rapporto con il committente, non dice invece come il danno vada ripartito tra impresa e direttore dei lavori.

In conclusione, il Tribunale ha respinto l'eccezione di difetto di legittimazione passiva e ha condannato in solido impresa e architetto al pagamento dei 9.700 euro oltre IVA stimati dal consulente e al rimborso dei costi dell'accertamento tecnico preventivo.

La postura che la sentenza impone è netta, perché una qualifica firmata davanti al Comune non si ritira in tribunale. Per le società di progettazione la conseguenza operativa è far coincidere, fin dal contratto, il professionista indicato al cliente con quello che firma i titoli e dirige il cantiere.

La pronuncia è di primo grado, ma si muove nel solco di una giurisprudenza di legittimità che lega la responsabilità solidale del direttore dei lavori all'omessa vigilanza anche quando i difetti nascono da carenze

esecutive. Alla fine il cantiere ricorda chi c'era e chi no, e a parlare sono le carte che il direttore dei lavori ha scritto, o che non ha mai scritto.

Responsabilità del direttore dei lavori: le domande più frequenti

Il direttore tecnico di una società di progettazione può rispondere personalmente dei vizi dei lavori?

Sì, se ha assunto il ruolo di direttore dei lavori firmando la CILA e non dimostra di aver vigilato sull'esecuzione. Secondo il Tribunale di Siracusa (sentenza n. 1616/2026), in questo caso risponde verso il committente in solido con l'impresa, perché la distinzione tra direttore tecnico e direttore dei lavori rileva nei rapporti interni alla società, non nei confronti del cliente.

La perizia dell'accertamento tecnico preventivo è utilizzabile contro chi non vi ha partecipato?

Sì, se è ritualmente acquisita al giudizio di merito. Il giudice la può valutare liberamente, come prova atipica, nei confronti di tutte le parti, che possono contestarla con prove contrarie o chiedendo una consulenza tecnica, nel rispetto delle preclusioni processuali.

L'impresa può scaricare sul direttore dei lavori la responsabilità per i difetti? No, perché l'appaltatore risponde in proprio dell'esecuzione a regola d'arte. Si libera solo provando di aver eseguito istruzioni errate del progettista o del committente dopo aver manifestato il proprio dissenso, ridotto a mero esecutore (c.d. nudus minister). L'omessa vigilanza del direttore dei lavori può fondare una sua corresponsabilità, ma non esonera l'impresa, e verso il committente rispondono entrambi in solido per l'intero. Da *Lavoripubblici*.

Piano Casa: Invimit ha aperto la consultazione per raccogliere i progetti



Piano Casa: Invimit ha aperto la consultazione per raccogliere i progetti

Il secondo pilastro del **Piano Casa** entra in una fase più operativa. **Invimit** ha aperto la consultazione per raccogliere i progetti del **Fondo Housing Coesione**.

Enti pubblici e soggetti privati qualificati potranno adesso presentare le proposte che verranno messe a disposizione delle **Società di Gestione del Risparmio (Sgr)**.

L'obiettivo è costruire la pipeline di interventi da sviluppare con fondi immobiliari territoriali, che combinano patrimonio pubblico, risorse nazionali ed europee e capitali privati.

L'apertura, avvenuta ieri 7 ottobre, segue di due giorni il **protocollo** firmato da **Invimit** e **FederCasa** per censire il patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale potenzialmente utilizzabile.

Il protocollo, sottoscritto a Torino, prevede una **ricognizione nazionale**, sistematica e standardizzata del patrimonio immobiliare degli enti associati a FederCasa, potenzialmente idoneo a interventi di edilizia residenziale sociale.

L'obiettivo è individuare gli **ambiti territoriali e i compendi prioritari di intervento** per il Piano Casa e il Fondo Housing Coesione, selezionando aree, immobili e alloggi potenzialmente idonei a operazioni di **recupero, rigenerazione, densificazione e nuova realizzazione di edilizia residenziale sociale**, nel rispetto dell'autonomia

decisionale di ciascun ente, delle procedure di legge e del regolamento di gestione del Fondo.

Per costruire la mappatura, Invimit e FederCasa organizzeranno anche **incontri territoriali**. Il primo è previsto il 19 ottobre a Cuneo, con la partecipazione di amministratori locali e rappresentanti del territorio.

La **consultazione**, pubblicata sul sito di Invimit, raccoglierà **proposte immobiliari** e **contributi conoscitivi** su interventi coerenti con il Fondo Housing Coesione e servirà a far emergere progetti da sviluppare attraverso fondi territoriali gestiti da altre Sgr.

Le proposte potranno essere inserite in modo continuativo e, ogni 60 giorni, saranno messe a disposizione del mercato tramite la piattaforma digitale **DIGITUS**. Si apre così il percorso propedeutico all'istituzione dei **fondi territoriali**.

Invimit pubblicherà inoltre un **avviso di investimento**, nell'ambito del quale le Sgr potranno **canChi può presentare i progetti**

La consultazione è aperta a:

- **enti pubblici**, tra cui Regioni, Province autonome, Città metropolitane, Province e Comuni;
- **fondi immobiliari** di cui siano partecipanti o promotori tali enti, oppure società da essi partecipate in misura non inferiore alla

maggioranza del capitale sociale;

- **soggetti privati** qualificati come clienti o investitori professionali, che possono proporre interventi di edilizia residenziale sociale o pubblica e altri contributi coerenti con le finalità del Fondo.

Si amplia così la platea dei soggetti chiamati a contribuire alla costruzione del portafoglio di investimenti del Piano Casa.

Secondo la presentazione del Fondo diffusa da Invimit il 1° ottobre, i fondi territoriali devono essere promossi o partecipati da un ente pubblico:

- nel **fondo partecipato** confluiscono immobili pubblici, con la possibilità di includere fino al 10% di immobili privati destinati al libero mercato, interamente finanziati con capitale privato;
- nel **fondo promosso** ci sono solo immobili privati, per i quali ci dovrà essere un atto amministrativo dell'ente e la dichiarazione di pubblica utilità prevista dall'art. 8 della **Legge 116/26** (Piano Casa).

Le operazioni dovranno prevedere un **co-investimento privato di almeno il 30%** delle risorse necessarie a realizzare l'operazione, per rispettare i vincoli sugli aiuti di Stato.

Alle operazioni si applicano le semplificazioni previste: norme edilizie semplificate, conferenza di servizi semplificata, silenzio assenso rafforzato, cambio di destinazione d'uso agevolato, vincolo e pubblica utilità.

Gli immobili riqualificati saranno destinati alla locazione a canoni calmierati e resteranno nella disponibilità del fondo, indicativamente, per 25-30 anni. Al termine torneranno agli enti territoriali, in funzione delle quote di partecipazione.

Invimit selezionerà i progetti in base a rendimento atteso, sostenibilità e tempistiche di realizzazione.

Nel presentare la nuova consultazione, il **ministro per gli Affari europei, il PNRR e le politiche di coesione Tommaso Foti** ha richiamato i **100 milioni di euro** sottoscritti a metà agosto dal Dipartimento per le politiche di coesione per l'avvio del Fondo Housing Coesione.

Secondo il Ministro, questo impegno del Governo serve a far aderire al Fondo Regioni e Province autonome, in modo da raggiungere gli **obiettivi di spesa** entro il **31 dicembre 2026** e avviare la messa a disposizione di **alloggi a canone calmierato** entro il **2030**.

L'adesione delle Regioni, infatti, pesa sui numeri. Secondo la presentazione di Invimit, l'obiettivo di raccolta è di circa **3,78 miliardi**: ai 100 milioni nazionali si aggiungono circa **400 milioni del Fondo di rotazione**, sottoscritti dal Dipartimento per le Città metropolitane (Bari, Cagliari, Catania, Messina, Napoli, Palermo, Reggio Calabria), e fino a circa **3,28 miliardi** di risorse nazionali ed europee **delle Regioni**.

Queste ultime, che sono la quota più grande, entrano nel Fondo con vincolo di destinazione al proprio comparto regionale.

Sui tempi si è espresso già il 19 settembre l'**amministratore delegato di Invimit, Stefano Scalera**, intervenendo al Forum di Scenari Immobiliari.

Lo stesso aveva indicato il 2030 come termine per la realizzazione degli alloggi nelle Regioni che sottoscriveranno il Fondo, annunciando per ottobre una vetrina per gli enti territoriali, dove raccogliere gli immobili trasformabili in alloggi, e per novembre, all'assemblea ANCI, uno strumento digitale per individuare e valorizzare il patrimonio.

Secondo le sue previsioni, i primi pacchetti di immobili residenziali da ristrutturare e immettere sul mercato dovrebbero arrivare tra novembre e gennaio, soprattutto tra Venezia Mestre, Padova e Milano. Si tratta, come ha spiegato l'amministratore delegato di Invimit, di immobili che richiedono interventi di ristrutturazione lieve e che potrebbero quindi essere messi rapidamente a disposizione, con i primi utilizzi già nel 2027.

Nel corso del convegno inaugurale della 60ª edizione del SAIE di Bologna, tenutosi il 7 settembre, dedicato anche alle nuove politiche dell'abitare e al Piano Casa, è intervenuto **Felice Squitieri, Commissario straordinario per il Piano Casa**, che ha inquadrato il tema dell'abitazione come una delle principali questioni sociali a livello europeo e ha indicato nell'aumento dell'offerta e nel recupero del patrimonio inutilizzato la direttrice del Piano:

«La strada è quella dell'offerta: recuperare gli alloggi pubblici inutilizzabili, rigenerare il patrimonio

esistente, valorizzare immobili pubblici improduttivi, sviluppare edilizia sociale e mobilitare, dentro regole chiare, anche il capitale privato».

Per Squitieri, il Piano Casa deve diventare una *«politica strutturale di coesione nazionale, non solo un programma edilizio»*, riconoscendo la casa come infrastruttura sociale e civile e tenendo insieme diritto all'abitare e tutela della proprietà privata.

Lo stesso **Ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini**, presente in videocollegamento al SAIE di Bologna, ha indicato come obiettivo finale la mobilitazione di circa 10 miliardi per il pilastro pubblico del Piano Casa.

Salvini ha sottolineato anche il possibile coinvolgimento delle **piccole e medie imprese**, osservando che:

«La pezzatura da 25-30mila euro ad appartamento non mobilita evidentemente i grandi fondi internazionali».

Critico invece il Vicepresidente della Commissione Ambiente della Camera, **Agostino Santillo** (M5S), che contesta l'assenza, a suo giudizio, di un quadro attuativo e finanziario definito per il Piano Casa. Da *Edilportale*.

Agenzia delle Entrate mappa le irregolarità emerse sul territorio italiano



Agenzia delle Entrate mappa le irregolarità emerse sul territorio italiano

Piscine, campi da tennis, box auto. Ma anche depositi, difformità di sagoma e ampliamenti non dichiarati. È il catalogo delle irregolarità emerse in questi mesi nel lavoro di mappatura del territorio italiano, che l'agenzia delle Entrate, secondo quanto spiega il Documento programmatico di finanza pubblica, sta per completare. Sono 20mila le lettere di compliance, già partite o in partenza entro la fine del 2026. Secondo quanto risulta al Sole 24 Ore, saranno dirette in tre casi su quattro al Sud: Puglia, Sicilia e Calabria sono le prime tre regioni per invii previsti. Solo in queste zone le missive saranno poco più di 9mila.

L'obiettivo del lavoro, partito nel silenzio ormai da mesi, è aggiornare gli archivi catastali, per far emergere nuove basi imponibili. La caccia alle irregolarità parte dalle foto aeree ad alta definizione dell'agenzia per le Erogazioni in agricoltura; software e sistemi di intelligenza artificiale le incrociano con le mappe catastali e rilevano le difformità tra situazione reale e registri fiscali. Su questi rilievi, poi, gli uffici svolgono i loro approfondimenti. Bisogna considerare che lo stock catastale attualmente comprende in Italia poco meno di 80 milioni di immobili: non ci sono solo residenze e loro pertinenze, ma anche, tra gli altri, le unità commerciali (negozi, magazzini e laboratori). Il numero di difformità potenziali, insomma, è elevatissimo.

Alcuni casi, però, ricorrono con una certa frequenza: sono le irregolarità maggiormente visibili in orizzontale. Molte le piscine interrate non dichiarate

al catasto, sia nelle unità autonome che nei condomini: in alcune città sono frequenti, infatti, i condomini che hanno realizzato opere di questo tipo, senza accatastarle. Stesso discorso per campi da calcio e calcetto e campi da tennis. Ci sono, poi, i corpi accessori agli immobili principali: box auto, magazzini, depositi. Anche questi sono immediatamente visibili dall'alto e ricorrono in tutte le tipologie di fabbricati. Poi, ci sono le situazioni che riguardano propriamente le case autonome: l'aggiunta di volumi, come una stanza in più o un portico non presente nelle mappe del catasto.

Questi casi non riguardano allo stesso modo tutto il paese. Le 20mila lettere in programma nel 2026 sono solo il primo pezzo di un lavoro che andrà avanti per molti anni. Fino al 2028 sono in calendario 120mila lettere, ma il percorso andrà anche oltre. Per adesso, però, queste prime 20mila missive sono dirette principalmente al Sud. In Puglia sono 3.833, in Sicilia 3.100, in Calabria 2.300, in Campania 2mila. Molto alti anche i dati di Basilicata e Sardegna, con 1.200 missive ciascuna.

Risalendo l'Italia, sono 2.100 le lettere programmate nel Lazio e 973 quelle della Lombardia. In Piemonte saranno 1.367, quasi quante in Veneto (1.386). In Emilia-Romagna si arriverà a 1.090 missive, in Toscana a 767. Mancano, per completare il quadro, Molise (665), Abruzzo (905), Umbria (300), Marche (674), Liguria (773), Valle d'Aosta (154), Friuli-Venezia Giulia (360). Nessuna lettera andrà in Trentino-Alto Adige. In tutti questi casi, le contestazioni riguarderanno elementi completamente non

dichiarati al catasto. Si parte, come era stato per le contestazioni in materia di bonus edilizi, dalle irregolarità più rilevanti. Nel corso degli anni il lavoro sarà più granulare e andrà a toccare situazioni di irregolarità meno macroscopiche.

Come sempre avviene, le lettere di compliance non contesteranno formalmente la posizione dei contribuenti, ma chiederanno chiarimenti su

situazioni sospette: chi le riceve potrà spiegare perché la situazione non è irregolare o, invece, potrà adeguarsi, dichiarando al catasto il manufatto oggetto di contestazione. Come è avvenuto per i bonus casa, anche stavolta è molto probabile che questa campagna porti al cosiddetto “effetto alone”: l’adempimento spontaneo da parte dei contribuenti che, pur non avendo ricevuto lettere, decideranno di regolarizzare la propria posizione. Da NT+.

La Corte Costituzionale chiarisce i poteri dei comuni sui cambi di destinazione d'uso



La Corte Costituzionale chiarisce i poteri dei comuni sui cambi di destinazione d'uso

Si può cambiare la destinazione d'uso di un edificio esistente se il Comune la vieta per le nuove costruzioni? Il Comune è obbligato a trattare allo stesso modo vecchi fabbricati e lotti ancora da costruire? E se il Comune chiude l'intera zona, il permesso negato è davvero inevitabile?

La risposta arriva dalla Corte costituzionale con la [sentenza del 6 ottobre 2026, n. 161](#), secondo cui in Puglia il Comune può consentire il **cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti** nelle zone miste anche quando decide di non ammetterlo per gli immobili ancora da realizzare nei piani di lottizzazione.

Per chi ha un fabbricato legittimo e vuole trasformare uffici in abitazioni, vuol dire che la sua richiesta non deve per forza seguire la sorte dei lotti ancora vuoti, e che le carenze di parcheggi e servizi legate alle nuove costruzioni non obbligano il Comune a bloccare anche il recupero del suo edificio.

Cade così l'idea che la legge regionale imponesse un pacchetto unico, da prendere o lasciare per l'intera zona. L'art. 27 della Legge regionale Puglia n. 51/2021 si limita ad allargare la deroga agli interventi non ancora realizzati, e per la Consulta questo significa che il Comune può decidere in modo diverso per ciascuna delle due categorie.

Né basta un'unica sentenza del Consiglio di Stato a trasformare una lettura diversa in regola valida per tutti; e neppure la pronuncia apre a un via libera

generalizzato, perché il cambio d'uso resta una scelta del Comune e richiede comunque le dotazioni minime di parcheggi, verde e servizi previste per la nuova funzione.

La controversia è nata dal diniego del permesso di costruire che una società aveva chiesto per recuperare un fabbricato esistente e convertirlo da uffici a residenze. L'immobile si trova in una zona mista, dove il piano regolatore consente di norma residenza e terziario al 50% ciascuno, e la richiesta si fondava sulla norma regionale che permette ai Comuni di autorizzare, nelle aree da loro individuate, cambi d'uso in deroga al piano.

Il Comune aveva aperto la deroga in quella zona ai fabbricati esistenti e, quando la Regione l'aveva estesa agli interventi non ancora realizzati o in corso di realizzazione, l'aveva mantenuta per l'esistente escludendo i nuovi interventi, per non aggravare il carico urbanistico. Quella scelta selettiva era stata però censurata dal TAR, con una sentenza [confermata dal Consiglio di Stato](#), in un giudizio promosso da un altro soggetto per un diverso immobile, sul presupposto che la legge imponesse un trattamento unitario nella stessa zona. Per adeguarsi, il Comune aveva vietato il cambio d'uso nell'intera zona, anche per l'esistente, e su questa base ha respinto l'istanza.

La società ha impugnato il diniego e la delibera, ritenuta contraria alla finalità di riuso della legge regionale. Il TAR Puglia, convinto che il testo della norma non consentisse una lettura diversa, ha sollevato questioni di legittimità costituzionale in riferimento agli artt. 3, 9, 97 e 118 della Costituzione,

nella parte in cui la legge non permette ai Comuni di trattare in modo differenziato il recupero dell'esistente e le nuove costruzioni nella stessa zona.

Il perimetro normativo è segnato dall'art. 8-bis della Legge regionale Puglia n. 33/2007, introdotto nel 2014, secondo cui i Comuni, per favorire il riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente, possono consentire mutamenti di destinazione d'uso di immobili legittimamente edificati, con o senza opere e senza incrementi volumetrici oltre le previsioni del piano, nelle zone che lo strumento urbanistico generale prevede a destinazione mista.

Serve una delibera del Consiglio comunale che, secondo criteri di compatibilità ambientale e funzionalità urbanistica, individui le parti del territorio interessate, garantendo le quantità minime di spazi pubblici per attività collettive, verde e parcheggi previste per la nuova destinazione e il rispetto delle norme di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e accessibilità. Il cambio d'uso va poi assentito con il titolo edilizio richiesto per il tipo di intervento, previo pagamento, quando dovuto, del contributo di costruzione previsto dall'art. 16 del [d.P.R. n. 380/2001 \(Testo Unico Edilizia\)](#).

Su questo impianto si innesta l'art. 27, comma 1, della Legge regionale Puglia n. 51/2021, secondo cui le norme dell'art. 8-bis si applicano, altresì, agli interventi non ancora realizzati o in corso di realizzazione previsti dai piani di lottizzazione approvati e convenzionati alla data di entrata in vigore della stessa legge del 2021. La disposizione non modifica il testo dell'art. 8-bis ma ne allarga il raggio.

Su questo sfondo, la Consulta afferma che l'art. 27 si limita a estendere l'applicabilità dell'art. 8-bis, con la conseguenza che la stessa facoltà di consentire o meno il cambio d'uso vale «altresì» per gli immobili da realizzare e può essere esercitata a prescindere dalla decisione assunta per i fabbricati esistenti. La norma incide sull'*an*, cioè su quali interventi rientrano astrattamente nella deroga, ma non sottrae al Comune il *quomodo*, cioè il modo in cui applicarla sul territorio, differenziando le due fattispecie secondo i contesti e nel rispetto dei criteri di compatibilità ambientale e funzionalità urbanistica dell'art. 8-bis.

La lettura teleologica porta allo stesso approdo. Solo il cambio d'uso dell'esistente realizza il riuso che l'art. 8-bis persegue, mentre quello degli immobili ancora da costruire è per definizione inidoneo a farlo e incide necessariamente sul carico urbanistico e sugli

standard. Un obbligo di decisione unitaria rischierebbe di indurre i Comuni a negare il recupero dell'esistente soltanto per la carenza di dotazioni generata dai nuovi interventi, e l'argomento del TAR finisce per essere, agli occhi dei giudici, la conseguenza del significato sbagliato attribuito a quell'avverbio.

Né quella lettura può dirsi diritto vivente, perché la [sentenza n. 7179/2024](#) di Palazzo Spada, resa in un altro giudizio e su un'altra delibera, resta un precedente isolato, mentre il diritto vivente richiede un'interpretazione consolidata, reiterata e uniforme.

Così interpretate, le norme superano tutti i dubbi. Non violano l'art. 3 della Costituzione, perché consentono di trattare diversamente situazioni diverse; non contrastano con l'art. 9, perché un riuso più ampio dell'esistente evita l'espansione verso nuove aree e favorisce la manutenzione attiva del territorio; non ledono gli artt. 97 e 118, perché la pianificazione comunale, che la Corte colloca nel nucleo dell'autonomia dei Comuni e che il legislatore regionale non può comprimere fino a negarla, resta pienamente esercitabile.

Guardata con gli occhi del progettista, la pronuncia separa due verifiche che la lettura unitaria aveva fuso in una sola. Nel riuso dell'esistente il controllo degli standard riguarda il passaggio dalla vecchia alla nuova funzione di un volume già presente nel tessuto urbano, mentre per i volumi ancora da realizzare investe le dotazioni su cui il piano di lottizzazione è stato convenzionato, e tenere distinti i due conti permette di motivarli separatamente.

Sul piano sistematico, anche se la pronuncia non si autodefinisce in questi termini, si tratta di una sentenza interpretativa di rigetto, che lascia in vigore le norme e non ha l'efficacia generale di una declaratoria di illegittimità, ma preclude al giudice rimettente di applicarle nel significato disatteso. Il diniego e la delibera che lo ha preceduto non sono stati giudicati dalla Corte, e la loro sorte resta affidata al TAR.

Prima di un'istanza in deroga occorre quindi leggere la delibera comunale vigente, capire se distingue tra esistente e nuovo o se ha adottato un divieto uniforme ritenendolo imposto dalla legge, e documentare le dotazioni della nuova destinazione. Sul rapporto con l'art. 23-ter del Testo Unico Edilizia è utile il [Quaderno LP sul cambio di destinazione d'uso dopo il Salva Casa](#),

mentre i limiti delle semplificazioni nazionali sono ricostruiti nel [commento al TAR Lazio sul cambio d'uso al primo piano e nei seminterrati](#).

In conclusione, la Corte costituzionale ha dichiarato non fondate tutte le questioni sollevate dal TAR Puglia, sulla base di una lettura delle norme regionali che riconosce ai Comuni la possibilità di distinguere tra edifici esistenti e interventi previsti dai piani di lottizzazione.

La postura che la decisione impone è di metodo. Le amministrazioni che hanno esteso il divieto all'intera zona solo perché lo ritenevano imposto dalla legge hanno ora, è ragionevole ritenere, lo spazio per riconsiderare quella scelta con una delibera motivata sulle dotazioni di ciascuna categoria, fermi gli effetti dei giudicati già formati; ai professionisti tocca costruire istanze che dimostrino la sostenibilità del nuovo carico per l'edificio da recuperare, senza appoggiarsi alle valutazioni fatte per i lotti ancora vuoti.

La pronuncia si inserisce nel costante orientamento, richiamato dalla stessa Consulta, che tutela la pianificazione comunale da compressioni eccessive del legislatore regionale. Il riuso dell'esistente, in fondo, smette di pagare il conto delle costruzioni che non ci sono ancora.

Cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti: le domande più frequenti

In Puglia il Comune può consentire il cambio d'uso degli edifici esistenti in zona mista e negarlo agli interventi ancora da realizzare?

Sì. Secondo la Corte costituzionale (sentenza n. 161/2026), l'art. 8-bis della Legge regionale Puglia n. 33/2007, esteso dall'art. 27 della Legge regionale Puglia n. 51/2021 agli interventi previsti dai piani di lottizzazione approvati e convenzionati, consente al Comune di decidere separatamente per le due categorie, nel rispetto dei criteri fissati dalla legge regionale.

La sentenza del Consiglio di Stato n. 7179/2024 impone ancora un trattamento unitario?

Non come regola generale. La Consulta ha escluso che quella pronuncia, isolata e resa in un altro giudizio, costituisca diritto vivente e ha adottato la lettura opposta, ferma restando l'efficacia dell'annullamento già pronunciato in quella causa.

Il proprietario di un edificio esistente ha diritto al cambio d'uso in zona mista?

Non in automatico. Il cambio d'uso in deroga resta una facoltà del Comune, esercitata con delibera consiliare, e richiede comunque le dotazioni minime di spazi pubblici, verde e parcheggi previste per la nuova destinazione, oltre al titolo edilizio necessario per l'intervento. Da *Lavoripubblici*.

AdE invia 20mila lettere ai proprietari di immobili che non risultano aggiornati al Catasto



AdE invia 20mila lettere ai proprietari di immobili che non risultano aggiornati al Catasto

Ventimila segnalazioni nel 2026 per gli immobili che non risultano aggiornati al Catasto, destinate a salire a **40mila nel 2027** e **60mila nel 2028**.

L'Agenzia delle Entrate intensifica la ricerca dei **fabbricati non dichiarati** e delle altre **difformità catastali** attraverso il confronto tra cartografia, immagini aeree e strumenti di analisi digitale. L'attività punta a far emergere gli immobili non aggiornati e favorire la dichiarazione da parte dei soggetti inadempienti.

I target sono fissati dal Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026-2028 dell'Agenzia, che inserisce il rafforzamento dei controlli catastali tra gli obiettivi strategici.

L'attività di ricognizione, ormai in fase avanzata, è descritta nel **Documento programmatico di finanza pubblica 2026** (DPFP), approvato dal Consiglio dei ministri lo scorso 2 ottobre.

La ricognizione parte dal **confronto tra la cartografia catastale e le ortofoto**. Il DPFP spiega che il monitoraggio viene effettuato attraverso la fotointerpretazione della cartografia catastale sovrapposta alle ortofoto.

L'attività utilizza anche **algoritmi di intelligenza artificiale**, che individuano possibili incoerenze da sottoporre successivamente alla verifica degli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Il **Sistema Integrato del Territorio (SIT)**, invece, permette di mettere in relazione la localizzazione geografica degli immobili con le informazioni identificative, tecniche, censuarie e reddituali presenti negli archivi catastali.

La ricerca può far emergere innanzitutto fabbricati esistenti ma completamente assenti dalla cartografia catastale. Il controllo del territorio può evidenziare anche differenze tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli archivi.

Secondo i dati forniti dal DPFP il programma procede più rapidamente del previsto. La ricognizione ha raggiunto il **96% del territorio nazionale** e il completamento è atteso entro la fine del 2026.

Precisiamo che la mappatura non coincide con altrettanti accertamenti, ma individua le potenziali incoerenze sulle quali gli uffici potranno effettuare verifiche più approfondite.

I proprietari di immobili su cui sono state rilevate edificazioni non coerenti con gli archivi catastali possono ricevere, o aver già ricevuto, una comunicazione dell'Agenzia delle Entrate. La lettera ha lo scopo di favorire l'**adempimento spontaneo**.

Solo in caso di inottemperanza all'obbligo dichiarativo possono essere avviati i **procedimenti finalizzati alla regolarizzazione catastale** dell'immobile, dopo la verifica delle anomalie

individuare.

Per chi riceve la comunicazione si pone quindi il problema di ricostruire la situazione dell'immobile e di capire se la difformità segnalata derivi da un **mancato accatastamento** o da un **mancato aggiornamento** degli atti catastali.

Va oltremodo tenuto distinto il piano catastale da quello urbanistico-edilizio. L'aggiornamento del Catasto **non costituisce di per sé una sanatoria** di eventuali irregolarità edilizie. Se dalle verifiche emerge una difformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi, andrà valutata autonomamente secondo la disciplina edilizia applicabile.

I controlli riguardano anche gli immobili sui quali sono stati realizzati **interventi edilizi agevolati** dalle detrazioni del **DL 34/2020 (Superbonus)**.

Il PIAO fissa, accanto alle 20mila segnalazioni previste nel 2026 per gli immobili non aggiornati, un ulteriore target di **20mila segnalazioni** per la regolarizzazione catastale degli immobili agevolati, che saliranno a **25mila sia nel 2027 sia nel 2028**.

Per questi immobili l'attività era già partita nel 2025 con **lettere di compliance dell'Agenzia delle Entrate**. Il DPFP di finanza pubblica riferisce che l'Agenzia aveva inviato una prima tranche di comunicazioni a circa **3.300 unità** censite nelle categorie F e, nell'ottobre 2025, altre **12mila** comunicazioni.

Al 31 dicembre dello scorso anno risultavano **conclusi circa 3.500 pre-controlli**, come **indicato nel Documento di finanza pubblica di aprile**. La regolarizzazione era avvenuta in circa 1050 casi; per circa 1.550 era emersa invece la necessità di regolarizzare la posizione catastale. Per le restanti unità, circa 900, è stata rilevata l'insussistenza dell'obbligo dichiarativo.

Dopo le lettere di compliance, l'Agenzia era intervenuta anche sui criteri per stabilire quando i lavori incidono sulla rendita. Con la **Risoluzione 21/E del 5 giugno 2026** ha fornito indicazioni sulla **rilevanza catastale** di fotovoltaico, accumulo, eolico e solare termico, valide per tutti gli interventi edilizi che incidono sugli elementi rilevanti per il classamento e non solo per quelli agevolati. Da *Edilportale*.