Autorizzazioni paesaggistiche, locazioni, polizze assicurative e autotrasporto: novità del Milleproroghe

26 Febbraio 2025

Dall’autorizzazione paesaggistica semplificata alle locazioni, dalle polizze assicurative all’autotrasporto: sono numerose le modifiche e le scadenze normative previste dal cosiddetto decreto Milleproroghe convertito definitivamente nei giorni scorsi (legge n. 15/2025) e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 24 febbraio, di interesse per il settore delle costruzioni. Ecco, in pillole, le principali novità.

Riduzione automatica dei canoni di locazione passiva

Il decreto-legge 146 dell’ottobre 2021 ha previsto le condizioni in base alle quali le pubbliche amministrazioni che occupano, a fini istituzionali, immobili di proprietà di privati possono non applicare la riduzione forzosa del 15% del canone di locazione, ma solo a precise condizioni e limiti temporali. Dopo una prima proroga al 31 dicembre 2024, il decreto Milleproroghe fa slittare la scadenza al 31 dicembre di quest’anno. Ai contratti di locazione passiva, stipulati fra il 21 dicembre 2021 e il 31 dicembre 2025, non si applica la riduzione forzosa del canone se ricorre anche una delle seguenti condizioni: classe di efficienza energetica almeno B (o D per gli immobili vincolati); rispetto del parametro spazio per addetto; nuovo canone più basso del precedente.

Autorizzazione paesaggistica semplificata

È stata estesa la delega alla revisione del D.P.R. 31/2017 sugli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica semplificata, e sulle opere da essa escluse, e può essere esercitata fino al 27 agosto 2026.

Contratti di locazione agevolata

La norma (non modificata durante la conversione in legge) riguarda i contratti di locazione a uso abitativo in regime di edilizia agevolata, con particolare riferimento al programma straordinario di edilizia residenziale per i dipendenti delle amministrazioni dello Stato. Per tutelare la stabilità abitativa degli assegnatari di immobili in regime di edilizia agevolata realizzati nell’ambito del Programma, è prevista sia la proroga dei contratti (anche se scaduti), sia il diritto di prelazione in caso di vendita. Intervenendo nel regime locatizio di natura privata, la norma appare, però, lesiva delle facoltà del proprietario di disporre degli alloggi liberamente, seppur in conformità ai vincoli derivanti dalla originaria convenzione sottoscritta con il Comune.

Adozione linee guida trasporti eccezionali

Il termine di entrata in vigore delle Linee Guida sui “Trasporti in condizioni di eccezionalità”, che ha lo scopo di uniformare i criteri di sicurezza e compatibilità infrastrutturale, è stato posticipato dal 30

marzo 2025 al 30 marzo 2026. Contestualmente, è stata introdotta una disciplina transitoria che manterrà in vigore, fino all'adozione delle Linee Guida, la normativa prevista dall'articolo 10, comma 10 del Codice della Strada.

Obbligo assicurativo per danni catastrofali

La norma ha esteso fino al 31 marzo 2025 il termine per le imprese di stipulare assicurazioni obbligatorie contro calamità naturali ed eventi catastrofali. È in via di definitiva approvazione e pubblicazione il decreto attuativo che dovrebbe definire con maggior dettaglio tanti aspetti, dai beni oggetto di copertura alla definizione degli eventi catastrofali, alla determinazione del premio, ma è importante sottolineare che, anche in assenza del decreto, sussiste l'obbligo di stipulare la polizza.

Revisione macchine operatrici

In assenza del decreto che dovrebbe definire le modalità tecniche per la revisione delle macchine agricole e operatrici, il Decreto Proroga Termini 2025, modificato su questo punto nel corso della conversione in legge, stabilisce nuove scadenze e rivede il calendario per la revisione dei veicoli già in circolazione in base all'anno di immatricolazione. Eppure, senza questo decreto, la revisione risulta essere inattuabile.