

Sindacale

- S43-25 - Chiarimenti INL Regioni su sanzioni per violazione a precetti della stessa categoria omogenea e sulla conformità delle macchine - L'INL, a seguito di un confronto tecnico con il Gruppo Tecnico Interregionale Salute e Sicurezza sul Lavoro, fornisce alcuni chiarimenti condivisi sulla modalità di applicazione delle sanzioni ai precetti riconducibili alla stessa categoria omogenea e sulla conformità di macchine ed attrezzature
- S44-25 - Ministero del Lavoro: Linee guida per le attività di formazione propedeutiche all'ottenimento della certificazione della parità di genere - Pubblicate le Linee guida per le attività di formazione propedeutiche all'ottenimento della certificazione della parità di genere
- S45-25 - Nuovo Portale per le politiche attive del lavoro - Attivo sul sito del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali il nuovo Portale per le politiche attive del lavoro, che ospita tutti i servizi digitali per l'inserimento e il reinserimento nel mondo del lavoro prima disponibili sulla piattaforma MyANPAL

Fiscalità

- F19-25 - Superbonus per gli immobili ubicati nelle zone terremotate: il punto sulla disciplina - Speciale Superbonus eventi sismici sulle spese sostenute sino a fine 2025: il punto aggiornato sulla disciplina e sulle modalità operative
- F20-25 - Imposte di registro, di bollo, ipotecaria e catastale: le novità operative - Istruzioni operative dell'Agenzia delle Entrate per aiutare le imprese ad orientarsi nella fitta rete di regole imposte dalla nuova normativa in materia di imposte di registro, ipotecaria e catastale, imposta di bollo e altri tributi indiretti diversi dall'Iva

Urbanistica Edilizia Ambiente

- U27-25 - End of Waste, entro il 25 marzo bisogna adeguarsi alla nuova disciplina - Fissata al 25 marzo prossimo la scadenza per conformarsi alle nuove disposizioni riguardanti la cessazione della qualifica di rifiuto per i materiali inerti derivanti da attività di costruzione e demolizione
- U28-25 - Superbonus e CILAS: focus giurisprudenziale - Il Consiglio di Stato ammette l'impugnabilità della dichiarazione di inefficacia della CILAS e ricorda che il Comune, in base al principio del soccorso istruttorio, deve assistere il privato laddove riscontri mere irregolarità documentali. Aggiornato il focus di giurisprudenza curato da ANCE

Lavori Pubblici

- LL.PP.13-25 - Novità in tema di beni culturali: le recenti modifiche al Codice dei Contratti Pubblici - Archiviata l'elaborazione del correttivo al codice appalti, l'attenzione di Ministero della Cultura e Legislatore viene rivolta alla nuova articolazione della verifica preventiva dell'interesse archeologico, ai requisiti professionali per gli archeologi e all'inserimento delle Soprintendenze regionali tra le stazioni appaltanti qualificate di diritto

Varie

- V4-25 - Osservatorio delle leggi regionali – n. 1-2025 - Dal Friuli Venezia Giulia le indicazioni sulle aree idonee per le fonti rinnovabili; Marche e Veneto rivedono le procedure di VAS; la Sicilia approva norme sulle strutture ricettive
- V5-25 - Edilizia Flash: disponibile il nuovo numero - Tutti i dati e le analisi sul settore delle costruzioni in continuo aggiornamento

S43-25 - Chiarimenti INL Regioni su sanzioni per violazione a precetti della stessa categoria omogenea e sulla conformità delle macchine

L'INL, a seguito di un confronto tecnico con il Gruppo Tecnico Interregionale Salute e Sicurezza sul Lavoro, fornisce alcuni chiarimenti condivisi sulla modalità di applicazione delle sanzioni ai precetti riconducibili alla stessa categoria omogenea e sulla conformità di macchine ed attrezzature

In risposta alle numerose richieste di chiarimento su aspetti operativi e interpretativi pervenute all'Ispettorato Nazionale del Lavoro, e in linea con l'Accordo tra il Governo, le Regioni e le Province Autonome di Trento e Bolzano del 27 luglio 2022, l'INL, a seguito di un confronto tecnico con il Gruppo Tecnico Interregionale Salute e Sicurezza sul Lavoro, fornisce, con la nota allegata, alcuni chiarimenti condivisi su:

- corretta applicazione dell'articolo 68, comma 2 del D. Lgs. n. 81/08;
- conformità di macchine e attrezzature all'allegato V del D. Lgs. n. 81/08;
- libretti di uso e manutenzione per macchine e attrezzature ante DPR n. 459/1996.
- Categorie omogenee: applicazione della sanzione prevista dal d. lgs. n. 81/2008.

L'art. 64, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 81/08 (TUSL) impone al datore di lavoro di provvedere affinché i luoghi di lavoro siano conformi ai requisiti di cui all'articolo 63, commi 1, 2 e 3, che stabilisce che i luoghi di lavoro rispettino i requisiti di sicurezza indicati nell'Allegato IV. La violazione di tali obblighi è sanzionata dall'art. 68, comma 1, lett. b) del TUSL.

Il comma 2 dello stesso articolo chiarisce che “ La violazione di più precetti riconducibili alla categoria omogenea di requisiti di sicurezza relativi ai luoghi di lavoro di cui all'allegato IV, punti 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.14, 2.1, 2.2, 3, 4, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, e 6.6, è considerata una unica violazione ed è punita con la pena prevista dal comma 1 lettera b). L'organo di vigilanza è tenuto a precisare in ogni caso, in sede di contestazione, i diversi precetti violati” .

Per garantire un'applicazione uniforme e corretta dell'art. 68, comma 2, è necessario chiarire il concetto di “violazione di più precetti riconducibili a una categoria omogenea ” e, di conseguenza, l'applicazione di un'unica violazione nel caso di inosservanza di precetti riconducibili alla “categoria omogenea”.

L'Allegato IV suddivide i requisiti di sicurezza in classi di interessi specifici riguardanti l'ambiente di lavoro, come stabilità e solidità (punto 1.1), altezza, cubatura e superficie (punto 1.2), pavimentazioni, muri, soffitti, ecc (punto 1.3). Ogni classe rappresenta una categoria omogenea .

Pertanto, se vengono violati più precetti all'interno della stessa categoria (es. 1.1.1 e 1.1.7), si tratta di un'unica violazione. Al contrario, se le violazioni riguardano precetti di categorie diverse (es. 1.1.1 e 1.2.6), si configurano più illeciti distinti.

- Macchine ante Direttiva Macchine 89/392/CEE: chiarimenti in merito alla conformità delle macchine all'allegato V.

Le macchine immesse sul mercato dopo il 21 settembre 1996 (entrata in vigore del DPR 459/1996) devono essere dotate di marcatura CE, che attesta il rispetto dei requisiti di sicurezza previsti dalla Direttiva Macchine, inizialmente la 89/392/CEE (recepita con il predetto DPR 459/1996) e successivamente sostituita dalla Direttiva 2006/42/CE (recepita con il D.Lgs. 17/20).

Per le macchine prodotte e utilizzate prima di tale data, si applica il D.Lgs. 81/2008, che all'art. 70, comma 2, stabilisce che “ le attrezzature di lavoro costruite in assenza di disposizioni legislative e regolamentari di cui al comma 1, e quelle messe a disposizione dei lavoratori antecedentemente all’emanazione di norme legislative e regolamentari di recepimento delle Direttive comunitarie di prodotto, devono essere conformi ai requisiti generali di sicurezza di cui all’allegato V” .

Il datore di lavoro deve garantire tale conformità ai requisiti di sicurezza di cui all’allegato V e dovrà valutare i requisiti di sicurezza nell’ambito del processo di valutazione dei rischi secondo gli artt. 17, 28 e 29 del D.Lgs. 81/2008, evidenziandola nel Documento di Valutazione dei Rischi (DVR).

Sebbene il datore di lavoro possa affidarsi a un tecnico abilitato per verificare la conformità, non è obbligato a farlo, perché il legislatore non ha previsto alcun obbligo in tal senso , “ di conseguenza, la mancanza dell’attestazione a firma di un tecnico abilitato per le attrezzature “ante direttiva” non costituisce presupposto per accertarne la non conformità ai requisiti generali di sicurezza di cui all’Allegato V del citato decreto .”.

L’assenza di un’attestazione tecnica non implica automaticamente la non conformità. Pertanto, in sede di ispezione, si dovrà verificare, oltre alla corretta valutazione dei rischi, la conformità ai requisiti generali di sicurezza di cui all’allegato V.

· Macchine ante d.p.r. n. 459/1996: libretto d’uso e manutenzione.

Le macchine e attrezzature costruite e/o immesse sul mercato prima dell’entrata in vigore del DPR 459/1996 non sono soggette all’obbligo , per il costruttore, di redigere il libretto di uso e manutenzione , introdotto da tale norma e confermato dal D.Lgs. 17/2010.

Tuttavia, è necessario che il datore di lavoro predisponga schede tecniche, procedure o istruzioni operative che contengano le norme comportamentali, le misure di sicurezza adottate, gli avvertimenti e le indicazioni indispensabili per garantire la sicurezza dei lavoratori , come previsto dall’Allegato V, punto 9.2, del D.Lgs. 81/2008 relativo alle segnalazioni/indicazioni dell’attrezzatura di lavoro.



Direzione centrale vigilanza e sicurezza del lavoro

OGGETTO: Modalità di applicazione delle sanzioni ai precetti riconducibili alla stessa categoria omogenea – Conformità macchine ante direttiva. **Chiarimenti.**

Al fine di fornire riscontro alle numerose questioni di carattere operativo e interpretativo concernenti le tematiche in oggetto pervenute alla Direzione centrale vigilanza e sicurezza sul lavoro dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro, in coerenza con quanto disposto dall'Accordo tra il Governo, le Regioni e le Provincie Autonome di Trento e di Bolzano n. 142 del 27 luglio 2022 e a seguito del confronto tecnico avvenuto tra INL e il Gruppo Tecnico Interregionale Salute e Sicurezza sul Lavoro, si forniscono, di seguito, alcuni chiarimenti condivisi.

1. Categorie omogenee: applicazione della sanzione prevista dal d. lgs. n. 81/2008.

L'articolo 64, comma 1 lettera a) prescrive che: *“Il datore di lavoro provvede affinché: a) i luoghi di lavoro siano conformi ai requisiti di cui all'articolo 63, commi 1, 2 e 3”*. Il richiamato articolo 63, comma 1 stabilisce che: *“I luoghi di lavoro devono essere conformi ai requisiti indicati nell'allegato IV”*.

La sanzione per le violazioni relative all'art. 64 comma 1 è prevista dall'art. 68 comma 1 lettera b) del citato decreto legislativo. Il comma 2 del medesimo articolo riporta che *“La violazione di più precetti riconducibili alla categoria omogenea di requisiti di sicurezza relativi ai luoghi di lavoro di cui all'allegato IV, punti 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.14, 2.1, 2.2, 3, 4, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, e 6.6, è considerata una unica violazione ed è punita con la pena prevista dal comma 1 lettera b). L'organo di vigilanza è tenuto a precisare in ogni caso, in sede di contestazione, i diversi precetti violati”*.

Al fine di procedere uniformemente e correttamente all'applicazione dell'art. 68 comma 2, risulta necessario chiarire il concetto di *“violazione di più precetti riconducibili alla categoria omogenea”* e, dunque, all'applicazione di *“una unica violazione”* nel caso di inosservanza di precetti riconducibili alla già menzionata nozione di *“categoria omogenea”*.

Ogni punto dell'allegato IV disciplina i requisiti di sicurezza con riferimento ad una classe di interessi riguardanti l'ambiente di lavoro (stabilità e solidità al punto 1.1, altezza, cubatura e superficie al punto 1.2, pavimenti, muri, soffitti, finestre e lucernari dei locali scale e marciapiedi mobili, banchina e rampe di carico al punto 1.3 ecc.). Pertanto, tutti i precetti che sono ricompresi in ogni singola classe di riferimento, in quanto raggruppati sulla base di un criterio selettivo finalizzato alla tutela di un comune interesse specifico o requisito di sicurezza (la stabilità e la solidità oppure le vie di uscita e di emergenza oppure le porte e portoni ecc.) rientrano nella stessa categoria omogenea.

Alla luce di quanto sopra riportato, si evidenzia chiaramente che la violazione di più precetti rientranti in una medesima categoria (ad esempio 1.1.1 e 1.1.7) non dà luogo ad un concorso materiale di illeciti ma ad una violazione unica. Viceversa, la violazione di più precetti rientranti in diverse categorie (ad esempio 1.1.1 e 1.2.6) comporta la violazione di più illeciti.¹

¹ Vedasi Cassazione Penale, Sez. 3, 23 dicembre 2015, n. 50440 e Cassazione Penale, Sez. 3, 17 febbraio 2014, n. 7342

2. **Macchine ante Direttiva Macchine 89/392/CEE: chiarimenti in merito alla conformità delle macchine all'allegato V.**

La Direttiva Macchine 89/392/CEE, recepita con il d.p.r. n. 459/1996, ha previsto che le macchine immesse sul mercato dopo il 21 settembre 1996 devono obbligatoriamente essere dotate di marcatura CE, che sancisce il presunto rispetto dei requisiti di sicurezza per l'uso cui sono destinate. Successivamente, l'Unione Europea ha emanato la Direttiva Macchine 2006/42/CE, recepita in Italia con il d.lgs. n. 17 del 27/01/2010, che ha sostituito integralmente la precedente Direttiva 89/392/CEE. Pertanto, per le macchine prodotte e utilizzate prima del 21 settembre 1996, la normativa di riferimento resta il d.lgs. n. 81/2008 che, all'art. 70 comma 2 stabilisce che *"le attrezzature di lavoro costruite in assenza di disposizioni legislative e regolamentari di cui al comma 1, e quelle messe a disposizione dei lavoratori antecedentemente all'emanazione di norme legislative e regolamentari di recepimento delle Direttive comunitarie di prodotto, devono essere conformi ai requisiti generali di sicurezza di cui all'allegato V"*.

L'art. 71 prevede l'obbligo in capo al datore di lavoro di mettere a disposizione dei lavoratori attrezzature conformi ai requisiti di cui all'articolo 70, pertanto, il Datore di Lavoro deve assicurare la conformità delle attrezzature di lavoro ai requisiti generali di sicurezza di cui all'allegato V.

Di conseguenza il datore di lavoro dovrà valutare i requisiti di sicurezza posseduti dall'attrezzatura di lavoro in base all'allegato V, nell'ambito del processo di valutazione dei rischi di cui all'articolo 17 comma 1 lettera a) e secondo le modalità indicate dall'articolo 29 del D.Lgs. 81/2008. Il Documento di Valutazione dei Rischi dovrà evidenziare la valutazione del rischio specifico in coerenza con le indicazioni di cui all'articolo 28 del D.Lgs. 81/2008.

Nell'ambito della valutazione dei rischi, il datore di lavoro ritiene talvolta opportuno affidarsi, per la verifica di tale conformità, ad un tecnico abilitato, il quale attesta la rispondenza dell'attrezzatura di lavoro ai requisiti previsti all'allegato V del d.lgs. n. 81/2008.

A riguardo, si evidenzia che il Legislatore **non ha previsto**, in capo al datore di lavoro, alcun obbligo in tal senso; di conseguenza, la mancanza dell'attestazione a firma di un tecnico abilitato per le attrezzature "ante direttiva" non costituisce presupposto per accertarne la non conformità ai requisiti generali di sicurezza di cui all'Allegato V del citato decreto.

Pertanto, in sede di ispezione, si dovrà verificare, oltre alla corretta valutazione dei rischi, la conformità ai requisiti generali di sicurezza di cui all'allegato V.

3. **Macchine ante d.p.r. n. 459/1996: libretto d'uso e manutenzione.**

Le macchine ed attrezzature costruite e/o immesse sul mercato antecedentemente all'entrata in vigore del d.p.r. n. 459/1996 non sono soggette alla redazione da parte del costruttore del libretto di uso e manutenzione, obbligo introdotto dalla richiamata normativa e ribadito dal successivo d.lgs. n. 17 del 27/01/2010.

Ciò premesso, si ritiene non obbligatoria la redazione integrale del manuale di uso e manutenzione, ma è necessario che il datore di lavoro predisponga schede tecniche/procedure o istruzioni operative, nelle quali siano riportate le norme comportamentali e le misure di sicurezza adottate e le indicazioni indispensabili a garantire la sicurezza dei lavoratori (allegato V, punto 9.2, d.lgs. n. 81/2008).

ISPETTORATO NAZIONALE DEL LAVORO
D.C. VIGILANZA E SICUREZZA DEL LAVORO
IL DIRETTORE CENTRALE
Aniello Pisanti

CONFERENZA DELLE REGIONI
E DELLE PROVINCE AUTONOME
IL SEGRETARIO GENERALE
Alessia Grillo

S44-25 - Ministero del Lavoro: Linee guida per le attività di formazione propedeutiche all'ottenimento della certificazione della parità di genere

Pubbligate le Linee guida per le attività di formazione propedeutiche all'ottenimento della certificazione della parità di genere

Si informa, per opportuna conoscenza, che il Ministero del Lavoro ha pubblicato il Decreto direttoriale n. 115/2025, con l'adozione " Linee guida per la programmazione e progettazione delle attività di formazione propedeutiche all'ottenimento della certificazione della parità di genere ".

In particolare, le Linee guida sono finalizzate a:

- dotare le Regioni di uno strumento flessibile e leggero, non vincolante, che si ponga in complementarità con quanto già realizzato sul territorio per il processo di certificazione della parità di genere;
- stimolare la programmazione delle azioni formative propedeutiche alla messa in atto dei meccanismi di ottenimento della certificazione, a partire dal quadro normativo e operativo esistente, con alcune indicazioni di contenuto sugli asset strategici richiesti dalla norma. Ciò anche nella prospettiva di rappresentare in modo efficace alle imprese l'importanza della certificazione, in termini non solo di equità e di pari opportunità, ma anche di competitività del sistema imprenditoriale;
- orientare l'attuazione degli interventi formativi, suggerendo alcune possibili soluzioni procedurali ed esemplificando alcuni primi strumenti operativi, a coadiuvare l'attività amministrativa regionale.

Per maggiori dettagli, si rinvia al decreto sotto riportato.



**DIPARTIMENTO PER LE POLITICHE DEL LAVORO, PREVIDENZIALI, ASSICURATIVE E PER LA SALUTE
E LA SICUREZZA NEI LUOGHI DI LAVORO
DIREZIONE GENERALE DELLE POLITICHE ATTIVE DEL LAVORO, DEI SERVIZI PER IL LAVORO E DEGLI INCENTIVI
ALL'OCCUPAZIONE**

IL DIRETTORE GENERALE

VISTA la legge 30 dicembre 2021, n. 234 recante *“Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2022 e bilancio pluriennale per il triennio 2022-2024”* e, in particolare, l'articolo 1, comma 660, che stabilisce che: *“Al fine di favorire l'ottenimento della certificazione della parità di genere ai sensi dell'articolo 46-bis del codice delle pari opportunità tra uomo e donna, di cui al decreto legislativo 11 aprile 2006, n. 198, è istituito, presso il Ministero del lavoro e delle politiche sociali, un fondo denominato «Fondo per le attività di formazione propedeutiche all'ottenimento della certificazione di parità di genere», con una dotazione di 3 milioni di euro per l'anno 2022. Con decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro delegato per le pari opportunità e la famiglia, sono determinate le misure formative che consentono l'accesso al Fondo nonché le relative modalità di erogazione, nel rispetto del limite di spesa di cui al presente comma”*;

VISTO il decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro per la famiglia, la natalità e le pari opportunità del 18 gennaio 2024, (Gazzetta Ufficiale – Serie Generale n. 55 del 6 marzo 2024) che definisce le misure formative che consentono l'accesso al *«Fondo per le attività di formazione propedeutiche all'ottenimento della certificazione di parità di genere»*, nonché le modalità di ripartizione e trasferimento delle risorse in favore delle Regioni, in qualità di amministrazioni attuatrici degli interventi e, in particolare, l'art. 2, comma 2, che stabilisce: *«Al fine di orientare la qualità della programmazione e progettazione delle attività di formazione di cui al comma 1, il Ministero del lavoro e delle politiche sociali, d'intesa con la Presidenza del Consiglio dei ministri – Dipartimento per le pari opportunità – e con le amministrazioni regionali e con il supporto dell'INAPP, predisporrà apposite Linee Guida entro novanta giorni dalla pubblicazione del presente decreto»*;

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 22 novembre 2023, n. 230, recante *“Regolamento di riorganizzazione del Ministero del lavoro e delle politiche sociali e degli Uffici di diretta collaborazione”* pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n.38 del 15 febbraio 2024;

VISTO il Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 23 dicembre 2024, registrato alla Corte dei conti il 31 gennaio 2025 al n. 85, con il quale è stato conferito al Dott. Massimo Temussi l'incarico di direttore della Direzione Generale delle politiche attive del lavoro;

RITENUTO di dare attuazione alla citata disposizione dell'articolo 2, comma 2, del decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro per la famiglia, la natalità e le pari opportunità del 18 gennaio 2024;

ACQUISITO il parere favorevole della Presidenza del Consiglio dei ministri, Dipartimento per le pari opportunità sul testo recante *“Linee guida per la programmazione e progettazione delle attività di formazione propedeutiche all'ottenimento della certificazione della parità di genere ai sensi dell'articolo 2, comma 2 del decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro per la famiglia, la natalità e le pari opportunità del 18 gennaio 2024”* in data 19 settembre 2024;

ACQUISITO il parere favorevole della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome di Trento e Bolzano sul testo recante *“Linee guida per la programmazione e progettazione delle attività di formazione propedeutiche all’ottenimento della certificazione della parità di genere ai sensi dell’articolo 2, comma 2 del decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro per la famiglia, la natalità e le pari opportunità del 18 gennaio 2024”* nella seduta del 28 novembre 2024;

DECRETA

Articolo unico

1. Al fine di dare attuazione alle disposizioni di cui all'articolo 2, comma 2, del decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro per la famiglia, la natalità e le pari opportunità del 18 gennaio 2024, sono adottate le *“Linee guida per la programmazione e progettazione delle attività di formazione propedeutiche all’ottenimento della certificazione della parità di genere ai sensi dell’articolo 2, comma 2 del decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro per la famiglia, la natalità e le pari opportunità del 18 gennaio 2024”*, che costituiscono parte integrante del presente decreto (Allegato n. 1).

Il presente decreto è pubblicato sul sito istituzionale del Ministero del lavoro e delle politiche sociali <https://www.lavoro.gov.it>.

IL DIRETTORE GENERALE
Massimo Temussi

Siglato
Il Dirigente
Andrea Simoncini

Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 “Codice dell’amministrazione digitale” e s.m.i.

"Linee guida per la programmazione e progettazione delle attività di formazione propedeutiche all'ottenimento della certificazione della parità di genere ai sensi dell'articolo 2, comma 2 del decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro per la famiglia, la natalità e le pari opportunità del 18 gennaio 2024"

Premessa

Il presente documento trae origine da quanto disposto dal decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro per la famiglia, la natalità e le pari opportunità del 18 gennaio 2024 che definisce le modalità di assegnazione delle risorse del Fondo per le attività di formazione propedeutiche all'ottenimento della certificazione della parità di genere (sistema regolato dalla legge 5 novembre 2021, n. 162, di modifica del decreto legislativo 11 aprile 2006, n. 198 e dalla legge 30 dicembre 2021, n. 234).

All'articolo 2 comma 1 del citato decreto si delinea lo scenario di riferimento a cui si rivolge il presente documento: *"Le Regioni programmano e finanziano, in favore delle imprese o dei loro lavoratori, le attività di formazione propedeutiche al conseguimento della certificazione della parità di genere sulla base dei parametri minimi determinati dall'art. 1 del decreto del Ministro per le pari opportunità e la famiglia del 29 aprile 2022"*. Il successivo comma 2 individua specificatamente modalità e funzioni del presente documento: *"Al fine di orientare la qualità della programmazione e progettazione delle attività di formazione di cui al comma 1, il Ministero del lavoro e delle politiche sociali, d'intesa con la Presidenza del Consiglio dei ministri - Dipartimento per le pari opportunità e con le amministrazioni regionali e con il supporto di INAPP, predisporrà apposite linee guida entro novanta giorni dalla pubblicazione del presente decreto"*.

Le presenti Linee Guida elaborate con il supporto di INAPP, sono il frutto di un lavoro di proficua collaborazione interistituzionale che ha coinvolto il Ministero del lavoro e delle politiche sociali, la Presidenza del Consiglio dei ministri -Dipartimento per le pari opportunità, le Regioni e il loro Coordinamento tecnico con il supporto di Tecnostruttura delle Regioni per il Fse nonché la Consigliera nazionale di parità. Fatte salve le competenze e le prerogative dei soggetti istituzionali coinvolti nel sistema di certificazione di genere e richiamando il conseguente carattere propositivo e non vincolante del documento, le presenti Linee guida hanno l'obiettivo, di stimolare la condivisione e la convergenza su alcuni elementi di contenuto e di contesto utili al processo di programmazione di cui all'articolo 2, valorizzando possibili approcci già in campo o in fase di messa in atto e stimolando una messa in valore delle nuove programmazioni in ottica condivisa.

Su queste premesse, le indicazioni contenute nel documento, recepiscono alcuni principi strategici quali:

- strumentalità rispetto agli obiettivi di supporto alle istanze di parità di genere, nelle diverse specificità dei territori;
- complementarità rispetto alle iniziative in campo e in cantiere nei territori;
- coerenza con il sistema di accompagnamento e supporto già esistente;
- rilevanza rispetto alle attese di supporto da parte delle potenziali aziende beneficiarie;
- aderenza al quadro normativo di riferimento generale ed al quadro di programmazione delle attività formative, supportate da risorse comunitarie, nazionali o da altre tipologie di finanziamento;
- fattibilità rispetto al volume di risorse disponibili e tipologia di attività sensibili agli incentivi.

In questa logica, pertanto, le Linee guida **non rappresentano un requisito preliminare, condizionante le**

attività - e pertanto, le Regioni che stanno già procedendo all'avvio dell'attuazione non devono attenderne l'elaborazione – ma si configurano come uno **strumento di supporto, non vincolante, alle amministrazioni regionali** per contribuire a raggiungere le finalità di cui al comma 2.

1. Finalità delle Linee guida

Le presenti Linee guida sono volte a temperare una triplice esigenza:

- dotare le Regioni di uno strumento flessibile e leggero, non vincolante, che si ponga in complementarità con quanto già realizzato sul territorio per il processo di certificazione della parità di genere;
- stimolare la programmazione delle azioni formative propedeutiche alla messa in atto dei meccanismi di ottenimento della certificazione, a partire dal quadro normativo e operativo esistente, con alcune indicazioni di contenuto sugli asset strategici richiesti dalla norma. Ciò anche nella prospettiva di rappresentare in modo efficace alle imprese l'importanza della certificazione, in termini non solo di equità e di pari opportunità, ma anche di competitività del sistema imprenditoriale;
- orientare l'attuazione degli interventi formativi, suggerendo alcune possibili soluzioni procedurali ed esemplificando alcuni primi strumenti operativi, a coadiuvare l'attività amministrativa regionale.

In premessa, si evidenzia come la programmazione ed erogazione formativa prevista dal decreto del 18 gennaio 2024 rappresenta un ambito complementare ma diverso rispetto alle tipologie di azioni **coperte dall'investimento finanziato dal PNRR** per lo sviluppo del sistema di certificazione di genere. In particolare, **le misure da realizzare devono avere carattere specificatamente formativo**, non essendo possibile sostituire le stesse con interventi di sensibilizzazione/divulgazione sui temi della certificazione della parità di genere né comprendere **i servizi consulenziali e di accompagnamento propedeutici alla certificazione**.

Con questa precisazione, le presenti linee guida, a partire dall'inquadramento normativo e programmatico, contengono una prima parte relativa a principi trasversali di metodo nella fase di programmazione ed erogazione formativa ed una seconda parte relativa ad alcuni contenuti ritenuti strategici per la piena applicazione della prassi di riferimento.

1.1 Inquadramento normativo e programmatico

Le Linee guida operano in conformità al quadro normativo di riferimento di livello nazionale ed europeo volto ad accompagnare il processo di *gender mainstreaming* all'interno delle organizzazioni e a promuovere ed incrementare la consapevolezza e la strumentazione operativa per il raggiungimento della parità di genere e la rimozione delle discriminazioni basate sul sesso.

I riferimenti di contesto per il processo di certificazione a cui le Linee guida si riferiscono sono i seguenti:

- a) legge 5 novembre 2021, n. 162 che ha modificato il decreto legislativo 11 aprile 2006, n. 198 (Codice delle pari opportunità) e la legge 30 dicembre 2021, n. 234 (articolo 1, commi da 138 a 148 e comma 660);
- b) decreto della Ministra per le pari opportunità e la famiglia del 29 aprile 2022, registrato alla Corte dei conti il 16 giugno 2022 Reg.ne n. 1606 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 152 del 1° luglio 2022, in cui sono recepiti i parametri fissati dalla Prassi di riferimento UNI/PdR 125:2022 e che specifica che al rilascio della certificazione della parità di genere alle imprese provvedono gli organismi di valutazione accreditati ai sensi del regolamento (CE) 765/2008: in Italia tali organismi sono gli enti accreditati da Accredia, l'Ente italiano di accreditamento. Con lo stesso decreto sono fissate altresì le modalità di coinvolgimento delle rappresentanze sindacali aziendali e delle consigliere e dei consiglieri territoriali e regionali di parità per il controllo e la verifica del rispetto dei requisiti necessari al mantenimento dei parametri minimi da parte delle imprese.
- c) Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), (Missione 5 Coesione e Inclusione – Componente 1 Politiche attive del lavoro e sostegno all'occupazione – Investimento 1.3), a titolarità del Dipartimento per le pari opportunità della Presidenza del Consiglio dei ministri, che prevede e finanzia l'attivazione del "*Sistema di certificazione della parità di genere*" e mira ad accompagnare ed incentivare le imprese ad adottare policy adeguate a ridurre il divario di genere in tutte le aree maggiormente critiche, quali ad esempio, occupazione femminile, opportunità di crescita in azienda, parità salariale a parità di mansioni, tutela della maternità e molestie sui luoghi di lavoro.

Il tema della parità di genere e delle sue diverse articolazioni, rispetto alle quali la certificazione di genere rappresenta uno strumento chiave, è la *key issue* di importanti documenti programmatori e di indirizzo nazionali ed europei.

Il quadro generale di contesto è fornito dalla **Strategia europea per la Parità di Genere 2020-2025** i cui obiettivi principali sono porre fine alla violenza di genere; combattere gli stereotipi di genere; colmare il divario di genere nel mercato del lavoro; raggiungere la parità nella partecipazione ai diversi settori economici; far fronte al problema del divario retributivo e pensionistico fra uomini e donne; colmare il divario e conseguire l'equilibrio di genere nel processo decisionale e nella politica.

A tale framework, l'Italia ha risposto con la **Strategia nazionale per la parità di genere 2021-2026** predisposta dalla Presidenza del Consiglio dei ministri – Dipartimento per le pari opportunità all'esito di un processo di consultazione che ha coinvolto amministrazioni centrali, Regioni, Enti Territoriali, parti sociali e principali realtà associative attive nella promozione della parità di genere e che sintetizza lo schema di valori, la direzione delle politiche da realizzare e i risultati attesi in termini di parità di genere. La Strategia contiene 5 priorità: Lavoro, Reddito, Competenze, Tempo e Potere, con obiettivi e target dettagliati e misurabili, da raggiungere entro il 2026. L'obiettivo Paese è guadagnare 5 punti nella classifica del Gender Equality Index dell'EIGE in cui l'Italia risulta al 14° posto in Europa, con un punteggio inferiore alla media europea, con l'obiettivo di rientrare tra i primi 10 paesi europei in 10 anni.

Ulteriori attinenze tematiche rispetto alle linee strategiche della certificazione sono presenti nella Direttiva (UE)/2019/1158 sull'equilibrio tra vita professionale e privata (EU Work-life Balance Directive, WLBD), nella

Direttiva (UE)/2023/970 in materia di trasparenza retributiva, nella Direttiva (UE)/2024/1500 relativa agli organismi di promozione della parità di genere in ambito lavorativo, queste ultime due non ancora recepite dall'Italia.

Di rilievo anche la Convenzione n. 190 dell'OIL sull'eliminazione della violenza e delle molestie nel mondo del lavoro (approvata il 21 giugno 2019 e ratificata in Italia con la Legge n. 4 del 15 gennaio 2021).

Infine, sul versante specifico della programmazione e nell'ottica di favorire la complementarità degli interventi e delle risorse destinate a supportare tali obiettivi, in coerenza con quanto stabilito nel decreto interministeriale del 18 gennaio 2024, all'articolo 2, comma 4, ruolo strategico viene detenuto dalla **programmazione nazionale e regionale dei fondi europei**, con particolare attenzione al FSE+, in materia di pari opportunità e lavoro femminile. Nell'ambito della **politica di coesione**, infatti, la parità di genere:

- costituisce uno dei principi orizzontali dei Fondi 2021-2027 (articolo 9 del Regolamento (UE) 2021/1060 recante le disposizioni comuni sui fondi - RDC), da tenere in considerazione e promuovere in tutte le fasi di preparazione, attuazione, sorveglianza, rendicontazione e valutazione dei Programmi;
- assume rilevanza anche in riferimento alle "condizioni abilitanti" valide per il FESR e per il FSE+ che, nell'ambito dell'obiettivo strategico 4 dedicato all'attuazione del Pilastro europeo per un'Europa sociale e inclusiva, prevedono l'esistenza di un **quadro strategico nazionale per la parità di genere**.

In questa cornice, ruolo di rilievo per lo sviluppo del tema parità di genere è esercitato dal **Fondo Sociale Europeo Plus**, sia con il finanziamento di **azioni mirate specifiche** che attraverso un **approccio mainstreaming**¹.

2. Ambiti tematici degli interventi formativi

Ricordando quanto espresso in par 1.1 circa le caratteristiche peculiari delle azioni formative programmabili e ammissibili a finanziamento, l'ambito tematico di applicazione della progettazione formativa e conseguentemente delle presenti Linee guida, è definito dall'articolo 2 comma 1 decreto interministeriale, come riferimento ai *parametri minimi determinati dall'art. 1 del decreto del Ministro per le pari opportunità e la famiglia del 29 aprile 2022* di cui alla Prassi di riferimento UNI/Pdr 125:2022, pubblicata il 16 marzo 2022 e successive modifiche o integrazioni. Tale prassi prevede un insieme di indicatori prestazionali (*Key performance indicator – Kpi*) volti a guidare il cambiamento delle politiche per la parità di genere delle imprese. Per garantire una misurazione omnicomprensiva del livello di maturità delle singole organizzazioni, la Prassi individua 6 aree strategiche di valutazione per le differenti variabili che contraddistinguono un'organizzazione inclusiva e rispettosa della parità di genere, a loro volta suddivise in sotto indicatori:

1. cultura e strategia;
2. governance;
3. processi di gestione delle risorse umane (HR);
4. opportunità di crescita e inclusione delle donne in azienda;
5. equità remunerativa per genere;
6. tutela della genitorialità e conciliazione vita-lavoro.

¹ Per un primo inquadramento sull'utilizzo del FSE+ sulla parità di genere è disponibile il documento elaborato da Tecnostruttura. **"Il contributo del FSE+ per l'occupazione femminile"**, All. 1 al prot. 2643.Fse del 29.12.2023.

Le presenti Linee guida non replicano gli elementi di dettaglio già contenuti nel decreto del 29 aprile 2022 né aggiungono requisiti vincolanti, ma si riferiscono a quella cornice dettata dalla norma, per indicare in via esemplificativa, lo spettro dei contenuti dell'attività formativa strategici ai fini della maturazione da parte delle imprese dei requisiti utili ai fini della certificazione, attraverso un'adeguata copertura degli indicatori richiesti dalla UNI/Pdr 125. Tale quadro **dei possibili contenuti formativi e dei relativi destinatari**, ha raccolto anche le risultanze delle esperienze regionali in corso, dell'ascolto attivo effettuato da Unioncamere delle esigenze del tessuto imprenditoriale e dal confronto con i principali stakeholder del processo di certificazione.

La progettazione formativa potrebbe essere impostata come un percorso modulare a complessità crescente, diversamente articolata per livello di governance aziendale e livello delle risorse umane, puntuale ma adattabile alle specificità territoriali, settoriali e produttive, nonché al livello di consapevolezza e di maturità aziendale sui temi di genere. Gli step di approfondimento possono essere tre:

- I. Formazione introduttiva sul processo di certificazione;
- II. Formazione sui temi delle sei aree di *kpi*;
- III. Formazione sui temi specifici di copertura degli indicatori di *kpi*.

I. **Formazione introduttiva** ha l'obiettivo di aiutare le imprese e le loro risorse umane sia nel comprendere le origini ed il contesto del sistema di certificazione, sia nel dividerne la ratio, le procedure e i vantaggi (in termini di equità e produttività ma anche di carattere fiscale e normativo, valorizzando le sinergie tra gli strumenti programmatici e le leve finanziarie). In tal senso dovrebbe includere una formazione specifica su significato e strumenti di parità di genere all'interno del quadro normativo europeo e nazionale di riferimento. Il focus della formazione verte sul modello e gli step di certificazione nelle diverse fasi (pianificazione, attuazione, gestione e monitoraggio) e il sistema di governance multi-attore del processo, con una particolare attenzione al ruolo territoriale delle Consigliere di parità. La formazione sugli obiettivi del modello di certificazione dovrebbe assicurare una specifica attenzione su significato e ricadute di un approccio di genere alle organizzazioni, ivi compresi a titolo di esempio: le politiche aziendali di *diversity management*, le politiche e iniziative di sviluppo della leadership femminile e della leadership inclusiva, la portata sociale e ambientale dei criteri "*Environmental*", "*Social*" and "*Governance*", le ricadute della Direttiva UE 2022/2464 del 14 dicembre 2022 - *Corporate Sustainability Reporting Directive*, i processi di innovazione sociale per la parità di genere, le testimonianze di modelli di ambienti di lavoro inclusivi, riconoscimento e contrasto alle molestie di genere e alle molestie sessuali; il ruolo della contrattazione in tema di parità di genere e il tema della premialità di genere nel nuovo codice degli appalti.

Gli *outcome* di questa tipologia formazione introduttiva riguardano l'acquisizione da parte dell'impresa degli elementi di valutazione di interesse al processo di certificazione, un primo *assessment* sul proprio livello di gender equality interna (a partire dalle risultanze del Rapporto biennale sulla situazione del personale maschile e femminile) e, da parte dei responsabili delle risorse umane, la conoscenza delle opportunità offerte dal sistema e delle possibili ricadute sul miglioramento delle condizioni di lavoro, produttività e benessere.

II. Formazione sui temi delle 6 aree di *kpi* Questa tipologia di formazione, rivolta a imprese e risorse umane, partendo dall'esame della struttura della Prassi di riferimento UNI/Pdr 125:2022, affronta le peculiarità dei 6 macro-temi e delle correlate criticità la cui risoluzione può condurre alla certificazione di genere.

La formazione sulla struttura della Prassi di riferimento UNI/Pdr 125:2022 prevede quindi a titolo di esempio: l'illustrazione degli indicatori di performance (KPI) con riferimento alle 6 aree indicate ed il loro monitoraggio; la governance aziendale della parità di genere, con focus sul Piano strategico (struttura, obiettivi e azioni) e sul Comitato Guida (ruolo, membri, funzionamento) e sulle figure professionali aziendali nella parità di genere (manager della parità di genere, *chief diversity equity & inclusion officer*). La formazione è finalizzata altresì a formare l'impresa e le risorse sulle tipologie e i fattori determinati le criticità correlate alle 6 aree previste dalla Prassi, su cui la formazione può intervenire, contribuendo ad alimentare un processo di *self assessment* rispetto al posizionamento dell'organizzazione in riferimento ai temi indicati e il livello di copertura dei fabbisogni del personale su quei temi. A titolo di esempio, possono rientrare tra i contenuti delle sei aree:

- Nell'area "Cultura e strategia", i temi dell'emersione e contrasto delle diverse tipologie di *bias* di genere, uso del linguaggio e della comunicazione interna ed esterna, le prassi esistenti e la rilevanza del contrasto alle molestie sul lavoro.
- Nell'area "Governance", i temi della equa rappresentanza di genere, significato, modelli e pratiche della rappresentanza inclusiva, dalla normativa europea alle prassi aziendali, il modello di leadership organizzativa e i suoi effetti di genere, intrecciando così anche l'area Cultura.
- Nell'area "Processi HR" collegabili anche all'area "Crescita e inclusione delle donne" la formazione va ad accompagnare il ciclo di vita di una risorsa umana nell'organizzazione secondo l'approccio di genere, e quindi potrebbe concentrarsi su strumenti e pratiche di *gender assessment* volti ad assicurare la valutazione dell'impatto di genere delle decisioni organizzative apparentemente "neutre" (nel contesto aziendale discriminazioni indirette), prevenendo eventuali effetti distorsivi in fase di attuazione e affrontando il tema delle pratiche di contrasto alla segregazione verticale e il tema dei modelli virtuosi di crescita dei percorsi di carriera femminili, anche grazie al ricorso alla contrattazione integrativa.
- Nell'area "Equità remunerativa per genere", stante anche l'attuale Direttiva Ue sulla trasparenza retributiva in fase di recepimento, le iniziative possono avere un ruolo fondamentale nel formare impresa e dipendenti sul tema della parità retributiva e conseguentemente sul ruolo strategico della trasparenza retributiva aziendale (temi e tools) e sul contrasto delle discriminazioni retributive (profili tematici e processuali) secondo la normativa europea e nazionale, con un focus particolare sul legame con gli adempimenti gravanti sulle imprese in merito al Rapporto biennale sulla situazione del personale con oltre 50 dipendenti, previsto dall'art 46 del decreto legislativo 198/2006, sulla nozione di "stesso lavoro" e di "lavoro di pari valore", nonché sui sistemi di valutazione e classificazione professionale neutri dai punti di vista del genere. Altro aspetto strategico in questo ambito è la comprensione, da parte dell'azienda, della dinamica e delle determinanti dei differenziali retributivi, all'interno della struttura della ordinaria retribuzione, il ruolo della componente variabile, della contrattazione di secondo livello ove presente e del ruolo aziendale nella determinazione delle componenti premiali, anche in riferimento a quelle strettamente legate alla presenza in servizio, in logica di *total reward* comprendente quindi anche compensi non monetari quali *benefit*, sistemi di welfare e *well-being*. Rilevante anche il tema del ruolo delle Consigliere di parità come organismo che può supportare le lavoratrici ed i lavoratori che si ritengano vittime di discriminazione (anche retributiva) sul lavoro, in sinergia con le organizzazioni sindacali e, se del caso, con gli ispettorati del lavoro territorialmente competenti.
- Nell'area "Tutela della genitorialità e conciliazione vita-lavoro" la formazione, anche alla luce della Direttiva 2019/1158 (direttiva work-life balance) come recepita dal decreto legislativo 105/2022, può

fornire una panoramica su dispositivi e prassi di riequilibrio dei carichi di cura (ampiamente intesa) tra i generi, dimensione trasversale alle diverse aree, con attenzione al ruolo dei *bias* di genere, ai processi di crescita organizzativa, ai sistemi retributivi. Particolare attenzione può essere dedicata alla tutela e valorizzazione della maternità e paternità, sia attraverso una formazione mirata alla gestione e al rientro dai periodi di assenza per cura, sia attraverso la diffusione di modelli e prassi di valorizzazione della funzione genitoriale in ottica organizzativa, anche con focus in tema di concessione di part – time reversibile. Particolare attenzione potrà essere riservata al tema della discriminazione al rientro da maternità e paternità (profili tecnici e processuali) anche in relazione alle competenze delle Consigliere di parità. A seconda del profilo di impresa, iniziative strategiche possono essere, inoltre, quelle volte alla realizzazione di servizi di supporto alla cura e alla genitorialità interni o di prossimità previste o meno da eventuale welfare integrativo.

Gli *outcome* di questa seconda tipologia di formazione riguardano il possesso da parte delle imprese del complesso delle conoscenze teoriche e strumentali sui macro-temi oggetto di valutazione in un processo di certificazione di genere, potendo quindi valutare più approfonditamente la propria capacità di coprire il set dei *kpi*. Qualora l'impresa non intenda poi effettuare il percorso di certificazione, questa tipologia di formazione, consentirebbe comunque ad un'organizzazione di adottare misure adeguate in termini di gender equality, come raccomandato da tutta la *soft law* dell'Unione europea in tema di parità di genere.

III. Formazione sui temi specifici di copertura degli indicatori di kpi. Questa tipologia formativa consente di scendere nel dettaglio dei *requirement* dei singoli indicatori di kpi. A titolo di esempio, non esaustivo, possono riguardare: la politica di parità di genere aziendale, rivolta specificatamente al Management aziendale (Punto 6.1 UNI/PdR 125:2022); principi etici, temi e modalità operative adottati dall'organizzazione, per garantire l'efficacia della politica per la parità di genere, rivolti a tutto il personale (Punto 6.3.1 UNI/PdR 125:2022); principi, temi e obiettivi che ricadono sotto le specifiche responsabilità, rivolti a persone che occupano posizioni manageriali (Punto 6.3.1 UNI/PdR 125:2022); formazione rivolta allo sviluppo e al miglioramento delle competenze professionali di leadership per affrontare gli ostacoli alla carriera riscontrati dal genere meno rappresentato, per tutto il personale (Punto 6.3.2.2 UNI/PdR 125:2022); formazione per il re-inserimento, informazione circa gli eventuali cambiamenti importanti che avvengono sul luogo di lavoro durante il congedo; formazione iniziative specifiche per supportare i/le dipendenti al loro rientro da un congedo genitoriale, rivolto al personale interessato da congedi (Punto 6.3.2.4 UNI/PdR 125:2022); prevenzione di ogni forma di abuso fisico, verbale, non verbale, digitale sui luoghi di lavoro, formazione sulla "tolleranza zero" rispetto ad ogni forma di violenza nei confronti dei/delle dipendenti, incluse le molestie di genere e le molestie sessuali (*sexual harassment*) in ogni forma, rivolto a tutto il personale-(punto 6.3.2.6 uni/pdr 125:2022); la leadership per il personale con funzioni direttive (Punto 5.4 UNI/PdR 125:2022); la valutazione di genere nella definizione dei criteri per i percorsi di carriera; la gestione degli audit interni rivolta al Responsabile Sistema di gestione per la parità di genere; il monitoraggio dei KPI rivolto al Responsabile gestione risorse umane; le modalità di predisposizione dell'informativa annuale ex art. 3 D.M.29 aprile 2022

Le tre tipologie di azioni formative sono riconducibili, ad un framework comune di progettazione che si focalizza su alcuni requisiti di carattere trasversale ai contenuti:

a) complementarità con le altre misure, azioni e programmi sviluppate nei territori dalle amministrazioni;

- b) finalizzazione della formazione al sostegno della consapevolezza e conoscenza degli elementi di ostacolo all'affermazione di una cultura organizzativa etica, paritaria e di benessere organizzativo così come delle condizioni abilitanti per favorire un ambiente organizzativo performante, etico e ispirato a criteri di parità e pari opportunità;
- c) adozione dell'approccio valutativo di genere degli ambiti tematici relativi alla certificazione di genere ed al complesso dei diversi ruoli aziendali, in ottica di genere;
- d) supporto allo sviluppo di competenze, conoscenze e strumenti individuali, collettivi, organizzativi e manageriali in ottica di genere, per consentire l'impatto del processo di certificazione sulle dinamiche e sul capitale sociale dell'organizzazione;
- e) supporto allo sviluppo della capacità interna di progettare ed attuare strategie di cambiamento organizzativo in ottica di genere;
- f) agevolare la comprensione del conseguimento della certificazione di genere all'interno del proprio contesto organizzativo, con riferimento ai rischi ed alle opportunità.

3. Modalità attuative della formazione

Le opzioni attuative potranno beneficiare dei più recenti e funzionali approcci organizzativi, in base alle caratteristiche degli interventi, alle specificità dell'utenza, alle caratteristiche della tecnologia disponibile. Non è stabilita nessuna prescrizione o limitazione sull'approccio di erogazione, anche completamente in FAD, tranne quella di identificare la modalità ritenuta più coerente e rilevante rispetto agli obiettivi formativi e in grado di supportare la più ampia e migliore fruizione degli interventi stessi.

Per la finalità di azione di sistema del successivo processo di certificazione, rispetto alle modalità attuative, si ritiene necessario supportare la partecipazione delle piccole e microimprese, anche con una singola risorsa, ad iniziative di interesse diffuso, su temi generali; a tal fine si suggerisce di investire sulla creazione di reti e forme di partenariato sociale e territoriale, per consentire la fruizione collettiva degli interventi formativi. Ad esempio, attività formative organizzate da Consigliere di parità, associazioni, etc. su temi generali (molestie, *bias* e stereotipi), con la possibilità per singole imprese di indicare una sola persona, ovviando alle difficoltà di allestire interventi simili in contesti piccoli per cui tale attività si renderebbe particolarmente onerosa.

Per la progettazione e l'attuazione degli interventi di formazione, le Regioni possono utilmente coinvolgere le consigliere di parità territoriali, così come previsto dal decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro per la famiglia, la natalità e le pari opportunità del 18 gennaio 2024. Ciò rafforza l'attivazione di reti tra i diversi attori istituzionali e non, sistemi di collaborazione, associazione o gemellaggio tra enti nella prospettiva di una maggiore efficacia dell'azione formativa nel promuovere le pari opportunità, tema strategico nella certificazione di genere, assicurando nel contempo il rafforzamento della coesione territoriale.

Per quanto riguarda la durata degli interventi, si conferma il criterio di coerenza e rilevanza, inscritto all'interno della progettazione esecutiva della formazione. Tale durata della formazione potrebbe essere modulata anche alla luce dei requisiti della prassi di riferimento, dei destinatari della stessa e dei relativi fabbisogni di competenze.

Con riferimento ai destinatari della formazione, le azioni formative potrebbero essere rivolte in modo prevalente al personale aziendale che si occupa di risorse umane, tra cui *in primis* i responsabili HR e i manager che si occupano di *Diversity, Equity and Inclusion*, gli uffici amministrativi, che materialmente dovranno presidiare il processo per l'ottenimento della certificazione. Sarebbe tuttavia auspicabile estendere, soprattutto per alcuni temi di interesse generale (quali quelli delineati nella Formazione

Introduttiva) la formazione a tutto il personale nell'ottica del più ampio obiettivo di diffondere una cultura di genere nel luogo di lavoro, con particolare riferimento ai componenti delle RSA/RSU. In tal senso, l'offerta formativa potrebbe prevedere un diverso grado di approfondimento, in relazione alle caratteristiche dei destinatari.

All'interno delle modalità attuative, per l'elevato profilo contenutistico che richiede la norma, si auspica circa le caratteristiche e requisiti per i/le docenti dell'attività formativa, di investire su elementi rafforzativi del potenziale formativo, quali: documentata esperienza rispetto ad azioni formative in contesti aziendali su tematiche di genere; conoscenza del sistema di certificazione di genere, della sua struttura e dei suoi elementi costitutivi; conoscenza della normativa giuslavoristica, conoscenza della normativa antidiscriminatoria; conoscenza del contesto – nazionale, comunitario e internazionale, territoriale e settoriale – delle caratteristiche dei divari di genere e delle loro determinanti.

Le Linee Guida qui proposte vogliono essere un quadro di principi generali, su cui le singole amministrazioni possano costruire, liberamente e armonicamente, approcci specifici e coerenti con le prassi in campo e le linee operative sulla formazione già consolidate. Vogliono, in conclusione, costituire un perimetro di ispirazione e di confronto tra amministrazioni sugli apprendimenti trasferibili e replicabili, generati dalla successiva analisi delle sperimentazioni già realizzate.

3. Modalità procedurali

Un ulteriore ambito delle presenti Linee guida mira a tracciare un focus sulle **possibili modalità procedurali per l'attuazione degli interventi**, alla luce di ciò che si sta già delineando sui territori. In questa prospettiva, le modalità hanno **un carattere esemplificativo, non vincolante** e sono dirette a supportare le amministrazioni regionali sul versante operativo, fornendo possibili modelli e soluzioni per programmare e avviare le attività.

In particolare, sono emerse tre ipotesi procedurali.

1. Un **Accordo ex art.15 della L. n. 241/90 tra la Regione e Unioncamere e/o Unione regionale delle Camere di commercio**. In questo caso, l'organizzazione dell'offerta formativa e le risorse sarebbero affidate ad Unioncamere e/o all'Unione regionale che fornirà la formazione alle imprese (nel rispetto delle disposizioni in materia di aiuti di stato, prevedibilmente in regime *de minimis*). Tale soluzione beneficia dei seguenti punti di forza del sistema camerale:
 - il portato esperienziale di Unioncamere in quanto soggetto attuatore dell'investimento 1.3, nell'ambito della Missione 5, Componente 1 del PNRR dedicata all'implementazione del sistema della certificazione di genere;
 - l'articolazione e organizzazione territoriale capillarmente diffusa grazie alla presenza del sistema camerale regionale;
 - il rapporto di prossimità con le imprese e la consuetudine a lavorare con le stesse così da raggiungere un target elevato di partecipanti;
 - le economie di scala derivanti dall'eventuale attivazione di plurime collaborazioni istituzionali tra Regioni e sistema camerale.Si suggerisce in ogni caso il coinvolgimento delle Consigliere di parità territoriali nella progettazione ed attuazione degli interventi di formazione.
2. La definizione di un **bando ad hoc a livello regionale**, che riguardi l'individuazione di uno o più soggetti o progetti, che possono coinvolgere le consigliere di parità territoriali, al fine di coprire l'offerta formativa

regionale a favore delle imprese (nel rispetto delle disposizioni in materia di aiuti di stato, prevedibilmente in regime *de minimis*).

3. **La definizione del finanziamento in complementarità con le attività formative finanziate a valere sulla programmazione del FSE +**, secondo la possibilità prevista dall'art. 2, comma 4 del decreto sulla base di due possibili modalità operative: la prima che vedrebbe l'affidamento della formazione ad un soggetto già selezionato per attività analoghe su un bando FSE+; la seconda che, invece, prevede la predisposizione di un bando con risorse congiunte (nel rispetto delle disposizioni in materia di aiuti di stato, prevedibilmente in regime *de minimis*). Come per le sopraindicate modalità, le Regioni possono utilmente coinvolgere le consigliere di parità territoriali nella progettazione e l'attuazione degli interventi di formazione.

S45-25 - Nuovo Portale per le politiche attive del lavoro

Attivo sul sito del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali il nuovo Portale per le politiche attive del lavoro, che ospita tutti i servizi digitali per l'inserimento e il reinserimento nel mondo del lavoro prima disponibili sulla piattaforma MyANPAL

Sul sito del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali è attivo dal 17 marzo u.s. il nuovo Portale per le politiche attive del lavoro, strumento volto a migliorare l'efficacia e l'accessibilità dei servizi per l'occupazione e a facilitare l'incontro tra domanda e offerta di lavoro.

Il nuovo portale ospita tutti i servizi digitali per l'inserimento e il reinserimento nel mondo del lavoro prima disponibili sulla piattaforma MyANPAL, definitivamente disattivata dal 15 marzo scorso.

I servizi erogati sono fruibili dopo aver effettuato l'accesso dalla pagina dedicata del portale Servizi Lavoro del Ministero del Lavoro. A seguito della procedura di autenticazione occorre cliccare sulla voce "Portale per le politiche attive del lavoro".

E' possibile accedere al nuovo portale in qualità di: azienda; lavoratore; operatore.

Il servizio è rivolto alle aziende in cerca di personale, che possono inserire le opportunità di lavoro, alle persone in cerca di lavoro che possono inserire il proprio curriculum vitae, e a operatori che forniscono supporto a entrambi.

Il portale si collega direttamente alle banche dati dei Centri per l'Impiego (CPI), delle Agenzie per il Lavoro (APL) e di altri enti accreditati, nell'ottica di ottimizzare la gestione delle candidature e delle offerte di lavoro.

In particolare, le imprese potranno pubblicare annunci, filtrare i candidati tramite algoritmi avanzati e accedere a strumenti per la gestione delle risorse umane e dei processi di selezione.

Un'area dedicata alla formazione consentirà ai lavoratori di iscriversi a corsi di aggiornamento, programmi di riqualificazione e percorsi di upskilling finanziati da fondi pubblici e privati.

E' presente, inoltre, il Repertorio incentivi, economici, normativi o contributivi, riconosciuti ai datori di lavoro per l'assunzione di specifiche categorie di persone. Il repertorio consente di consultare e stampare le schede degli incentivi all'assunzione, regionali e nazionali, pubblicate da Anpal.

La ricerca avviene tramite l'inserimento di alcuni criteri:

- ambito territoriale, provincia, comune, nazione di residenza;
- genere, età, posizione professionale e condizione di svantaggio.

Nel nuovo portale è possibile verificare, inserendo il codice fiscale del lavoratore, le condizioni che consentono al datore di lavoro di beneficiare degli incentivi alle assunzioni.

F19-25 - Superbonus per gli immobili ubicati nelle zone terremotate: il punto sulla disciplina

Speciale Superbonus eventi sismici sulle spese sostenute sino a fine 2025: il punto aggiornato sulla disciplina e sulle modalità operative

Con il documento di ricerca pubblicato il 7 marzo 2025, il Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili (CNDCEC) e la Fondazione Nazionale dei Commercialisti (FNC) hanno fornito un quadro completo e aggiornato della disciplina del c.d. Superbonus di cui all'art. 119 del d.l. n. 34/2020 per gli immobili ubicati nei territori colpiti da eventi sismici.

Disciplina che – per effetto delle modifiche - risulta ad oggi differenziata a seconda che gli interventi agevolati beneficino o meno anche del contributo previsto per la ricostruzione.

Nel Documento viene innanzitutto evidenziato che, per poter applicare il superbonus nella misura del 110% sino a tutto il 2025 è comunque necessario aver richiesto il contributo pubblico per la ricostruzione, mentre l'effettiva fruizione dello stesso inciderà sul tetto massimo di spesa utilizzabile.

Difatti, gli interventi ammessi allo “speciale superbonus eventi sismici” beneficiano della detrazione nella misura del 110% sulle spese sostenute sino alla fine del 2025, entro i tetti massimi di spesa :

- “ordinari”, nel caso in cui si benefici anche del contributo per la ricostruzione e si applichi il superbonus solo sulle spese eccedenti quelle “coperte” dal contributo, ai sensi dei commi 1-ter e 4-quater dell'art. 119 del DL 34/2020;
- “maggiorati del 50%”, nel caso in cui si rinunci al contributo per la ricostruzione altrimenti spettante per beneficiare esclusivamente del superbonus “rafforzato”, ai sensi del comma 4-ter dell'art. 119 del DL 34/2020.

Il Documento, inoltre, affronta e chiarisce una delle tematiche di maggior interesse: se e a quali condizioni si possa continuare a fruire delle opzioni per lo sconto sul corrispettivo o la cessione del credito di cui all'art. 121 del d.l. 34/2020 in relazione alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2025, nonostante l'introduzione del c.d. "blocco delle opzioni".

Sul punto, si ricorda che le spese rientranti nello “speciale Superbonus eventi sismici” sono state inizialmente escluse dal generalizzato “blocco delle opzioni di sconto o cessione”, introdotto dall'art. 2, comma 1, del D.L. n. 11/2023 a decorrere dal 17 febbraio 2023.

Tuttavia, tale deroga è stata poi eliminata dal d.l. n. 39/2024: a decorrere dal 30 marzo 2024, quindi, anche per queste spese, sostenute a partire da tale data, è divenuto operativo il “blocco delle opzioni di sconto o cessione”.

Ciò posto, il Documento evidenzia, però, che anche per le spese sostenute a decorrere dal 30 marzo 2024 e sino al 31 dicembre 2025, vi è la (residua) possibilità di optare per lo sconto sul corrispettivo o per la cessione del credito .

Possibilità che sussiste, in particolare, per le spese che rientrano nella norma transitoria di cui al comma 3 dell'art. 1 del D.L. n. 39/2024, che, in sostanza, mantiene l'esclusione dal “blocco delle opzioni” per gli interventi per i quali, entro il 29 marzo 2024 , sia stata presentata la CILA-S o l'istanza di contributo per la ricostruzione .

In relazione a tale ultimo aspetto, il Documento “risolve” uno dei maggiori dubbi: al fine di rientrare nella norma transitoria, occorre aver presentato, entro il 29 marzo, sia la CILA-S

sia la richiesta di contributo?

Dal tenore letterale della norma, le due condizioni risultano alternative tra loro, con la conseguenza che deve ammettersi l'esercizio delle opzioni di sconto o cessione per le spese detraibili sostenute a decorrere dal 30 marzo 2024 (i) sia se prima del 30 marzo risultino presentate sia la richiesta di titolo abilitativo sia l'istanza per la concessione di contributi; (ii) sia se, a tale data, risulti presentata solo l'istanza per la concessione di contributi o solo la richiesta di titolo abilitativo.

Resta ferma, poi, per le sole "zone del cratere" (Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria) la possibilità di poter continuare con l'esercizio delle suddette opzioni anche per gli interventi le cui istanze o dichiarazioni siano state presentate a decorrere dal 30 marzo 2024, seppur entro il limite di spesa pari a 400 milioni di euro per il 2024 (di cui 70 milioni per gli eventi verificatisi il 6 aprile 2009). Tale ammontare, tuttavia, non è destinato a finanziare anche le opzioni per la cessione del credito o per lo sconto in fattura in caso di applicazione del superbonus "rafforzato" che, pertanto, in tali ipotesi, potrà essere utilizzato solo come detrazione diretta in dichiarazione dei redditi (in ogni caso, qualora le istanze o dichiarazioni siano antecedenti al 30 marzo 2024, anche il superbonus "rafforzato" deve intendersi compreso nella generale norma transitoria sopra richiamata).

Nell'ultima parte, infine, il Documento offre l'illustrazione pratica di un ampio ventaglio di casistiche di interventi che possono beneficiare della speciale disciplina Superbonus eventi sismici.



DOCUMENTO DI RICERCA

LO “SPECIALE SUPERBONUS EVENTI SISMICI” AL 110% (CON OPZIONI DI SCONTO O CESSIONE) SULLE SPESE SOSTENUTE SINO A FINE 2025

Autori

Salvatore Regalbuto

Pasquale Saggese

Enrizo Zanetti

AREA DI DELEGA CNDCEC

Fiscalità

CONSIGLIERE DELEGATO

Salvatore Regalbuto

7 MARZO 2025

DOCUMENTO

Lo “speciale superbonus eventi sismici” al 110% (con opzioni di sconto o cessione) sulle spese sostenute sino a fine 2025



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

Sommario

1. PREMESSA	2
2. SPETTANZA DELLA DETRAZIONE AL 110% SINO AL 31 DICEMBRE 2025	3
2.1. Ambito di applicazione	4
2.2. Applicazione del superbonus sulle spese eccedenti il contributo per la ricostruzione	9
2.3. Rinuncia al contributo per la ricostruzione a favore del superbonus “rafforzato”	11
3. FRUIZIONE MEDIANTE SCONTO O CESSIONE SINO AL 31 DICEMBRE 2025	12
3.1. Opzioni esercitabili post 29 marzo 2024 in base a norma transitoria	14
3.2. Opzioni esercitabili post 29 marzo 2024 in base a norma derogatoria	16
3.3. Varianti post 29 marzo 2024 che incidono sull’ammontare dei lavori	19
4. ALBERO DELLE CASISTICHE	20
4.1. Richiesta di contributo entro il 29 marzo 2024, senza rinuncia	20
4.2. Richiesta di contributo e rinuncia entrambe entro il 29 marzo 2024	21
4.3. Richiesta di contributo entro il 29 marzo 2024 e rinuncia dopo il 29 marzo 2024	21
4.4. Richiesta di contributo dopo il 29 marzo 2024, senza rinuncia	21
4.5. Richiesta di contributo e rinuncia entrambe dopo il 29 marzo 2024	22

DOCUMENTO

Lo “speciale superbonus eventi sismici” al 110% (con opzioni di sconto o cessione) sulle spese sostenute sino a fine 2025



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

1. Premessa

Quando gli interventi agevolati con il superbonus, di cui ai commi da 1 a 8 dell’art. 119 del d.l. 34/2020, hanno per oggetto immobili che sono ubicati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall’1 aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza e che risultano essere stati danneggiati dall’evento sismico (nesso di causalità diretta comprovato mediante scheda AeDES o documento equivalente), la detrazione superbonus può trovare applicazione nella misura “originaria” del 110% (senza, dunque, décalage al 90-70-65%) sulle spese sostenute sino alla fine del 2025.

La detrazione superbonus compete anche nel caso in cui gli interventi beneficino del contributo previsto per la ricostruzione, fermo restando che, in tale caso, la detrazione superbonus può trovare applicazione solo sulle spese agevolate che eccedono il contributo per la ricostruzione (in quanto può trovare applicazione solo sulle spese che rimangono effettivamente a carico del beneficiario).

Tuttavia, l’avente diritto al contributo per la ricostruzione può scegliere di rinunciare volontariamente a detto contributo e di beneficiare esclusivamente della detrazione superbonus, ottenendo in tal caso, a fronte di detta rinuncia, il diritto a una maggiorazione del 50% dei tetti massimi di spese agevolate ordinariamente previsti dalla disciplina dell’art. 119 del d.l. 34/2020.

La “speciale disciplina detrazione superbonus eventi sismici”, che precede, è il frutto del coacervo dei commi 1-ter, 4-ter, 4-quater e 8-ter dell’art. 119 del d.l. 34/2020 (si veda il successivo par. 2).

Le spese sulle quali la detrazione superbonus può trovare applicazione secondo la predetta “speciale disciplina eventi sismici” sono state inizialmente escluse dal c.d. “blocco delle opzioni di sconto o cessione”, introdotto dall’art. 2, comma 1, del d.l. 11/2023 a decorrere dal 17 febbraio 2023.

In ragione di ciò, anche sulle spese sostenute successivamente a tale data, è stato possibile continuare a fruire del beneficio mediante esercizio delle opzioni di sconto o cessione di cui all’art. 121, comma 1, lett. a) e b), del d.l. 34/2020.

A decorrere dal 30 marzo 2024, però, la predetta esclusione delle spese sulle quali il superbonus trova applicazione secondo la “speciale disciplina eventi sismici” è stata eliminata per effetto dell’entrata in vigore del d.l. 39/2024; pertanto, anche per queste spese, sostenute a partire da tale data, è divenuto operativo il c.d. “blocco delle opzioni di sconto o cessione”.

Tale esclusione dal “blocco delle opzioni”, tuttavia, persiste in via transitoria (e le opzioni di sconto e cessione possono quindi continuare a essere esercitate sulle spese sostenute sino al 31 dicembre 2025) se le spese sulle quali il superbonus trova applicazione secondo la “speciale disciplina eventi sismici” sono relative a interventi per i quali, prima del 30 marzo 2024, sussistano le condizioni di avvenuta presentazione del titolo abilitativo o sia stata presentata l’istanza per la concessione di contributi.

Inoltre, seppure nel limite di un contingente massimo di 400 milioni di euro (di cui 70 milioni per gli eventi sismici verificatisi il 6 aprile 2009), il cui raggiungimento deve essere monitorato dal

DOCUMENTO

Lo “speciale superbonus eventi sismici” al 110% (con opzioni di sconto o cessione) sulle spese sostenute sino a fine 2025



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

Commissario straordinario del Governo per la ricostruzione Sisma 2016 e dagli Uffici speciali per la ricostruzione Sisma 2009, il “blocco delle opzioni” è derogato per talune delle spese, sulle quali il superbonus trova applicazione secondo la “speciale disciplina eventi sismici”, che sono relative a immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016, per i quali le istanze o dichiarazioni siano state presentata a decorrere dal 30 marzo 2024.

La “speciale disciplina opzioni di sconto e cessione su spese eventi sismici”, che precede, è il frutto del coacervo dei commi 1 e 3-*quater* dell’art. 2 del d.l. 11/2023 e del comma 1, lett. b) e c), e 3 dell’art. 1 del d.l. 39/2024 (si veda il successivo par. 3).

Pertanto, sino al 31 dicembre 2025, le spese sostenute per interventi agevolati ai sensi dei commi da 1 a 8 dell’art. 119 del d.l. 34/2020, su immobili danneggiati da eventi sismici con i requisiti previsti dal comma 8-*ter* del medesimo art. 119, possono continuare a beneficiare della detrazione superbonus nella “originaria” misura del 110%, con possibilità di fruizione del beneficio, a determinate condizioni, mediante esercizio delle opzioni di sconto sul corrispettivo o cessione del credito, ai sensi dell’art. 121 del d.l. 34/2020.

2. Spettanza della detrazione al 110% sino al 31 dicembre 2025

Quando gli interventi agevolati con il superbonus, di cui ai commi da 1 a 8 dell’art. 119 del d.l. 34/2020, hanno per oggetto immobili che sono ubicati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall’1 aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza e che risultano essere stati danneggiati dall’evento sismico (nesso di causalità diretta comprovato mediante scheda AeDES o documento equivalente), la detrazione superbonus può trovare applicazione nella misura “originaria” del 110% (senza, dunque, *décalage* al 90-70-65%) sulle spese sostenute sino alla fine del 2025.

La detrazione superbonus compete anche nel caso in cui gli interventi beneficino del contributo previsto per la ricostruzione, fermo restando che, in tale caso, la detrazione può trovare applicazione solo sulle spese agevolate che eccedono il contributo per la ricostruzione (in quanto fruibile solo sulle spese che rimangono effettivamente a carico del beneficiario).

Tuttavia, l’avente diritto al contributo per la ricostruzione può scegliere di rinunciare volontariamente a detto contributo e di beneficiare esclusivamente della detrazione superbonus, ottenendo in tal caso, a fronte di detta rinuncia, il diritto a una maggiorazione del 50% dei tetti massimi di spese agevolate ordinariamente previsti dalla disciplina dell’art. 119 del d.l. 34/2020.

La “speciale disciplina detrazione superbonus eventi sismici”, che precede, è il frutto del coacervo dei commi 1-*ter*, 4-*ter*, 4-*quater* e 8-*ter* dell’art. 119 del d.l. 34/2020.

Relativamente alla “speciale disciplina detrazione superbonus eventi sismici”, l’Agenzia delle entrate ha fornito importanti chiarimenti interpretativi e operativi con le risoluzioni 23 aprile 2021, n. 28 e 15 febbraio 2022, n. 8, la Guida “Incentivi fiscali sismabonus ed ecobonus colpiti da eventi sismici - Quesiti

DOCUMENTO

Lo “speciale superbonus eventi sismici” al 110% (con opzioni di sconto o cessione) sulle spese sostenute sino a fine 2025



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

e soluzioni”, pubblicata a luglio 2021, e la Guida “Ricostruzione post sisma Italia centrale e superbonus 110%”, pubblicata ad aprile 2021 e aggiornata a ottobre 2023.

Ciò premesso, di seguito ci si sofferma:

- sull’ambito di applicazione della “speciale disciplina detrazione superbonus eventi sismici” (si veda il successivo par. 2.1);
- sulle modalità di applicazione della “speciale disciplina detrazione superbonus eventi sismici” nel caso di compresenza del contributo per la ricostruzione e, sulle spese eccedenti quelle “coperte” dal contributo medesimo, della detrazione superbonus (si veda il successivo par. 2.2);
- sulle modalità di applicazione della “speciale disciplina detrazione superbonus eventi sismici” nel caso di volontaria rinuncia al contributo per la ricostruzione altrimenti spettante per beneficiare della detrazione superbonus nella versione “rafforzata” con la maggiorazione del 50% dei tetti massimi di spese agevolate ordinariamente previsti dalla disciplina dell’art. 119 del d.l. 34/2020 (si veda il successivo par. 2.3).

2.1. Ambito di applicazione

Per mettere a fuoco l’ambito di applicazione della “speciale disciplina detrazione superbonus eventi sismici”, risultante dal combinato disposto dei commi 1-ter, 4-ter, 4-quater e 8-ter dell’art. 119 del d.l. 34/2020, è necessario individuare:

- quali sono gli immobili che possono essere oggetto degli interventi agevolati ai sensi dell’art. 119 del d.l. 34/2020;
- quali sono i soggetti che possono sostenere le spese relative agli interventi agevolati di cui al punto precedente.

Inoltre, nel particolare caso in cui gli interventi siano di demolizione e ricostruzione e si riferiscano a edifici danneggiati che sono ubicati in “centri storici”, è importante avere contezza che possono rientrare nel novero degli interventi di “ristrutturazione edilizia” (potenzialmente agevolabili, in quanto tali, con la detrazione superbonus) anche interventi che, in via ordinaria, avrebbero natura urbanistica di interventi di “nuova costruzione” (esclusi a priori, in quanto tali, dal superbonus).

Immobili che possono essere oggetto degli interventi

La “speciale disciplina detrazione superbonus eventi sismici”, di cui ai commi 1-ter, 4-ter, 4-quater e 8-ter dell’art. 119 del d.l. 34/2020, si applica sugli interventi che hanno per oggetto “edifici residenziali o a prevalente destinazione residenziale, ivi compresi gli edifici unifamiliari, con esclusione degli immobili riconducibili ai cd. “beni relativi all’impresa” (art. 65 del TUIR) o a quelli strumentali per l’esercizio di arti o professioni (art. 54, comma 2, del TUIR)” che:

- risultano ubicati in Comuni di Regioni interessate dal sisma (rileva cioè l’intero territorio regionale), “compresi i Comuni diversi da quelli di cui agli allegati 1, 2 e 2-bis del citato decreto

DOCUMENTO

Lo “speciale superbonus eventi sismici” al 110% (con opzioni di sconto o cessione) sulle spese sostenute sino a fine 2025



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

legge n. 189 del 2016 (cosiddetti «Comuni fuori cratere»”, per le quali “è sufficiente che sia stato dichiarato lo stato di emergenza a nulla rilevando l’eventuale mancata proroga dello stesso”;

- e abbiano subito danni in diretta derivazione (c.d. “nesso di causalità diretta”) dall’evento sismico, circostanza di fatto, quest’ultima, che deve risultare dal “rilascio della scheda AeDES o documento analogo, con esito di inagibilità B, C ed E”.

Tutti i virgolettati che precedono sono riconducibili alla risoluzione dell’Agenzia delle entrate 15 febbraio 2022, n. 8 e contribuiscono in modo determinante a chiarire quali immobili rientrano nell’ambito di applicazione della “speciale disciplina superbonus” di cui al comma 8-ter dell’art. 119 del d.l. 34/2020.

Il citato documento di prassi afferma altresì che “per effetto del richiamo dal comma 8-ter alle elencate disposizioni disciplinanti i rapporti tra il Superbonus e i contributi previsti per la riparazione e ricostruzione degli edifici danneggiati da eventi sismici, si ritiene che la disposizione si applica alle spese sostenute per gli interventi ammessi al Superbonus per i quali sia prevista anche l’erogazione di contributi per la riparazione o ricostruzione a seguito di eventi sismici”.

La circostanza che la predetta risoluzione perimetri l’ambito di applicazione del comma 8-ter alle “spese sostenute per gli interventi ammessi al Superbonus per i quali sia prevista anche l’erogazione di contributi per la riparazione o ricostruzione a seguito di eventi sismici”, sembra lasciare intendere che per l’Agenzia delle entrate sono fuori dal perimetro applicativo della norma gli interventi ammessi al superbonus per i quali non sia prevista anche l’erogazione di contributi per la riparazione o ricostruzione a seguito di eventi sismici, ivi compreso il caso in cui gli immobili siano ubicati nei territori regionali interessati dalla dichiarazione dello stato di emergenza e ne sia stata accertata l’inagibilità con nesso di causalità diretta all’evento sismico sulla base di scheda AeDES o documento analogo, con esito di inagibilità B, C ed E, ma la non spettanza di contributi per la riparazione o ricostruzione discenda dal fatto che l’istanza per la richiesta dei contributi non è stata presentata e i termini per presentarla risultano ormai spirati.

Che questa sia l’impostazione interpretativa e operativa dell’Agenzia delle entrate, è stato sin dal principio chiaro con riguardo alla possibilità di beneficiare della “speciale disciplina superbonus eventi sismici al 110% sino a fine 2025”, con anche la maggiorazione al 50% dei tetti massimi di spesa agevolata ai sensi del comma 4-ter dell’art. 119 del d.l. 34/2020.

Infatti, le Guide dell’Agenzia delle entrate di luglio 2021 (risposta 8), di aprile 2021 (risposta 9) e di ottobre 2023 (risposta 9) avevano già chiarito che, laddove il contributo per la ricostruzione non spetti, perché la domanda è stata rigettata o fosse anche perché non è stata nemmeno presentata e però i relativi termini perentori per proporla risultano ormai scaduti, manca il presupposto stesso della rinuncia a qualcosa che spetterebbe e, conseguentemente, manca il presupposto stesso per poter beneficiare della maggiorazione al 50% dei tetti massimi di spesa superbonus agevolata.

Meno chiaro a molti operatori è invece se questa medesima impostazione fosse stata ritenuta interpretativamente corretta dall’Agenzia delle entrate anche con riguardo alla possibilità di

DOCUMENTO

Lo “speciale superbonus eventi sismici” al 110% (con opzioni di sconto o cessione) sulle spese sostenute sino a fine 2025



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

beneficiare della “speciale disciplina superbonus eventi sismici al 110% sino a fine 2025”, senza la maggiorazione al 50% dei tetti massimi di spesa agevolata ai sensi del comma 4-ter dell’art. 119 del d.l. 34/2020, ma soltanto entro i tetti massimi di spesa agevolata “ordinari”, facendo leva sui commi 1-ter e 4-quater dell’art. 119 del d.l. 34/2020.

Sul punto, si segnala però che le risposte (non pubblicate) della Direzione regionale Abruzzo n. 915-337/2023 e della Direzione regionale Emilia Romagna n. 909-508/2024 sono invece chiarissime nell’affermare che, se i contributi per la ricostruzione non spettano, perché, pur sussistendo i presupposti per richiederli, sono ormai spirati i termini per la presentazione della relativa istanza, gli interventi dovrebbero essere considerati sempre completamente al di fuori del perimetro applicativo del comma 8-ter dell’art. 119 del d.l. 34/2020 (con quel che ne consegue in termini di percentuale di detrazione applicabile sulle spese 2024 e 2025 e in termini di disciplina di riferimento per la verifica della fruibilità dell’agevolazione mediante esercizio delle opzioni di sconto o cessione di cui all’art. 121 del d.l. 34/2020) e non soltanto al di fuori della possibilità di “aggiungere” allo “speciale superbonus eventi sismici al 110% sino a fine 2025” anche l’ulteriore elemento della maggiorazione del 50% dei tetti massimi di spesa agevolata ex comma 4-ter dell’art. 119 del d.l. 34/2020.

Nel particolare caso in cui un immobile, con tutte le caratteristiche per rientrare nell’ambito di applicazione della “speciale disciplina superbonus”, di cui ai commi 1-ter, 4-ter, 4-quater e 8-ter dell’art. 119 del d.l. 34/2020, abbia già fruito del contributo per la ricostruzione e i lavori di rimessa in pristino del fabbricato siano stati conclusi e le relative spese sostenute, sembrerebbe doversi evincere dalla risposta n. 19 della Guida dell’Agenzia delle entrate “Incentivi fiscali sismabonus ed ecobonus nei territori colpiti da eventi sismici - Quesiti e soluzioni”, pubblicata a luglio 2021, che le spese per le eventuali nuove lavorazioni, ove gli interventi rientrino nel perimetro applicativo dell’art. 119 del d.l. 34/2020, possano beneficiare del superbonus “generale”, ma non possano rientrare nella speciale disciplina superbonus”, di cui ai commi 1-ter, 4-ter, 4-quater e 8-ter dell’art. 119 del d.l. 34/2020, “in quanto carente il presupposto del nesso di causalità danno-evento in relazione a queste eventuali nuove lavorazioni”.

Alle medesime conclusioni sembra pervenire la risposta a interpello n. 61 del 19 febbraio 2019, la risoluzione n. 28/E del 23 aprile 2021 dell’Agenzia delle entrate, la risposta n. 9 della Guida “Ricostruzione post sisma Italia centrale e superbonus 110%”, aggiornata a ottobre 2023, nonché la risposta a interpello n. 4 del 9 gennaio 2024.

Soggetti che possono sostenere le spese relative agli interventi

Per quanto riguarda invece i soggetti che sostengono le spese per gli interventi agevolati sui predetti immobili, non constano chiarimenti di prassi diretti, ma, poiché la medesima risoluzione dell’Agenzia delle entrate 15 febbraio 2022, n. 8 afferma che la disciplina speciale “riguarda gli interventi ammessi al Superbonus effettuati dai soggetti elencati nel citato comma 8-bis” e poiché i “soggetti elencati nel citato comma 8-bis” sono tutti quelli che possono beneficiare del superbonus ai sensi del successivo comma 9 dell’art. 119, con la sola eccezione delle associazioni e società sportive dilettantistiche,

DOCUMENTO

Lo “speciale superbonus eventi sismici” al 110% (con opzioni di sconto o cessione) sulle spese sostenute sino a fine 2025



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

sembra potersi concludere che gli interventi ammessi al superbonus che possono beneficiare della speciale disciplina di cui ai commi 1-ter, 4-ter, 4-quater e 8-ter dell’art. 119 del d.l. 34/2020 sono quelli effettuati da:

- condomini, di cui alla lett. a) del comma 9 del citato art. 119;
- persone fisiche, di cui alla lett. b) del citato comma 9;
- IACP ed enti equivalenti, di cui alla lett. c) del medesimo comma 9;
- cooperative edilizie, di cui alla lett. d); del citato comma 9;
- enti del Terzo settore, di cui alla lett. d-bis) del medesimo comma 9.

Natura urbanistica degli interventi

Per quanto riguarda, infine, la natura urbanistica degli interventi le cui spese possono rientrare nell’ambito di applicazione del superbonus, di cui all’art. 119 del d.l. 34/2020, giova ricordare che sono a priori esclusi gli interventi che si qualificano come “nuova costruzione” e non come “manutenzione”, “restauro risanamento conservativo” o “ristrutturazione edilizia”, ai sensi dell’art. 3, comma 1, del d.P.R. 380/2001.

Rispetto a tale classificazione urbanistica, gli interventi di demolizione e ricostruzione possono inquadarsi sia tra quelli di “ristrutturazione edilizia”, che tra quelli di “nuova costruzione”, a seconda del fatto che portino a risultati urbanistici conformi o meno a quanto previsto dalla lett. d) dell’art. 3, comma 1, del d.P.R. 380/2001.

Con riguardo agli immobili ubicati nei “centri storici” (zone omogenee A, di cui al d.m. lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e “assimilate”), la lett. d) dell’art. 3, comma 1, del d.P.R. 380/2001 richiede che, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, all’esito della ricostruzione “siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria”.

Si tratta delle stesse condizioni che la norma pone ai fini dell’inquadramento urbanistico degli interventi di demolizione e ricostruzione tra quelli di “ristrutturazione” e non di “nuova costruzione”, quando hanno per oggetto immobili, ovunque ubicati, sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica ai sensi del d.l.gs. 42/2004 (con l’eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lett. c) e d), e 142), fermo restando che per questi ultimi non viene nemmeno previsto l’inciso “fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici”.

La maggiore rigidità della lett. d) dell’art. 3, comma 1, del d.P.R. 380/2001, con riguardo alle demolizioni e ricostruzioni degli immobili ubicati nei “centri storici” e degli immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica (rispetto agli immobili che non rientrano in queste due categorie le cui demolizioni e ricostruzioni possono portare anche a “diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche” e “nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana”, senza che ciò comprometta la loro classificazione

DOCUMENTO

Lo “speciale superbonus eventi sismici” al 110% (con opzioni di sconto o cessione) sulle spese sostenute sino a fine 2025



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

urbanistica tra gli interventi di “ristrutturazione edilizia”), comporta che ove detti interventi di demolizione e ricostruzione determinino, ad esempio, una modifica del prospetto dell’edificio risultante, rispetto a quello dell’edificio preesistente, vadano classificati dal punto di vista urbanistico tra quelli di “nuova costruzione” di cui all’art. 3, comma 1, lett. e), e art. 10, comma 1, del d.P.R. 380/2001 comportanti trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, con quel che ne consegue in termini di esclusione a priori dal superbonus e dagli altri bonus edilizi, di cui agli articoli 119 e 121, comma 2, del d.l. 34/2020, delle relative spese.

Quando però la demolizione e ricostruzione riguarda immobili che presentano le caratteristiche oggettive per beneficiare della “speciale disciplina superbonus” di cui ai commi 1-ter, 4-ter, 4-quater e 8-ter dell’art. 119 del d.l. 34/2020, la Guida dell’Agenzia delle entrate “Ricostruzione post sisma Italia centrale e superbonus 110%”, aggiornata a ottobre 2023 (p. 13), sottolinea che “risulta prevalente, per specialità, la previsione di semplificazione riferita ad hoc agli interventi rientranti nell’ambito della ricostruzione”, di cui al comma 2 dell’art. 12 del d.l. 189/2016, come modificato dall’art. 10 della l. 76/2020, “che ha espressamente escluso “l’obbligo di speciali autorizzazioni”, “anche con riferimento alle modifiche dei prospetti”; motivo per cui “ai predetti fini non si applicano le norme del Testo unico dell’edilizia (d.P.R. n. 380/2001), anche per quanto concerne le ristrutturazioni edilizie nei centri storici”.

La suddetta prevalenza, per specialità, riguarda tanto le modifiche dei prospetti (per come sopra chiarito), quanto quelle delle caratteristiche planivolumetriche e di sedime, seppure queste ultime limitatamente alle esigenze connesse all’adeguamento alla normativa antisismica, igienico-sanitaria e di sicurezza, come disposto dall’art. 3-bis, comma 2, del d.l. 123/2019 cui fa rinvio il comma 2 dell’art. 12 del d.l. 189/2016.

Con riferimento alle c.d. “delocalizzazioni” (ossia la ricostruzione dell’edificio in altro sito) occorre invece distinguere tra quelle aventi natura obbligatoria e quelle di tipo volontario.

L’art. 47, comma 1, del Testo unico della ricostruzione privata di cui all’Ordinanza del Commissario straordinario Sisma 2016 n. 130 del 15 dicembre 2022, chiarisce che gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter, 4-quater e 8-ter dell’art. 119 del d.l. 34/2020 sono fruibili, per l’importo eccedente il contributo concesso per la ricostruzione, anche “per gli interventi di ricostruzione degli edifici danneggiati per i quali si sia resa obbligatoria, a seguito di provvedimenti della pubblica autorità, la ricostruzione in altro sito”.

Tale norma è stata recentemente integrata dall’art. 1, comma 1, dell’Ordinanza del Commissario straordinario n. 224 del 31 gennaio 2025 che ha esteso la fruizione delle agevolazioni alle “delocalizzazioni volontarie, non riconducibili alle fattispecie di cui all’articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e che non comportino trasformazione urbanistica del territorio”.

La norma consente dunque di non qualificare come “nuova costruzione”, nell’accezione datane dall’art. 3, comma 1, lett. e), del d.P.R. 380/2001, quelle “delocalizzazioni” che risultano imposte dalla pubblica autorità (es. aree in dissesto idrogeologico o in Zona di Rispetto di Faglie Attive e

DOCUMENTO

Lo “speciale superbonus eventi sismici” al 110% (con opzioni di sconto o cessione) sulle spese sostenute sino a fine 2025



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

Capaci) in ragione dell'assenza di nuovo carico urbanistico, stante la privazione della capacità edificatoria (cfr. artt. 23 e 24 Testo unico ricostruzione privata) del sedime di origine dell'immobile.

In questo caso l'intervento relativo alla realizzazione del “nuovo” edificio viene considerato al pari di un intervento di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 22, comma 1, lett. c), del d.P.R. 380/2001.

Relativamente invece alle delocalizzazioni “volontarie”, pare corretto ritenere che la modifica introdotta nel richiamato art. 47 dall'Ordinanza n. 224/2025 possa essere applicata esclusivamente con riferimento ai casi riguardanti demolizioni e ricostruzioni all'interno del medesimo lotto edificatorio e a invarianza di indici e parametri complessivi.

2.2. Applicazione del superbonus sulle spese eccedenti il contributo per la ricostruzione

Ai sensi del comma 1-ter dell'art. 119 del d.l. 34/2020, “nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici, l'incentivo di cui al comma 1 spetta per l'importo eccedente il contributo per la ricostruzione”.

A sua volta, il comma 4-quater dell'art. 119 del d.l. 34/2020 stabilisce che “nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi di cui al comma 4 spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione”.

Le due disposizioni esplicitano un principio per altro pacifico in materia di detrazioni “edilizie”, ossia che risultano detraibili solo le spese sostenute per gli interventi agevolati che restano effettivamente a carico dei soggetti beneficiari, specificandolo con riguardo, rispettivamente, alla detrazione superbonus spettante sulle spese per interventi “trainanti” di efficienza energetica di cui al comma 1 dell'art. 119 del d.l. 34/2020 e per interventi “trainanti” di riduzione del rischio sismico di cui al comma 4 dell'art. 119 del 34/2020.

Nel caso di applicazione concorrente, sui medesimi interventi, del contributo per la ricostruzione e, sulle spese eventualmente eccedenti quelle “coperte” dal contributo medesimo, della detrazione superbonus, la Guida dell'Agenzia delle entrate “Ricostruzione post sisma Italia centrale e superbonus 110%”, aggiornata a ottobre 2023 (p. 7), facendo rinvio al Testo unico della ricostruzione privata, approvato dal Commissario per la ricostruzione con l'ordinanza 130/2022, evidenzia che, per l'intervento edilizio con “applicazione combinata” del contributo per la ricostruzione vanno predisposti e depositati “un unico titolo edilizio, un unico progetto e un unico computo metrico, nell'ambito del quale vanno distintamente indicate le spese ammesse al contributo e quelle eccedenti (rimaste a carico del contribuente) ammesse al Superbonus”, fermo restando che qualora nel “costo totale dell'intervento” confluiscono anche spese che non possono essere ammesse né al contributo per la ricostruzione, né al superbonus, “è necessario che il computo metrico ne dia evidenza e che siano distintamente contabilizzate”.

Pertanto, relativamente a tali ultime spese, non ammesse né al contributo, né al superbonus, la Guida dell'Agenzia delle entrate in ultimo citata evidenzia la necessità anche di “separata fatturazione”,

DOCUMENTO

Lo “speciale superbonus eventi sismici” al 110% (con opzioni di sconto o cessione) sulle spese sostenute sino a fine 2025



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

mentre analoga precisazione non si rinviene con riguardo alla fatturazione delle spese ammesse al contributo, oppure al superbonus.

Sul punto, si ricorda che, nella Guida dell’Agenzia delle entrate “Incentivi fiscali sismabonus ed ecobonus nei territori colpiti da eventi sismici - Quesiti e soluzioni”, la risposta n. 13 affermava che “non è necessario siano emesse distinte fatture riferite agli importi relativi al contributo e alle spese rimaste a carico del richiedente per le quali spetta la predetta detrazione, purché dalla fattura risulti distintamente la spesa riferibile al contributo per la ricostruzione e quella riferibile all’agevolazione fiscale prevista dall’articolo 119”.

Per quanto concerne l’unicità del titolo edilizio abilitativo, la Guida dell’Agenzia delle entrate “Ricostruzione post sisma Italia centrale e superbonus 110%”, aggiornata a ottobre 2023 (p. 7), chiarisce che, nel caso di “applicazione combinata” del contributo per la ricostruzione e della detrazione superbonus, anche ai fini del superbonus è sufficiente “presentare la Scia edilizia, il Permesso di costruire o il titolo unico dell’articolo 7 del d.P.R. n. 160 del 2010” e non è necessario presentare anche la CILA-S di cui al comma 13-ter dell’art. 119 del d.l. 34/2020.

A tal riguardo è opportuno anche ricordare che già ai sensi dell’art. 10, comma 1, dell’Ordinanza del Commissario Straordinario Sisma 2016 “la domanda di contributo ... costituisce Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ai sensi dell’art. 22 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, o domanda di permesso a costruire ai sensi dell’art. 20 dello stesso decreto del Presidente della Repubblica in relazione al tipo di intervento che deve essere eseguito”.

L’art. 55 del Testo unico della ricostruzione privata di cui all’ordinanza del Commissario straordinario Sisma 2016 n. 130 del 15 dicembre 2022, disciplina i contenuti dell’istanza per l’accesso al contributo il cui modello, da compilarsi tramite la specifica piattaforma informatica predisposta dal medesimo Commissario straordinario, prevede (pag. 6) che la domanda costituisce contestuale Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o richiesta di Permesso di costruire (PDC).

Ai fini dell’attestazione di congruità delle spese, chiarisce sempre la Guida, è possibile, nel caso di “applicazione combinata” del contributo per la ricostruzione e del superbonus, sia “far riferimento al prezzo del cratere adottato per la verifica sui costi per la riparazione e ricostruzione degli edifici danneggiati dal sisma”, sia utilizzare “i prezzi regionali di riferimento vigenti, in alternativa al Prezzo unico del Cratere”.

Giova sottolineare che, come già a suo tempo chiarito dalla risoluzione dell’Agenzia delle entrate 23 aprile 2021, n. 28, l’eventualità che il contributo per la ricostruzione “copra” interamente l’intervento edilizio principale, lasciando “scoperte” le sole spese per gli interventi di mero completamento, quali ad esempio la ritinteggiatura delle facciate dopo la messa in sicurezza sismica della struttura, non impedisce l’applicazione del superbonus su queste spese di mero completamento, perché esse sono appunto “non coperte” dal contributo per la ricostruzione e perché sono al tempo stesso agevolabili ai fini del superbonus, in quanto, seppure non agevolabili di per se stesse, lo diventano in virtù del fatto che sono di completamento (ossia correlate) a un intervento complessivo che rientra nell’ambito di applicazione dell’agevolazione di cui all’art. 119 del d.l. 34/2020.

DOCUMENTO

Lo “speciale superbonus eventi sismici” al 110% (con opzioni di sconto o cessione) sulle spese sostenute sino a fine 2025



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

2.3. Rinuncia al contributo per la ricostruzione a favore del superbonus “rafforzato”

Ai sensi del comma 4-ter dell’art. 119 del d.l. 34/2020, “per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma [...] nei comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l’anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza”, il beneficiario può scegliere di rinunciare al contributo per la ricostruzione, che gli risulterebbe altrimenti spettante, al fine di ottenere “in contropartita” una maggiorazione del 50% dei “limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali eco bonus e sisma bonus”, ossia:

- quelli relativi agli interventi “trainati” di efficienza energetica, di cui al comma 1, lett. a), b) e c), dell’art. 119 del d.l. 34/2020, pari rispettivamente a 50.000,00, 40.000,00 e 30.000,00 euro (i quali divengono, dunque, pari rispettivamente a 75.000,00, 60.000,00 e 45.000,00 euro);
- quelli relativi agli interventi “trainati di efficienza energetica”, di cui al comma 2 dell’art. 119 del d.l. 34/2020, come riepilogati dalla Tabella 1 di cui all’Allegato B del d.m. 6 agosto 2020, n. 159844;
- quello relativo agli interventi di riduzione del rischio sismico, di cui al comma 4 dell’art. 119 del d.l. 34/2020, pari a 96.000,00 euro (il quale diviene, dunque, pari a 144.000,00 euro).

Nessuna maggiorazione risulta invece prevista per i tetti massimi di spesa agevolata degli altri interventi che, in qualità di “trainati” possono rientrare nell’ambito della disciplina del superbonus, quali gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (commi 2 e 4 dell’art. 119), gli interventi di installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo (commi 5 e 6 dell’art. 119) e gli interventi di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici (comma 8 dell’art. 119).

La Guida dell’Agenzia delle entrate “Ricostruzione post sisma Italia centrale e superbonus 110%”, aggiornata a ottobre 2023 (p. 20), sottolinea che “nell’ipotesi in cui si intenda fruire del Superbonus rafforzato, il professionista è obbligato a trasmettere, attraverso la piattaforma messa a disposizione dalla Struttura commissariale, al Commissario straordinario la dichiarazione del proprietario dell’edificio resa ai sensi dell’art. 47 del d.P.R. n. 445/2000 di rinunciare ai contributi per la ricostruzione”, perché “questa dichiarazione costituisce condizione essenziale per usufruire” del superbonus “rafforzato”.

Viene da sé che, nella misura in cui si condivida tale impostazione interpretativa, pare essere inevitabile corollario il fatto che, laddove il contributo per la ricostruzione non spetti, perché la domanda è stata rigettata o fosse anche perché non è stata nemmeno presentata e però i relativi termini perentori per proporla risultano ormai già scaduti, manca il presupposto stesso della rinuncia a “un contributo che altrimenti spetterebbe” e, conseguentemente, manca il presupposto stesso per poter beneficiare della maggiorazione al 50% dei tetti massimi di spesa superbonus agevolata (Guida Agenzia delle entrate luglio 2021, risposta 8; Guida Agenzia delle entrate aprile 2021 e ottobre 2023, risposta 9).

Se invece la domanda di contributo non è ancora stata presentata, ma i relativi termini perentori per proporla risultano ancora pendenti, la modulistica predisposta dalla generalità delle strutture

DOCUMENTO

Lo “speciale superbonus eventi sismici” al 110% (con opzioni di sconto o cessione) sulle spese sostenute sino a fine 2025



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

commissariali che sovrintendono alla ricostruzione sembrerebbe non ritenere necessario che si proceda comunque alla presentazione della richiesta, prima di procedere alla presentazione della rinuncia, posto che viene prevista la possibilità di “barrare” la dichiarazione di rinuncia al contributo già richiesto (con relativa indicazione degli estremi dell’istanza), oppure, in alternativa, la dichiarazione di rinuncia “preventiva” e “diretta” del contributo non ancora richiesto e per il quale i relativi termini di presentazione della richiesta risultano ancora pendenti al momento della rinuncia.

Tanto la scheda AeDES quanto la dichiarazione di rinuncia *ex art.* 47 del d.P.R. 445/2000 devono essere conservate ed esibite in sede di controllo da parte dell’Agenzia delle entrate, al fine di comprovare il diritto alla versione “rafforzata” *ex comma 4-ter* dell’art. 119 del d.l. 34/2020 del superbonus (Guida Agenzia delle entrate “Incentivi fiscali sismabonus ed ecobonus nei territori colpiti da eventi sismici”, luglio 2021, risposta 11).

Nel caso in cui, al momento della rinuncia, il contributo per la ricostruzione sia già stato riconosciuto ed erogato al soggetto rinunziante, anche solo parzialmente, quest’ultimo è tenuto al rimborso delle somme già riscosse, maggiorate degli interessi legali, secondo le modalità stabilite da ciascuna struttura impegnata nei processi di ricostruzione (Guida Agenzia delle entrate “Incentivi fiscali sismabonus ed ecobonus nei territori colpiti da eventi sismici”, luglio 2021, risposta 21).

La risposta a interpello Agenzia delle entrate 26 agosto 2021, n. 563 ha chiarito che la preclusione alla fruibilità del superbonus, nella versione “rafforzata” *ex comma 4-ter* dell’art. 119 del d.l. 34/2020, scatta anche nel caso in cui il contributo alla ricostruzione sia stato riconosciuto ed erogato non già al contribuente stesso che sostiene le spese per gli interventi agevolati, bensì al precedente proprietario dell’immobile.

3. Fruizione mediante sconto o cessione sino al 31 dicembre 2025

Le spese sulle quali la detrazione superbonus può trovare applicazione secondo la già menzionata “speciale disciplina eventi sismici” sono state inizialmente escluse dal c.d. “blocco delle opzioni di sconto o cessione”, introdotto dall’art. 2, comma 1, del d.l. 11/2023 a decorrere dal 17 febbraio 2023.

In ragione di ciò, anche sulle spese sostenute successivamente a tale data, è stato possibile continuare a fruire del beneficio mediante esercizio delle opzioni di sconto o cessione di cui all’art. 121, comma 1, lett. a) e b), del d.l. 34/2020.

A decorrere dal 30 marzo 2024, però, l’esclusione delle spese sulle quali il superbonus trova applicazione secondo la “speciale disciplina eventi sismici” è stata eliminata per effetto dell’entrata in vigore del d.l. 39/2024; pertanto, anche per queste spese, sostenute a partire da tale data, è divenuto operativo il c.d. “blocco delle opzioni di sconto o cessione”.

Tale esclusione dal “blocco delle opzioni”, tuttavia, persiste in via transitoria (e le opzioni di sconto e cessione possono quindi continuare a essere esercitate sulle spese sostenute sino al 31 dicembre

DOCUMENTO

Lo “speciale superbonus eventi sismici” al 110% (con opzioni di sconto o cessione) sulle spese sostenute sino a fine 2025



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

2025) se le spese sulle quali il superbonus trova applicazione secondo la “speciale disciplina eventi sismici” sono relative a interventi per i quali, prima del 30 marzo 2024, sussistano le condizioni di avvenuta presentazione del titolo abilitativo o sia stata presentata l’istanza per la concessione di contributi.

Inoltre, seppure nel limite di un contingente massimo di 400 milioni di euro (di cui 70 milioni per gli eventi sismici verificatisi il 6 aprile 2009), il cui raggiungimento deve essere monitorato dal Commissario straordinario del Governo per la ricostruzione e dagli Uffici speciali per la ricostruzione, il “blocco delle opzioni” è derogato per talune delle spese, sulle quali il superbonus trova applicazione secondo la “speciale disciplina eventi sismici”, che sono relative a immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016, per i quali le istanze o dichiarazioni siano state presentate a decorrere dal 30 marzo 2024.

La “speciale disciplina opzioni di sconto e cessione su spese eventi sismici”, che precede, è il frutto del coacervo dei commi 1 e 3-*quater* dell’art. 2 del d.l. 11/2023 e del comma 1, lett. b) e c), e 3 dell’art. 1 del d.l. 39/2024.

In particolare:

- il comma 1 dell’art. 2 del d.l. 11/2023 stabilisce che, sulle spese detraibili sostenute a decorrere dal 17 febbraio 2023, “non è consentito l’esercizio delle opzioni di cui all’art. 121, comma 1, lettere a) e b)” del d.l. 34/2020;
- il comma 3-*quater* dell’art. 2 del d.l. 11/2023 (in vigore sino al 29 marzo 2024) stabilisce che le disposizioni di cui al precedente comma 1 “non si applicano agli interventi effettuati in relazione a immobili danneggiati dagli eventi sismici di cui all’art. 119, comma 8-*ter*, primo periodo, del decreto-legge 19 maggio n. 34”;
- la lett. c) del comma 1 dell’art. 1 del d.l. 39/2024 abroga, a decorrere dal 30 marzo 2024, il richiamato comma 3-*quater* dell’art. 2 del d.l. 11/2023;
- il comma 3 dell’art. 1 del d.l. 39/2024 stabilisce che “le disposizioni di cui all’articolo 2, comma 3-*quater*, del citato decreto-legge n. 11 del 2023” sopravvivono alla loro abrogazione a cura del “comma 1 del presente articolo” limitatamente “alle spese sostenute in relazione agli interventi di cui al previgente comma 3-*quater* dell’articolo 2 del decreto-legge n. 11 del 2023, per i quali in data antecedente” al 30 marzo 2024 “sussistano le condizioni di cui al comma 2 del presente articolo o sia stata presentata l’istanza per la concessione di contributi”;
- la lett. b) del comma 1 dell’art. 1 del d.l. 39/2024, come modificata in sede di conversione del decreto a cura della l. 67/2024, introduce nell’art. 2 del d.l. 11/2023 il nuovo comma 3-*ter*.1, ai sensi del quale le disposizioni di “blocco delle opzioni a decorrere dal 17 febbraio 2023”, di cui al comma 1 del medesimo art. 2 del d.l. 11/2023, “non si applicano agli interventi di cui all’articolo 119, commi 1-*ter* e 4-*quater*”, del d.l. 34/2020 “effettuati in relazione a immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016, per i quali le istanze o dichiarazioni siano state presentate a

DOCUMENTO

Lo “speciale superbonus eventi sismici” al 110% (con opzioni di sconto o cessione) sulle spese sostenute sino a fine 2025



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

decorrere dal” 30 marzo 2024 (il secondo periodo del comma 3-ter.1 specifica che “la deroga di cui al primo periodo trova applicazione nel limite di 400 milioni di euro richiedibili per l’anno 2024, di cui 70 milioni per gli eventi sismici verificatisi il 6 aprile 2009”, mentre il terzo periodo attribuisce al Commissario straordinario del Governo per la ricostruzione e agli Uffici speciali per la ricostruzione il compito di assicurare il rispetto del predetto limite di spesa “avendo riguardo alle somme richieste, verificandone il raggiungimento ai fini della sospensione della deroga di cui al presente comma”).

Nella sostanza, sulla base del coacervo normativo che precede, le spese detraibili ai fini del superbonus di cui all’art. 119 del d.l. 34/2020, secondo la “speciale disciplina eventi sismici di cui al comma 8-ter”, hanno potuto continuare a essere tutte, indistintamente, oggetto di opzione di sconto sul corrispettivo o cessione del credito ex art. 121, comma 1, lett. a) e b), del d.l. 34/2020 ove sostenute sino al 29 marzo 2024.

Per quelle sostenute a decorrere dal 30 marzo 2024 e sino al 31 dicembre 2025, la possibilità di essere oggetto di opzione di sconto sul corrispettivo o cessione del credito ex art. 121, comma 1, lett. a) e b), del d.l. 34/2020 persiste invece soltanto se dette spese sono relative a interventi che alternativamente:

- rientrano nella norma transitoria di cui al comma 3 dell’art. 1 del d.l. 39/2024, ai sensi della quale l’esclusione dal “blocco delle opzioni”, prevista dal previgente comma 3-*quater* dell’art. 2 del d.l. 11/2023, sopravvive all’abrogazione del comma 3-*quater* medesimo (si veda il successivo par. 3.1);
- rientrano nella norma derogatoria (sino al raggiungimento del tetto massimo di spesa previsto) di cui al comma 3-*ter.1* dell’art. 2 del d.l. 11/2023 (si veda il successivo par. 3.2).

3.1. Opzioni esercitabili post 29 marzo 2024 in base a norma transitoria

La prima “macro-categoria” di spese detraibili ai fini del superbonus di cui all’art. 119 del d.l. 34/2020, secondo la “speciale disciplina eventi sismici di cui al comma 8-ter”, relativamente alle quali persiste la possibilità di esercitare le opzioni di sconto o cessione di cui all’art. 121, comma 1, lett. a) e b), del d.l. 34/2020, anche se sostenute dopo il 29 marzo 2024 (e purché sostenute, ben inteso, entro il 31 dicembre 2025), è rappresentata da quelle che rientrano nell’ambito di applicazione della norma transitoria di cui al comma 3 dell’art. 1 del d.l. 39/2024, ai sensi della quale le disposizioni del comma 3-*quater* dell’art. 2 del d.l. 11/2023 “sopravvivono” alla loro abrogazione a cura della lett. c) del comma 1 dell’art. 1 del d.l. 39/2024.

Si tratta delle “spese sostenute in relazione agli interventi che rientrano nell’ambito di applicazione della “speciale detrazione superbonus eventi sismici”, di cui al comma 8-ter dell’art. 119 del d.l. 34/2020 (si veda il precedente par. 2.1), “per i quali in data antecedente” al 30 marzo 2024 “sussistano le condizioni di cui al comma 2 del presente articolo o sia stata presentata l’istanza per la concessione di contributi”.

DOCUMENTO

Lo “speciale superbonus eventi sismici” al 110% (con opzioni di sconto o cessione) sulle spese sostenute sino a fine 2025



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

Le “condizioni di cui al comma 2 del presente articolo”, ossia del comma 2 dell’art. 1 del d.l. 39/2024, sono che:

- a) “risulti presentata” la CILA-S, “se gli interventi sono agevolati ai sensi del medesimo articolo 119 e sono diversi da quelli effettuati dai condomini”;
- b) “risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l’esecuzione dei lavori e risulti presentata” la CILA-S, “se gli interventi sono agevolati ai sensi del medesimo articolo 119 e sono effettuati dai condomini”;
- c) “risulti presentata l’istanza per l’acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi sono agevolati ai sensi dell’articolo 119 [...] e comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici”;
- d) “risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario, se gli interventi sono diversi da quelli agevolati ai sensi dell’articolo 119”;
- e) “siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo, se gli interventi sono diversi da quelli agevolati ai sensi dell’articolo 119 [...] e per i medesimi non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo”.

Le condizioni di cui alle lett. d) ed e) del comma 2 dell’art. 1 del d.l. 39/2024, in quanto espressamente riferite a interventi diversi da quelli agevolati con la detrazione superbonus di cui all’art. 119 del d.l. 34/2020, sono evidentemente irrilevanti ai fini dell’applicazione della norma transitoria di cui al successivo comma 3 dell’art. 1 del d.l. 39/2024.

Possono invece rilevare in astratto, a seconda della specifica casistica, le condizioni alternative di cui alle lett. a), b) e c) del comma 2 dell’art. 1 del d.l. 39/2024.

La condizione che “sia stata presentata l’istanza per la concessione di contributi” si riferisce invece, in tutta evidenza, alla istanza per la concessione del contributo per la ricostruzione.

Poiché la lettera del comma 3 dell’art. 1 del d.l. 39/2024 è molto chiara e lineare nel porre su un piano alternativo (e paritetico) le due condizioni che devono sussistere, entro il 29 marzo 2024, per poter ricondurre gli interventi all’ambito di applicazione della norma transitoria di “sopravvivenza” del previgente comma 3-*quater* dell’art. 2 del d.l. 39/2024, pare non potersi pervenire a conclusioni diverse da quelle che riconducono a tale ambito (e, conseguentemente, ammettono l’esercizio delle opzioni di sconto o cessione anche sulle spese detraibili sostenute a decorrere dal 30 marzo 2024):

- non solo le spese sostenute in relazione a interventi per i quali, prima della data del 30 marzo 2024, risultino presentate, disgiuntamente, sia la richiesta di titolo abilitativo (CILA-S o PDC), sia l’istanza per la concessione di contributi;
- ma anche quelle sostenute in relazione a interventi per i quali, prima della data del 30 marzo 2024, risulti presentata l’istanza per la concessione di contributi e non anche la richiesta, disgiunta, di titolo abilitativo (CILA-S o PDC);

DOCUMENTO

Lo “speciale superbonus eventi sismici” al 110% (con opzioni di sconto o cessione) sulle spese sostenute sino a fine 2025



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

- nonché quelle sostenute in relazione a interventi per i quali, prima della data del 30 marzo 2024, risulti presentata, disgiuntamente, la richiesta di titolo abilitativo (CILA-S o PDC) e non anche l’istanza per la concessione di contributi.

Se, infatti, il legislatore avesse voluto “ancorare” l’ambito di applicazione della norma transitoria di cui al comma 3 dell’art. 1 del d.l. 39/2024 ai soli casi in cui, prima della data del 30 marzo 2024, risultasse essere già stata presentata l’istanza per la concessione di contributi, avrebbe formulato la lettera della norma con la congiunzione “e”, in luogo di quella “o”, oppure avrebbe formulato la norma nel senso di prevedere la sua applicazione agli interventi per i quali, prima della data del 30 marzo 2024, sia stata presentata l’istanza di concessione dei contributi, anche a prescindere dalla sussistenza, entro la medesima data, delle condizioni di cui al precedente comma 2 del medesimo art. 1 del d.l. 39/2024.

Pertanto, anche per gli interventi per i quali la richiesta di contributo per la ricostruzione risulti presentata dopo il 29 marzo 2024 (purché, ovviamente, entro il termine finale stabilito dalle disposizioni normative e regolamentari che disciplinano la richiesta del contributo), ma la richiesta di titolo abilitativo (CILA-S o PDC) risulti presentata entro il 29 marzo 2024, l’esercizio delle opzioni di sconto e cessione di cui all’art. 121 del d.l. 34/2020, sulle relative spese, dovrebbe intendersi ammesso dalla norma transitoria di cui al comma 3 dell’art. 1 del d.l. 39/2024 e, anche qualora si riferisca a immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016, non dovrebbe pertanto rilevare ai fini del “contingente” di 400 milioni di euro di cui al comma 3-ter.1 dell’art. 2 del d.l. 11/2023.

3.2. Opzioni esercitabili post 29 marzo 2024 in base a norma derogatoria

La seconda “macro-categoria” di spese detraibili ai fini del superbonus di cui all’art. 119 del d.l. 34/2020, secondo la “speciale disciplina eventi sismici di cui al comma 8-ter”, relativamente alle quali persiste la possibilità di esercitare le opzioni di sconto o cessione di cui all’art. 121, comma 1, lett. a) e b), del d.l. 34/2020, anche se sostenute dopo il 29 marzo 2024 (e purché sostenute, ben inteso, entro il 31 dicembre 2025), è rappresentata da quelle che rientrano nell’ambito di applicazione della norma derogatoria di cui al comma 3-ter.1 dell’art. 2 del d.l. 11/2023, introdotto dalla lett. b) del comma 1 dell’art. 1 del d.l. 39/2024, con decorrenza 30 marzo 2024 e modificato con decorrenza 29 maggio 2024, in sede di conversione del d.l. 39/2024, dalla l. 67/2024.

Tale norma derogatoria:

- in corrispondenza del suo primo periodo, individua l’ambito di applicazione della deroga al “blocco delle opzioni” di cui al comma 1 dell’art. 2 del d.l. 11/2023;
- in corrispondenza del suo secondo periodo, quantifica l’ammontare massimo di spesa complessiva per il bilancio dello Stato sino a concorrenza della quale la deroga trova applicazione;

DOCUMENTO

Lo “speciale superbonus eventi sismici” al 110% (con opzioni di sconto o cessione) sulle spese sostenute sino a fine 2025



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

- in corrispondenza del suo terzo periodo, individua le articolazioni della pubblica amministrazione preposte al monitoraggio e alla verifica del raggiungimento del predetto limite di spesa, ai fini della sospensione della deroga.

Ambito di applicazione della deroga

La deroga prevista dal comma 3-ter.1 dell'art. 2 del d.l. 11/2023 al “blocco delle opzioni di sconto e cessione”, di cui al precedente comma 1 del medesimo art. 2, si applica alle spese relative “agli interventi di cui all'articolo 119, commi 1-ter e 4-quater”, del d.l. 34/2020, “effettuati in relazione a immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016, per i quali le istanze o dichiarazioni siano state presentate a decorrere dalla data” del 30 marzo 2024 (data di entrata in vigore del d.l. 39/2024).

Questa formulazione del primo periodo del comma 3-ter.1 dell'art. 2 del d.l. 11/2023 è quella in vigore a decorrere dal 29 maggio 2024, a seguito delle modifiche apportate alla lett. b) del comma 1 dell'art. 1 del d.l. 39/2024 dalla l. 67/2024 di conversione del decreto.

L'originaria formulazione del comma 3-ter.1 dell'art. 2 del d.l. 11/2023, rispetto a quella vigente post conversione in legge del d.l. 39/2024, prevedeva tra gli interventi inclusi nella deroga al “blocco delle opzioni di sconto e cessione” anche quelli di cui al comma 4-ter dell'art. 119 del d.l. 34/2020, ossia quelli per i quali la detrazione superbonus trova applicazione nella versione “rafforzata”, con incremento del 50% dei tetti massimi di spesa detraibile degli interventi “trainanti” di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico, a fronte della volontaria rinuncia al contributo per la ricostruzione altrimenti spettante (si veda il precedente par. 2.3).

La formulazione “più ristretta” della deroga, pur entrata in vigore a decorrere dal 29 maggio 2024 (con la conversione del d.l. 39/2024 ad opera della l. 67/2024), vale non solo per “le istanze o dichiarazioni” che sono state presentate a decorrere dal 29 maggio 2024, ma anche per quelle che sono state presentate tra il 30 marzo 2024 (data di entrata in vigore del d.l. 39/2024) e il 28 maggio 2024.

Pertanto, nel caso di volontaria rinuncia al contributo per la ricostruzione successiva al 29 marzo 2024, la deroga di cui al comma 3-ter.1 dell'art. 2 del d.l. 11/2023 al “blocco delle opzioni di sconto e cessione”, sulle spese detraibili con superbonus “rafforzato” ai sensi del comma 4-ter dell'art. 119 del d.l. 34/2020, non può trovare applicazione e detto superbonus “rafforzato” può essere fruito dai contribuenti beneficiari esclusivamente sotto forma di detrazione IRPEF/IRES.

Resta ben inteso che, qualora la volontaria rinuncia al contributo per la ricostruzione sia successiva al 29 marzo 2024, ma l'istanza per la concessione dei contributi (cui successivamente il beneficiario rinuncia) sia invece antecedente al 30 marzo 2024, la possibilità di fruire del superbonus “rafforzato” ai sensi del comma 4-ter dell'art. 119 del d.l. 34/2020 mediante esercizio delle opzioni di sconto o cessione su spese detraibili sostenute dopo il 29 marzo 2024, sembrerebbe rimanere “garantita” dalla norma transitoria di cui al comma 3 dell'art. 1 del d.l. 39/2024, tanto per gli interventi effettuati in relazione a immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio,

DOCUMENTO

Lo “speciale superbonus eventi sismici” al 110% (con opzioni di sconto o cessione) sulle spese sostenute sino a fine 2025



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

Marche e Umbria, quanto in relazione a immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nei territori di altre regioni italiane.

Infatti, una volta che risulta soddisfatta la condizione della presentazione dell’istanza per la concessione dei contributi prima del 30 marzo 2024, la possibilità di avvalersi della norma transitoria, che garantisce la “sopravvivenza” delle disposizioni del previgente comma 3-*quater* dell’art. 2 del d.l. 11/2023, dovrebbe inevitabilmente implicare che anche per le spese sostenute a decorrere dal 30 marzo 2024 continua ad applicarsi l’esclusione dal “blocco delle opzioni” ivi disciplinata, la quale ricomprende tutti gli interventi di cui al comma 8-*ter* dell’art. 119 del d.l. 34/2020 su immobili danneggiati da eventi sismici, senza distinguo tra quelli per i quali ci si avvale del contributo per la ricostruzione e, sulle spese eccedenti, del superbonus (comma 1-*ter* e 4-*quater*) e quelli per i quali ci si avvale esclusivamente del superbonus in versione “rafforzata” sui tetti massimi di spesa agevolati, previa rinuncia al contributo alla ricostruzione (comma 4-*quater*).

Se il legislatore avesse voluto disporre il “blocco delle opzioni”, sulle spese sostenute a decorrere dal 30 marzo 2024, anche in relazione a interventi per i quali la richiesta di contributo per la ricostruzione risulta antecedente a tale data, ma la rinuncia al medesimo, finalizzata a beneficiare del superbonus nella versione “rafforzata” del comma 4-*ter* dell’art. 119 del d.l. 34/2020, è successiva, avrebbe dovuto specificarlo nella norma transitoria medesima, inserendo nel comma 3 dell’art. 1 del d.l. 39/2024 un inciso volto a stabilire che, anche in presenza delle condizioni previste dalla norma per la “sopravvivenza” delle disposizioni del comma 3-*quater* dell’art. 2 del d.l. 11/2023, la presentazione di dichiarazione di rinuncia al contributo per la ricostruzione presentata dopo il 29 marzo 2024 comporta l’inapplicabilità della norma transitoria recata dal medesimo comma 3 dell’art. 1 del d.l. 39/2024.

In pratica, stante questa impostazione interpretativa, la sopravvenuta “penalizzazione retroattiva” delle rinunce al contributo per la ricostruzione presentate tra il 30 marzo 2024 e il 28 maggio 2024 sarebbe davvero tale solo nella misura in cui anche la richiesta di contributo cui si rinuncia non possa essere fatta risalire a una data antecedente al 30 marzo 2024.

Giova peraltro evidenziare che, proprio al fine di sopperire a questa “penalizzazione retroattiva” delle rinunce al contributo per la ricostruzione, il Commissario straordinario del Governo per la riparazione, la ricostruzione, l’assistenza alla popolazione e la ripresa economica dei territori delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016, ha emanato in data 26 giugno 2024 l’Ordinanza n. 190, con la quale consentiva, entro il termine del 30 settembre 2024, di revocare le rinunce al contributo precedentemente presentate.

Sul punto, è peraltro lecito chiedersi se, laddove questa impostazione interpretativa risulti condivisa, le competenti istituzioni debbano valutare l’opportunità di una riapertura del già menzionato termine del 30 settembre 2024 di cui all’Ordinanza n. 190/2024.

Limite massimo di spesa “statale” per la deroga

DOCUMENTO

Lo “speciale superbonus eventi sismici” al 110% (con opzioni di sconto o cessione) sulle spese sostenute sino a fine 2025



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

La deroga prevista dal comma 3-ter.1 dell’art. 2 del d.l. 11/2023 al “blocco delle opzioni di sconto e cessione”, di cui al precedente comma 1 del medesimo art. 2, si applica “nel limite di 400 milioni di euro richiedibili per l’anno 2024, di cui 70 milioni per gli eventi sismici verificatisi il 6 aprile 2009”.

Articolazioni della PA preposte al rispetto del limite di spesa “statale” per la deroga

Posto che la deroga prevista dal comma 3-ter.1 dell’art. 2 del d.l. 11/2023 al “blocco delle opzioni di sconto e cessione”, di cui al precedente comma 1 del medesimo art. 2, riguarda solo gli immobili danneggiati da eventi sismici nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria (e non anche quelli ubicati nei territori di altre regioni), il compito di assicurare “il rispetto del predetto limite di spesa, avuto riguardo alle somme richieste, verificandone il raggiungimento ai fini della sospensione della deroga”, è posto in capo:

- al Commissario straordinario del Governo per la riparazione, la ricostruzione, l’assistenza alla popolazione e la ripresa economica dei territori delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016;
- e agli Uffici per la ricostruzione Sisma 2009, ciascuno per il territorio di competenza.

Le competenti strutture hanno comunicato che il raggiungimento del limite di 330 milioni di euro di richieste di contributo, relativo agli immobili danneggiati da eventi sismici verificatisi a decorrere dal 24 agosto 2016, è stato raggiunto in data 20 dicembre 2024.

3.3. Varianti post 29 marzo 2024 che incidono sull’ammontare dei lavori

Pare pacifico che, nel caso di richieste di contributo per la ricostruzione presentate entro il 29 marzo 2024, cui facciano seguito varianti in corso d’opera che, successivamente a tale data, modifichino l’importo dei lavori e, quindi, la parte di spese non “coperta” dal contributo per la ricostruzione, resti impregiudicata, anche su tali “maggiori spese”, la possibilità non solo di beneficiare della detrazione superbonus di cui all’art. 119 del d.l. 34/2020, secondo la “speciale disciplina eventi sismici di cui al comma 8-ter dell’art. 119”, ma anche di fruire di detto beneficio mediante esercizio delle opzioni di sconto sul corrispettivo o cessione del credito, di cui all’art. 121 del d.l. 34/2020, in ossequio a quanto consentito dalla norma transitoria di cui al comma 3 dell’art. 1 del d.l. 39/2024.

Concorre in tal senso la norma di interpretazione autentica in materia di interventi edilizi agevolati dettata dall’art. 2-bis del d.l. 11/2023 ai sensi della quale “le disposizioni dell’art. 1, comma 894, della legge 29 dicembre 2022, n. 197, e dell’articolo 2, commi 2 e 3, del presente decreto si interpretano nel senso che la presentazione di un progetto in variante alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) o al diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento edilizio da eseguire non rileva ai fini del rispetto dei termini previsti. Con riguardo agli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, non rileva, agli stessi fini, l’eventuale nuova deliberazione assembleare di approvazione della suddetta variante”.

DOCUMENTO

Lo “speciale superbonus eventi sismici” al 110% (con opzioni di sconto o cessione) sulle spese sostenute sino a fine 2025



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

Analogamente, l’art. 47, comma 2, del Testo unico della ricostruzione privata di cui all’ordinanza del Commissario straordinario Sisma 2016 n. 130 del 15 dicembre 2022 prevede la possibilità di fruire degli incentivi fiscali in argomento “anche, ove occorra, previa presentazione di varianti in corso d’opera nel rispetto della normativa sulla ricostruzione”.

4. Albero delle casistiche

Sulla base di quanto illustrato nei precedenti paragrafi, risulta utile distinguere e riepilogare le seguenti casistiche di interventi che possono beneficiare della detrazione superbonus di cui all’art. 119 del d.l. 34/2020 secondo la “speciale disciplina eventi sismici di cui al comma 8-ter dell’art. 119” (si veda il precedente par. 2.1):

- CASO 1: interventi per i quali la richiesta di contributo è stata presentata entro il 29 marzo 2024 e non c’è dichiarazione di rinuncia;
- CASO 2: interventi relativamente ai quali sia la richiesta di contributo che la dichiarazione di rinuncia al medesimo sono state presentate entro il 29 marzo 2024;
- CASO 3: interventi per i quali la richiesta di contributo è stata presentata entro il 29 marzo 2024, mentre la dichiarazione di rinuncia al medesimo è stata presentata dopo il 29 marzo 2024;
- CASO 4: interventi per i quali la richiesta di contributo è stata presentata dopo il 29 marzo 2024 e non c’è dichiarazione di rinuncia;
- CASO 5: interventi per i quali sia la richiesta di contributo che la dichiarazione di rinuncia al medesimo sono state presentate dopo il 29 marzo 2024.

4.1. Richiesta di contributo entro il 29 marzo 2024, senza rinuncia

Nel caso di interventi che possono beneficiare della detrazione superbonus di cui all’art. 119 del d.l. 34/2020 secondo la “speciale disciplina eventi sismici di cui al comma 8-ter dell’art. 119” (si veda il precedente par. 2.1) per i quali la richiesta di contributo è stata presentata entro il 29 marzo 2024 e non c’è dichiarazione di rinuncia, la detrazione superbonus:

- spetta, sulle spese detraibili sostenute sino al 31 dicembre 2025, nella misura del 110%, sino a concorrenza degli ordinari tetti massimi di spesa detraibile previsti dall’art. 119 del d.l. 34/2020, per la parte di dette spese che eccedono quelle “coperte” dal contributo per la ricostruzione (si veda il precedente par. 2.2);
- può essere fruita, anche in relazione alle spese detraibili sostenute dopo il 29 marzo 2024 (e sino al 31 dicembre 2025), mediante esercizio delle opzioni per lo sconto sul corrispettivo o la cessione del credito, di cui all’art. 121, comma 1, lett. a) e b), del d.l. 34/2020.

DOCUMENTO

Lo “speciale superbonus eventi sismici” al 110% (con opzioni di sconto o cessione) sulle spese sostenute sino a fine 2025



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

4.2. Richiesta di contributo e rinuncia entrambe entro il 29 marzo 2024

Nel caso di interventi che possono beneficiare della detrazione superbonus di cui all’art. 119 del d.l. 34/2020 secondo la “speciale disciplina eventi sismici di cui al comma 8-ter dell’art. 119” (si veda il precedente par. 2.1) per i quali sia la richiesta di contributo che la dichiarazione di rinuncia al medesimo sono state presentate entro il 29 marzo 2024, la detrazione superbonus:

- spetta, sulle spese detraibili sostenute sino al 31 dicembre 2025, nella misura del 110%, sino a concorrenza dei tetti massimi di spesa detraibile previsti dall’art. 119 del d.l. 34/2020, maggiorati del 50% con riguardo agli interventi “trainanti” e “trainati” di efficienza energetica e “trainanti” di riduzione del rischio sismico (si veda il precedente par. 2.3);
- può essere fruita, anche in relazione alle spese detraibili sostenute dopo il 29 marzo 2024 (e sino al 31 dicembre 2025), mediante esercizio delle opzioni per lo sconto sul corrispettivo o la cessione del credito, di cui all’art. 121, comma 1, lett. a) e b), del d.l. 34/2020.

4.3. Richiesta di contributo entro il 29 marzo 2024 e rinuncia dopo il 29 marzo 2024

Nel caso di interventi che possono beneficiare della detrazione superbonus di cui all’art. 119 del d.l. 34/2020 secondo la “speciale disciplina eventi sismici di cui al comma 8-ter dell’art. 119” (si veda il precedente par. 2.1) per i quali la richiesta di contributo è stata presentata entro il 29 marzo 2024, mentre la dichiarazione di rinuncia al medesimo è stata presentata dopo il 29 marzo 2024, appare corretto concludere che la detrazione superbonus:

- spetti, sulle spese detraibili sostenute sino al 31 dicembre 2025, nella misura del 110%, sino a concorrenza dei tetti massimi di spesa detraibile previsti dall’art. 119 del d.l. 34/2020, maggiorati del 50% con riguardo agli interventi “trainanti” e “trainanti” di efficienza energetica e “trainanti” di riduzione del rischio sismico (si veda il precedente par. 2.3);
- possa essere fruita, anche in relazione alle spese detraibili sostenute dopo il 29 marzo 2024 (e sino al 31 dicembre 2025), mediante esercizio delle opzioni per lo sconto sul corrispettivo o la cessione del credito, di cui all’art. 121, comma 1, lett. a) e b), del d.l. 34/2020 (a questa conclusione si perviene sulla base delle considerazioni svolte nei precedenti par. 3.1 e par. 3.2, alla cui lettura si rinvia).

4.4. Richiesta di contributo dopo il 29 marzo 2024, senza rinuncia

Nel caso di interventi che possono beneficiare della detrazione superbonus di cui all’art. 119 del d.l. 34/2020 secondo la “speciale disciplina eventi sismici di cui al comma 8-ter dell’art. 119” (si veda il precedente par. 2.1) per i quali la richiesta di contributo è stata presentata dopo il 29 marzo 2024 e non c’è dichiarazione di rinuncia, la detrazione superbonus:

DOCUMENTO

Lo “speciale superbonus eventi sismici” al 110% (con opzioni di sconto o cessione) sulle spese sostenute sino a fine 2025



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

- spetta, sulle spese detraibili sostenute sino al 31 dicembre 2025, nella misura del 110%, sino a concorrenza degli ordinari tetti massimi di spesa detraibile previsti dall’art. 119 del d.l. 34/2020, per la parte di dette spese che eccedono quelle “coperte” dal contributo per la ricostruzione (si veda il precedente par. 2.2);
- può essere fruita, anche in relazione alle spese detraibili sostenute dopo il 29 marzo 2024 (e sino al 31 dicembre 2025), mediante esercizio delle opzioni per lo sconto sul corrispettivo o la cessione del credito, di cui all’art. 121, comma 1, lett. a) e b), del d.l. 34/2020, soltanto a condizione che alternativamente:
 - entro il 29 marzo 2024 risulti presentata la richiesta di titolo abilitativo per gli interventi, nel quale caso, risultando comunque soddisfatta una delle due condizioni alternative previste dal comma 3 dell’art. 1 del d.l. 34/2020 ai fini della “sopravvivenza” delle disposizioni di cui al comma 3-*quater* dell’art. 2 del d.l. 11/2023 anche dopo la loro abrogazione, la possibilità di esercitare le opzioni anche in relazione alle spese detraibili sostenute dopo il 29 marzo 2024 risulta garantita dalla suddetta norma transitoria (si veda il precedente par. 3.1);
 - gli interventi siano relativi a immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016 e la richiesta di contributo sia rientrata nel “contingente di spesa massima” di 400 milioni di euro (di cui 70 per l’evento sismico del 6 aprile 2009) “gestito” dalla struttura commissariale e dagli uffici per la ricostruzione, ai sensi del comma 3-*ter.1* dell’art. 2 del d.l. 11/2023 (si veda il precedente par. 3.2).

4.5. Richiesta di contributo e rinuncia entrambe dopo il 29 marzo 2024

Nel caso di interventi che possono beneficiare della detrazione superbonus di cui all’art. 119 del d.l. 34/2020 secondo la “speciale disciplina eventi sismici di cui al comma 8-*ter* dell’art. 119” (si veda il precedente par. 2.1) per i quali sia la richiesta di contributo che la dichiarazione di rinuncia al medesimo sono state presentate dopo il 29 marzo 2024, la detrazione superbonus:

- spetta, sulle spese detraibili sostenute sino al 31 dicembre 2025, nella misura del 110%, sino a concorrenza dei tetti massimi di spesa detraibile previsti dall’art. 119 del d.l. 34/2020, maggiorati del 50% con riguardo agli interventi “trainanti” e “trainanti” di efficienza energetica e “trainanti” di riduzione del rischio sismico (si veda il precedente par. 2.3);
- non può essere fruita, in relazione alle spese detraibili sostenute dopo il 29 marzo 2024, mediante esercizio delle opzioni per lo sconto sul corrispettivo o la cessione del credito, di cui all’art. 121, comma 1, lett. a) e b), del d.l. 34/2020.



F20-25 - Imposte di registro, di bollo, ipotecaria e catastale: le novità operative

Istruzioni operative dell’Agenzia delle Entrate per aiutare le imprese ad orientarsi nella fitta rete di regole imposte dalla nuova normativa in materia di imposte di registro, ipotecaria e catastale, imposta di bollo e altri tributi indiretti diversi dall’Iva

Arrivano le istruzioni operative dell’Agenzia delle Entrate (circolare n.2 del 14 marzo scorso) per aiutare le imprese ad orientarsi nella fitta rete di regole imposte dalla nuova normativa in materia di imposte di registro, ipotecaria e catastale, imposta di bollo e altri tributi indiretti diversi dall’Iva. Una sorta di bussola che spiega, nel dettaglio, le modifiche decise dal governo per razionalizzare e semplificare i singoli tributi e contenute nel decreto legislativo n. 139/2024.

In particolare, per il settore immobiliare, le disposizioni di maggior interesse sono quelle relative all’imposta di registro e alle imposte ipotecaria e catastale che riguardano il trasferimento di diritti edificatori, nonché il registro applicabile ai contratti preliminari di compravendita e l’imposta dovuta nelle ipotesi di trasferimento d’azienda o ramo d’azienda.

Ricordando che le nuove disposizioni sono efficaci dal primo gennaio di quest’anno e, in particolare, si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate o presentate per la registrazione, nonché alle successioni aperte e agli atti a titolo gratuito fatti a partire dall’inizio del 2025 (come previsto dall’art.9, co.3, del Decreto legislativo), vediamo nei dettagli le singole voci.

Trasferimento di diritti edificatori: novità in tema di registro e ipo-catastali (art.2, co.1, lett. ff, n.1 e art.3)

Per quanto riguarda gli atti di trasferimento dei diritti edificatori, il legislatore ha recepito l’orientamento giurisprudenziale favorevole al loro inquadramento tra quegli atti che hanno ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale, con conseguente applicazione dell’imposta di registro al 3%.

In precedenza, invece, questi contratti erano annoverati tra gli atti traslativi a titolo oneroso di diritti immobiliari, con conseguente applicazione dell’imposta di registro in misura pari al 9% o, in caso di soggezione ad IVA (con aliquota del 22%), nella misura fissa pari a 200 euro.

Ora, dunque, i contratti che trasferiscono diritti edificatori ricadono nell’art. 3 della Tariffa (parte I, allegata al DPR 131/86) e, così, scontano l’imposta di registro proporzionale con l’aliquota del 3%.

La circolare rileva anche che, coerentemente con la mutata qualificazione, l’art. 3 del decreto interviene sul testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale (d.lgs. n. 347/1990), prevedendo che i contratti di trasferimento di diritti edificatori sono assoggettati all’imposta ipotecaria in misura fissa (200 euro), al pari di quelli che non comportano il trasferimento di proprietà di beni immobili né costituzione o trasferimento di diritti reali immobiliari.

Per completezza, si evidenzia che tale intervento non impatta sugli atti di cessione dei diritti edificatori effettuati da imprese e, quindi, assoggettati ad IVA. In questi casi, resta

fermo, difatti, il principio di alternatività IVA/Registro (di cui all'art. 40 del medesimo DPR 131/1986), per effetto del quale l'operazione sarà soggetta ad IVA nella misura ordinaria (22%) e sosterà l'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro.

Contratti preliminari di compravendita e imposta di registro (art.2, co.1, lett. ff, n.2)

La riforma ha apportato una vera e propria innovazione con riferimento alla tassazione dei contratti preliminari, uniformando l'aliquota applicabile agli acconti non soggetti a IVA a quella applicabile alle caparre confirmatorie.

Prima della riforma, infatti, se il contratto preliminare prevedeva il pagamento di una caparra o di acconti, occorre versare anche l'imposta di registro: dello 0,5% delle somme previste a titolo di caparra confirmatoria e del 3% delle somme previste a titolo di acconto sul prezzo di vendita, se il trasferimento non era soggetto a IVA.

Per effetto della modifica apportata dal decreto (art.2, co.1, lett. ff, n.2), trova ora applicazione l'aliquota dello 0,5% anche ai contratti che contemplano il versamento di un acconto non assoggettato ad IVA (fin ora assoggettato al 3%), così alleviando il relativo carico impositivo. Dunque, si prevede che, in entrambi i casi, troverà applicazione l'aliquota dello 0,5%.

Si precisa che la novità non riguarda l'imposta da applicare sulle somme versate a titolo di soggette ad IVA, per le quali continuerà ad applicarsi l'imposta di registro in misura fissa, pari a 200 euro.

Altra novità introdotta dal Decreto è il principio normativo in base al quale sulle somme dovute a titolo di caparra o acconto si applica l'aliquota dello 0,5% "o la minore imposta applicabile per il contratto definitivo". Viene così sancito il criterio per cui la tassazione del preliminare non può superare quella applicata sul contratto di compravendita definitivo.

La ratio dell'intervento – come precisa la circolare – è quella di evitare che l'imposta assolta in sede di preliminare debba poi essere rimborsata all'atto della stipula del contratto definitivo. Ipotesi che si verifica, ad esempio, per i contratti relativi a operazioni soggette a IVA.

Resta fermo che, in entrambi i casi, l'imposta pagata in sede di preliminare sarà imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione dell'atto definitivo.

Trasferimento d'azienda o ramo d'azienda: novità in tema di imposta di registro (art. 2, comma 1, lett. i)

La circolare dell'Agenzia delle Entrate evidenzia come il decreto abbia codificato un principio già ormai consolidato nella prassi in via interpretativa: alla cessione d'azienda o di un ramo d'azienda sono applicabili, separatamente, le diverse aliquote previste per il trasferimento dei singoli beni e diritti che compongono il complesso.

Si evita, in tal modo, che alla cessione d'azienda sia applicata l'aliquota più elevata tra quelle previste per i singoli beni aziendali, ad esempio l'avviamento (3%), gli immobili (9%), i crediti aziendali (0,5%).

Sul punto, l'Agenzia precisa che tale possibilità sussiste a condizione che, per effetto della ripartizione indicata nell'atto di trasferimento o nei relativi allegati, sia possibile imputare ai vari beni una quota parte del corrispettivo.

Dal punto di vista operativo, la circolare chiarisce le modalità di determinazione dell'imponibile da assumere come base di calcolo per la determinazione dell'imposta sancendo, in via generale, che deve essere assunto il valore venale complessivo dei beni

che compongono l'azienda.

Nell'ipotesi in cui la cessione abbia ad oggetto anche crediti aziendali, questi scontano l'aliquota dello 0,5%. Invece, l'imputazione delle passività ai diversi beni mobili e immobili va operata in proporzione al loro rispettivo valore, a nulla rilevando lo specifico collegamento di esse con i singoli elementi dell'attivo aziendale.

Imposta di registro in autoliquidazione

La circolare rileva che, per effetto delle modifiche apportate all'articolo 41 del Dpr n. 131/1986, assume portata generale il principio di autoliquidazione dell'imposta. Pertanto, la liquidazione spetta direttamente ai soggetti obbligati al pagamento della stessa e non più all'ufficio, salvo specifiche ipotesi tassativamente previste. Dunque, il contribuente dovrà autoliquidare e versare l'importo dovuto a titolo di imposta, prevedendosi un successivo controllo formale da parte dell'ufficio circa la correttezza del quantum versato. Allorché dai controlli emerga una maggiore imposta principale, l'Ufficio notificherà al contribuente un avviso di liquidazione, con sanzioni ridotte a un terzo se il contribuente procederà al pagamento delle somme dovute entro il termine per la proposizione del ricorso.

Imposta di bollo: modifiche alle modalità di pagamento

La circolare dell'Agenzia delle Entrate si sofferma anche sulla semplificazione apportata dal decreto delegato (dall'articolo 4, comma 1, lettera b) alla disciplina delle modalità di pagamento dell'imposta di bollo.

Di particolare rilievo l'introduzione di un maggiore lasso di tempo per assolvere il versamento dell'imposta per gli atti soggetti a registrazione obbligatoria. Si prevede, infatti, che per gli atti da registrare in termine fisso, il bollo è assolto, anziché al momento della formazione dell'atto, nel termine previsto per la registrazione, tramite modello F24.

Si introduce, inoltre, la possibilità di procedere al versamento tramite contrassegno telematico anche per i documenti analogici presentati per la registrazione in originale all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Non solo. Diviene possibile, anche in relazione all'imposta di bollo, di integrare o rettificare, mediante una successiva dichiarazione, quella originariamente presentata, al fine di "correggere errori od omissioni, compresi quelli che abbiano determinato l'indicazione di un maggiore o di un minore imponibile o, comunque, di un maggiore o di un minore debito d'imposta ovvero di un maggiore o di un minore credito".

Possono essere rettificate anche le dichiarazioni già presentate alla data di entrata in vigore del Decreto per le quali, al primo gennaio 2025, non siano ancora scaduti i termini per l'attività accertativa.

Modifiche al sistema sanzionatorio

La circolare ricorda anche che il Decreto legislativo 87 del 2024, ha rimodulato le sanzioni amministrative relative ai tributi indiretti, oggetto della riforma.

In materia di imposta di registro, la sanzione è ad oggi fissata al 120% dell'imposta dovuta, in caso di omessa richiesta di registrazione degli atti; al 45% dell'imposta dovuta, se la richiesta di registrazione è effettuata con un ritardo non superiore a 30 giorni; al 70% della maggiore imposta dovuta, per l'insufficiente dichiarazione di valore.

Ai fini dell'imposta di bollo, invece, è prevista la sanzione dell'80% dell'imposta o della maggiore imposta, per l'omesso o insufficiente pagamento dell'imposta; dell'80% per l'omessa o infedele dichiarazione di conguaglio o del 45%, se presentata con ritardo non superiore a 30 giorni.

E' bene ricordare che, per quanto riguarda l'impianto sanzionatorio relativo all'imposta di registro, è in esame preliminare al Consiglio dei ministri il decreto legislativo recante "Disposizioni integrative e correttive in materia di adempimenti tributari, concordato preventivo biennale, giustizia tributaria e sanzioni tributarie".

Intanto, pur essendo suscettibile di modifiche, l'attuale formulazione dello schema di provvedimento prevede, tra le altre cose, l'introduzione di una sanzione minima per le ipotesi di omessa o tardiva registrazione degli atti e dei fatti rilevanti ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, e di omessa o tardiva presentazione delle denunce. In particolare, è prevista una sanzione di 250 euro per l'ipotesi di omessa registrazione dell'atto e di 150 euro per l'ipotesi di tardiva registrazione dell'atto.

CIRCOLARE N. 2/E



Roma, 14 marzo 2025

OGGETTO: Decreto legislativo 18 settembre 2024, n. 139, e decreto legislativo 14 giugno 2024, n. 87. Modifiche in materia di imposte di registro, ipotecaria e catastale, imposta di bollo e altri tributi minori.

INDICE

PREMESSA	3
1. PRINCIPALI NOVITÀ IN MATERIA DI IMPOSTA DI REGISTRO ..	5
1.1. Novità in materia di registrazione degli atti e di autoliquidazione dell'imposta	5
1.2. Novità in materia di cessione di azienda.....	8
1.2.1. <i> Criteri per l'individuazione dell'aliquota applicabile</i>	<i>8</i>
1.2.2. <i> Modalità di determinazione della base imponibile</i>	<i>10</i>
1.3. Novità in materia di divisioni.....	11
1.4. Modalità di riscossione dell'imposta di registro dovuta per gli atti giudiziari.....	12
1.5. Diritti edificatori e contratti preliminari.....	14
1.6. Adeguamento terminologico e semplificazione degli adempimenti	15
1.7. Interventi per finalità di coordinamento	18
2. NOVITÀ IN TEMA DI IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE ...	20
3. PRINCIPALI NOVITÀ IN MATERIA DI IMPOSTA DI BOLLO E DI IMPOSTA SOSTITUTIVA SULLE OPERAZIONI RELATIVE AI FINANZIAMENTI A MEDIO E LUNGO TERMINE	22
4. MODIFICHE IN MATERIA DI TASSE PER I SERVIZI IPOTECARI E CATASTALI E RELATIVE AI TRIBUTI SPECIALI.....	24
5. NOVITÀ IN MATERIA DI ACCESSO TELEMATICO ALLE BANCHE DATI IPOTECARIA E CATASTALE	27
6. NOVITÀ IN MATERIA DI AGGIORNAMENTO DELLE INTESTAZIONI CATASTALI	30
7. DISPOSIZIONI FINALI E ABROGAZIONI	31
8. MODIFICHE AL SISTEMA SANZIONATORIO	32

PREMESSA

L'articolo 10 della legge 9 agosto 2023, n. 111, ha delegato il Governo all'introduzione di modifiche normative finalizzate a una razionalizzazione della disciplina concernente, tra l'altro, l'imposta di registro, l'imposta di bollo e altri tributi indiretti diversi dall'IVA.

Nel dettaglio, come si evince dai principi e criteri direttivi posti dal predetto articolo 10, gli interventi apportati con il decreto legislativo 18 settembre 2024, n. 139 (di seguito decreto delegato), risultano funzionali al perseguimento dei seguenti obiettivi, ivi previsti:

- introdurre, come criterio generale e salvo specifiche fattispecie, il sistema dell'autoliquidazione in materia di imposta di registro;
- ottimizzare la coerenza della disciplina dei tributi investiti dalla novella, anche mediante l'accorpamento o la soppressione di fattispecie imponibili ovvero mediante la revisione della base imponibile o della misura dell'imposta applicabile;
- semplificare la disciplina concernente l'imposta di bollo e i tributi speciali, tenendo conto, in particolare, della dematerializzazione dei documenti e degli atti;
- ridurre e semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti anche mediante l'introduzione di nuove soluzioni tecnologiche e il potenziamento dei servizi telematici;
- rivedere, in un'ottica di semplificazione, le modalità di applicazione dell'imposta di registro sugli atti giudiziari, introducendo il principio della preventiva richiesta del tributo alla parte soccombente, qualora sia agevolmente identificabile.

Ciò premesso, con la presente circolare sono esaminate, distinguendo per tipologia di tributo, le specifiche novità introdotte dal decreto delegato, fornendo istruzioni operative agli Uffici al fine di garantirne l'uniformità di azione.

In particolare, le principali modifiche illustrate intervengono:

- sul testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (d'ora in avanti TUR);
- sul testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale (di seguito TUIC), approvato con decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347;
- sul decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 642, recante la disciplina dell'imposta di bollo;
- sul decreto-legge 31 luglio 1954, n. 533, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 settembre 1954, n. 869¹, con riferimento ai tributi speciali per i servizi resi dagli Uffici dell'Agenzia delle entrate;
- sulle disposizioni che disciplinano l'accesso telematico alle banche dati ipotecaria e catastale² e l'aggiornamento delle intestazioni catastali.

Sono esaminate, altresì, le modifiche apportate dal decreto legislativo 14 giugno 2024, n. 87³ (di seguito decreto sanzioni), al sistema sanzionatorio in materia di imposte di registro, ipotecaria, catastale e imposta di bollo.

L'illustrazione delle disposizioni di cui sopra tiene conto, fra l'altro, dei contenuti degli atti preparatori del Governo della Repubblica n. 171 (di seguito AG n. 171), con particolare riguardo alle relazioni illustrativa e tecnica allo schema di decreto legislativo.

¹ Si segnala che il d.l. n. 533 del 1954 e le Tabelle allegate, ai sensi degli articoli 99 e 100 del nuovo testo unico dei tributi erariali minori, emanato con decreto legislativo 5 novembre 2024, n. 174, sono abrogati e trasfusi nel predetto testo unico a partire dal 1° gennaio 2026.

² Si tratta, in particolare, di disposizioni recate dal decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 2, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 marzo 2006, n. 81, dal decreto-legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni dalla legge 26 aprile 2012, n. 44, e dal regolamento per la conservazione del nuovo catasto, approvato con regio decreto 8 dicembre 1938, n. 2153.

³ Si segnala che le disposizioni in materia di sanzioni trattate nella presente circolare, ai sensi degli articoli 101 e 102 del nuovo testo unico delle sanzioni tributarie amministrative e penali, emanato con decreto legislativo 5 novembre 2024, n. 173, sono abrogate e trasfuse nel predetto testo unico a partire dal 1° gennaio 2026.

1. PRINCIPALI NOVITÀ IN MATERIA DI IMPOSTA DI REGISTRO

1.1. Novità in materia di registrazione degli atti e di autoliquidazione dell'imposta

La lettera o) del comma 1 dell'articolo 2 del decreto delegato modifica e integra l'attuale formulazione dell'articolo 41⁴ del TUR, inserito nel Titolo III, recante le regole che governano le modalità di applicazione dell'imposta di registro.

In particolare, in attuazione dei principi sanciti dall'articolo 10, lettera b)⁵, della legge delega per la riforma fiscale, la nuova versione del comma 1⁶ del citato articolo 41 prevede che la liquidazione dell'imposta di registro, anziché essere effettuata dall'Ufficio, così come disposto dalla precedente formulazione, compete direttamente al soggetto obbligato al relativo versamento, salvo che si tratti di atti giudiziari di cui all'articolo 37 del TUR e di atti per i quali è prevista la registrazione a debito di cui all'articolo 59 e seguenti del TUR.

Resta fermo quanto previsto dall'articolo 3-*bis*, comma 3, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463, in merito all'autoliquidazione dell'imposta dovuta nei casi in cui è prevista la presentazione per via telematica del modello unico informatico⁷.

Nell'articolo 41 del TUR è, inoltre, introdotto il comma 2-*bis* che, coerentemente con il nuovo sistema di autoliquidazione dell'imposta, disciplina le modalità con le quali gli Uffici controllano la regolarità della predetta liquidazione, autonomamente effettuata dal contribuente.

⁴ L'articolo 41, comma 1, del TUR *ante* modifiche disponeva che l'imposta, «quando non è dovuta in misura fissa, è liquidata dall'Ufficio mediante l'applicazione dell'aliquota indicata nella tariffa alla base imponibile, determinata secondo le disposizioni del titolo IV (...)».

⁵ L'articolo 10, comma 1, lettera b), della legge delega impegna il Governo a «prevedere il sistema di autoliquidazione per l'imposta sulle successioni e per l'imposta di registro».

⁶ La nuova versione dell'articolo 41, comma 1, del TUR prevede che l'imposta «per gli atti diversi da quelli giudiziari di cui all'articolo 37 nonché da quelli per i quali opera l'istituto della registrazione a debito di cui all'articolo 59, è liquidata dai soggetti obbligati al pagamento mediante l'applicazione dell'aliquota indicata nella tariffa alla base imponibile, determinata secondo le disposizioni del titolo IV, con arrotondamento all'unità di euro per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi e per eccesso se non inferiore».

⁷ Trattasi della registrazione degli atti immobiliari e degli altri atti individuati con provvedimento interdirigenziale dei direttori delle Agenzie delle entrate e del territorio, di concerto con il Ministero della Giustizia, del 6 dicembre 2006, adottato in attuazione dell'articolo 1, comma 3, del d.l. n. 2 del 2006.

In particolare, secondo quanto previsto dal nuovo comma, gli Uffici controllano la regolarità della liquidazione delle imposte e tasse effettuata dal contribuente e dei relativi versamenti sulla base degli elementi desumibili dall'atto (in conformità a quanto stabilito dall'articolo 20 del TUR), anche avvalendosi di procedure automatizzate. Qualora, in esito ai predetti controlli, emerga la debenza di una maggiore imposta rispetto a quella autonomamente liquidata e versata dal contribuente, l'Ufficio notifica⁸ a quest'ultimo un avviso di liquidazione⁹ recante l'invito a effettuare, entro il termine di sessanta giorni, il pagamento della quota parte di tributo non versata, della sanzione di cui all'articolo 13¹⁰ del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471, nonché degli interessi di mora, calcolati a decorrere dalla data in cui l'imposta medesima avrebbe dovuto essere pagata. Il pagamento effettuato entro il termine di sessanta giorni consente al contribuente di beneficiare della riduzione a un terzo della predetta sanzione amministrativa.

Al fine di evitare dubbi interpretativi¹¹, il citato comma 2-*bis*, inoltre, esclude dalla predetta procedura di controllo gli atti per i quali si applicano le disposizioni di cui all'articolo 3-*ter*¹² del d.lgs. n. 463 del 1997 – ossia gli atti¹³ in relazione ai quali si procede con la presentazione per via telematica del modello

⁸ In relazione ai termini di decadenza dell'azione dell'amministrazione finanziaria, si veda l'articolo 76 del TUR.

⁹ Si precisa che l'avviso di liquidazione in questione è escluso dal diritto al preventivo contraddittorio ai sensi del combinato disposto degli articoli 6-*bis* della legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente) e 3 del decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 24 aprile 2024, attuativo del predetto articolo 6-*bis*.

¹⁰ Ai sensi del combinato disposto di cui all'articolo 13 del d.lgs. n. 471 del 1997, come modificato dall'articolo 2, comma 1, lettera l), n. 1, del d.lgs. n. 87 del 2024, e all'articolo 5 del medesimo decreto legislativo n. 87 del 2024, la misura della sanzione, per le violazioni commesse a partire dal 1° settembre 2024, è pari al 25 per cento. Si segnala che tali disposizioni sono abrogate e trasfuse nell'articolo 38 del testo unico delle sanzioni tributarie amministrative e penali, a partire dal 1° gennaio 2026 (si veda la nota n. 3).

¹¹ Si veda, al riguardo, la relazione illustrativa allo schema di decreto legislativo AG n. 171.

¹² L'articolo 3-*ter*, comma 1, del d.lgs. n. 463 del 1997 dispone che «*gli uffici controllano la regolarità dell'autoliquidazione e del versamento delle imposte e qualora, sulla base degli elementi desumibili dall'atto, risulti dovuta una maggiore imposta, notificano, anche per via telematica, entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione del modello unico informatico, apposito avviso di liquidazione per l'integrazione dell'imposta versata. Il pagamento è effettuato (...) entro quindici giorni dalla data della suindicata notifica; trascorso tale termine, sono dovuti gli interessi moratori computati dalla scadenza dell'ultimo giorno utile per la richiesta della registrazione e si applica la sanzione di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471. Nel caso di dolo o colpa grave nell'autoliquidazione delle imposte, gli uffici segnalano le irregolarità agli organi di controllo competenti per l'adozione dei conseguenti provvedimenti disciplinari (...)*».

¹³ Cfr. l'articolo 3-*bis* del d.lgs. n. 463 del 1997.

unico informatico e l'autoliquidazione dei relativi tributi – che restano pertanto assoggettati alle procedure di controllo ivi previste.

Si segnala che l'introduzione del principio in forza del quale gli adempimenti connessi alla liquidazione dell'imposta sono spostati, salvo tassative eccezioni, dall'Ufficio al contribuente ha reso necessario allineare a tale nuovo assetto le ulteriori previsioni normative presenti nel TUR, che attengono al profilo della liquidazione del tributo.

Al riguardo, l'articolo 2, comma 1, lettera e)¹⁴, in rassegna interviene sull'articolo 16 del TUR, concernente la registrazione, che è eseguita previo pagamento dell'imposta liquidata direttamente *«dai soggetti obbligati al pagamento»* e non più dall'Ufficio.

Per coordinamento logico sistematico, il medesimo articolo 2, comma 1, interviene, alla lettera h), sull'articolo 19 del TUR – rubricato *«Denuncia di eventi successivi alla registrazione»* – inserendo la locuzione *«previa autoliquidazione e pagamento del relativo importo»* per tutte le circostanze ed eventi che danno luogo ad ulteriore liquidazione d'imposta e il cui verificarsi richiede la relativa denuncia entro trenta giorni.

La lettera p) del comma 1 dell'articolo 2 del decreto delegato modifica l'articolo 42, comma 1, del TUR, con la finalità di allineare la nozione di imposta principale rispetto al neo introdotto sistema di autoliquidazione del tributo. In particolare, è definita principale *«l'imposta applicata al momento della registrazione e quella richiesta dall'ufficio se diretta a correggere errori od omissioni effettuati in sede di autoliquidazione»*¹⁵.

¹⁴ L'articolo 2, comma 1, lettera e), n. 2), del decreto delegato ha abrogato il comma 2 dell'articolo 16 del TUR, ai sensi del quale l'Ufficio *«può differire la liquidazione dell'imposta per non più di tre giorni: il differimento non è consentito se ritarda o impedisce l'adozione di un provvedimento ovvero il deposito dell'atto entro un termine di decadenza»*. Tale abrogazione è coerente con il nuovo impianto normativo, incentrato sull'autoliquidazione dell'imposta di registro.

¹⁵ Resta fermo che, ai sensi del medesimo comma 1 dell'articolo 42, *«è suppletiva l'imposta applicata successivamente se diretta a correggere errori od omissioni dell'ufficio; è complementare l'imposta applicata in ogni altro caso»*.

1.2. Novità in materia di cessione di azienda

1.2.1. Criteri per l'individuazione dell'aliquota applicabile

Con la lettera i) del comma 1 dell'articolo 2 del decreto delegato è stato riformulato il comma 4¹⁶ dell'articolo 23¹⁷ del TUR, prevedendo che nelle cessioni di aziende o di complessi aziendali relativi a singoli rami dell'impresa «*si applicano le aliquote previste per i trasferimenti a titolo oneroso aventi a oggetto le diverse tipologie di beni che compongono l'azienda o il ramo di azienda, sulla base dell'imputazione a tali beni di una quota parte del corrispettivo da individuare secondo una ripartizione indicata nell'atto o nei suoi allegati. Per i crediti aziendali si applica sulla quota parte di corrispettivo a essi imputata l'aliquota prevista per le cessioni di crediti. Ai fini dell'applicazione delle diverse aliquote, le passività si imputano ai diversi beni sia mobili che immobili in proporzione del loro rispettivo valore. In assenza della suddetta ripartizione, si applica la disposizione del comma 1*».

Come si evince dalla relazione illustrativa, la finalità del suddetto intervento normativo è quella di stabilire espressamente le condizioni in presenza delle quali, nei casi di cessione di un'azienda o di un ramo aziendale, sono applicabili, separatamente, le diverse aliquote previste per il trasferimento dei singoli beni e diritti che lo compongono, in luogo di un'aliquota unica (*i.e.*, quella più elevata tra le diverse aliquote previste per i singoli beni e diritti inclusi nel compendio aziendale).

¹⁶ Il comma 4 dell'articolo 23, nella precedente formulazione, stabiliva che «*nelle cessioni di aziende o di complessi aziendali relativi a singoli rami dell'impresa, ai fini dell'applicazione delle diverse aliquote, le passività si imputano ai diversi beni sia mobili che immobili in proporzione del loro rispettivo valore*».

¹⁷ Per completezza, si riportano i primi tre commi dell'articolo 23 (recante disposizioni relative a beni soggetti ad aliquote diverse, eredità e comunioni indivise), la cui formulazione non è stata oggetto di modifica normativa:

«1. *Se una disposizione ha per oggetto più beni o diritti, per i quali sono previste aliquote diverse, si applica l'aliquota più elevata, salvo che per i singoli beni o diritti siano stati pattuiti corrispettivi distinti.*
2. *La disposizione del comma 1 non si applica per i crediti, né per i beni mobili e le rendite facenti parte di una eredità indivisa o di una comunione, i quali sono soggetti, in occasione delle cessioni dell'eredità o di quote di comunione, alle aliquote stabilite per ciascuno di essi.*
3. *Le pertinenze sono in ogni caso soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio od ornamento sono destinate*»

Si rileva che la sostanziale vigenza del principio che ammette, al ricorrere di particolari condizioni, la tassazione con separate aliquote delle singole componenti del complesso aziendale era già stata desunta in via interpretativa, sia in forza dell'estensione alla specifica fattispecie in esame dei criteri di cui all'articolo 23, comma 1, del TUR¹⁸, sia, come si evince dalla relazione illustrativa, in ragione della precedente formulazione del comma 4 del medesimo articolo 23¹⁹.

La novella in commento mira, dunque, a recepire, sul piano normativo, il predetto principio, confermando che, nel caso di cessioni aventi ad oggetto l'azienda nella sua interezza o specifici complessi aziendali, riferibili a singoli rami di un'impresa, è ammessa la separata applicazione delle aliquote concernenti i trasferimenti a titolo oneroso delle distinte tipologie di beni che compongono l'azienda o il singolo ramo della stessa, a condizione che, per effetto della ripartizione indicata nell'atto di trasferimento o nei relativi allegati, sia possibile imputare ai vari beni una quota parte del corrispettivo.

È stato, inoltre, stabilito che, qualora la cessione per la quale sia prevista la suddetta ripartizione del corrispettivo abbia a oggetto anche crediti aziendali, la rispettiva quota parte del prezzo agli stessi imputabile è soggetta all'aliquota stabilita per le cessioni di crediti²⁰.

In merito alla valorizzazione delle passività, con il medesimo comma 4 dell'articolo 23 in commento si conferma che, ai fini dell'applicazione delle diverse aliquote, l'imputazione delle passività ai diversi beni mobili e immobili si

¹⁸ Si vedano, al riguardo, le risposte a interpello dell'Agenzia delle entrate n. 546 del 12 novembre 2020 e n. 438 del 28 settembre 2023.

¹⁹ Con la sentenza 13 dicembre 2023, n. 34944, la Corte di Cassazione, quinta sezione civile, ha chiarito che la circostanza secondo la quale, in caso di cessione d'azienda, l'imponibile sia costituito dal valore del complesso aziendale *“non impone che tale valore sia pattuito globalmente e non vieta, dunque, alle parti di concordare il corrispettivo in relazione a ciascuno dei diritti congiuntamente trasferiti”*, con la conseguenza che l'eventuale recupero erariale di una maggiore imposta può anche essere circoscritto a una sola componente del complesso aziendale. Secondo i giudici di legittimità, tale ricostruzione trova conferma sia nella previsione di cui all'articolo 23, comma 1, del TUR, sia *“nell'ultimo comma del medesimo articolo che, per il caso di cessione d'azienda, precisa che «ai fini dell'applicazione delle diverse aliquote, le passività si imputano ai diversi beni sia mobili che immobili in proporzione del loro rispettivo valore» in evidente riferimento al caso, fatto salvo dal primo comma, in cui beni del compendio aziendale siano negoziati con autonomi corrispettivi (cfr. Cass. n. 7196 del 2000)”*.

²⁰ Detta aliquota è pari allo 0,50 per cento, ai sensi dell'articolo 6 della parte prima della Tariffa allegata al TUR.

effettua in proporzione al loro rispettivo valore, a nulla rilevando lo specifico collegamento delle suddette passività con i singoli elementi dell'attivo aziendale²¹.

La novella²² dispone, inoltre, che l'Ufficio controlli la congruità della ripartizione del corrispettivo di cui al comma 4 dell'articolo 23 del TUR²³.

L'ultimo periodo della previsione in commento stabilisce, inoltre, che, in assenza di una espressa ripartizione del corrispettivo, trova applicazione il criterio alternativo previsto dal comma 1 dell'articolo 23, con la conseguenza che il trasferimento dell'intero complesso aziendale o del singolo ramo d'azienda deve essere assoggettato all'imposta di registro, calcolata applicando al corrispettivo unitariamente stabilito l'aliquota più elevata tra quelle previste per i singoli beni o diritti che compongono il complesso oggetto di cessione.

1.2.2. Modalità di determinazione della base imponibile

L'articolo 2, comma 1, lettera t), del decreto delegato interviene modificando l'articolo 51, commi 2 e 4, del TUR. La disposizione, in particolare, sposta al comma 2 parte di quanto già previsto, in precedenza, dal comma 4 del medesimo articolo 51 del TUR.

In ragione di tale intervento normativo, pertanto, ai sensi del comma 2, la base imponibile dell'imposta di registro, dovuta per i trasferimenti di aziende o diritti reali su di esse, è determinata assumendo il valore venale complessivo dei beni che compongono l'azienda, compreso l'avviamento ed esclusi i beni indicati nell'articolo 7²⁴ della parte prima della Tariffa e nell'articolo 11-*bis*²⁵ della Tabella. Dall'ammontare così determinato devono essere sottratte le passività inerenti all'azienda, risultanti dalle scritture contabili obbligatorie o da atti aventi

²¹ Si confermano i chiarimenti già forniti con la circolare n. 18/E del 29 maggio 2013, laddove si afferma che, ai sensi dell'articolo 23, comma 4, del TUR, “*le passività vanno imputate, ai soli fini dell'imposta di registro e non per le imposte ipotecarie e catastali, ai diversi beni sia mobili sia immobili in proporzione del loro rispettivo valore*”.

²² Si vedano le modifiche apportate all'articolo 51, comma 4, del TUR.

²³ La relazione illustrativa allo schema di decreto legislativo AG n. 171 precisa che “*tale ripartizione può essere effettuata anche in presenza di accertamento di un trasferimento dell'azienda da parte dell'ufficio, nel qual caso, essa è formulata dalle parti su invito dell'ufficio stesso*”.

²⁴ Si tratta delle unità da diporto (natanti, imbarcazioni e navi).

²⁵ Ossia veicoli iscritti nel pubblico registro automobilistico.

data certa a norma del codice civile, tranne quelle che l'alienante si sia espressamente impegnato a estinguere e quelle relative ai beni sopra citati.

Con riferimento alle modifiche apportate all'articolo 51, comma 4, del TUR, si rileva che l'Ufficio controlla il valore di cui al comma 1²⁶, tenendo conto anche degli accertamenti compiuti ai fini di altre imposte e «*procede ad accessi, ispezioni e verifiche secondo le disposizioni relative all'imposta sul valore aggiunto*».

1.3. Novità in materia di divisioni

La lettera l) del comma 1 dell'articolo 2 del decreto delegato ha integrato la formulazione del comma 1²⁷ dell'articolo 34²⁸ del TUR, inserendo una previsione che attiene in modo specifico alla comunione ereditaria. Per effetto della novella in commento, l'ultima parte del comma 1²⁹ stabilisce che, ai soli fini della determinazione della massa comune e delle quote di diritto, «*nelle comunioni ereditarie si tiene conto anche dei beni donati in vita dal defunto ai soggetti tenuti alla collazione ai sensi degli articoli 737 e seguenti del codice civile; tali beni non sono soggetti all'imposta di registro in sede di divisione (...)*».

²⁶ Ai sensi del comma 1 dell'articolo 51 del TUR, si assume «*come valore dei beni o dei diritti, salvo il disposto dei commi successivi, quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto*».

²⁷ La formulazione del comma 1 dell'articolo 34, nella versione precedente alla novella legislativa, prevedeva che la «*divisione, con la quale ad un condividente sono assegnati beni per un valore complessivo eccedente quello a lui spettante sulla massa comune, è considerata vendita limitatamente alla parte eccedente. La massa comune è costituita nelle comunioni ereditarie dal valore, riferito alla data della divisione, dell'asse ereditario netto determinato a norma dell'imposta di successione, e nelle altre comunioni, dai beni risultanti da precedente atto che abbia scontato l'imposta propria dei trasferimenti*».

²⁸ Per completezza si riportano gli ulteriori commi (dal 2 al 4) dell'articolo 34, non modificati dall'intervento normativo in commento:

«*2. I conguagli superiori al cinque per cento del valore della quota di diritto, ancorché attuati mediante accollo di debiti della comunione, sono soggetti all'imposta con l'aliquota stabilita per i trasferimenti mobiliari fino a concorrenza del valore complessivo dei beni mobili e dei crediti compresi nella quota e con l'aliquota stabilita per i trasferimenti immobiliari per l'eccedenza.*

3. Quando risulta che il valore dei beni assegnati ad uno dei condividenti determinato a norma dell'art. 52 è superiore a quello dichiarato, la differenza si considera conguaglio.

4. Agli effetti del presente articolo le comunioni tra i medesimi soggetti, che trovano origine in più titoli, sono considerate come una sola comunione se l'ultimo acquisto di quote deriva da successione a causa di morte».

²⁹ Resta fermo che, per effetto dell'ultimo periodo del medesimo comma 1 dell'articolo 34, nelle altre comunioni, «*la massa comune è costituita dai beni risultanti da precedente atto che abbia scontato l'imposta propria dei trasferimenti*».

In particolare, con il predetto intervento normativo è stato, dunque, previsto che, in caso di comunioni ereditarie, si deve tener conto dei beni donati in vita dal *de cuius* in favore dei soggetti tenuti alla collazione ai sensi degli articoli 737 e successivi del codice civile, ai soli fini della determinazione della massa comune e delle quote di diritto. La previsione di nuova introduzione stabilisce, inoltre, che sui predetti beni non si applica l'imposta di registro in sede di divisione³⁰.

La finalità della norma è quella di stabilire che l'istituto della collazione è funzionale esclusivamente alla determinazione della massa ereditaria e delle quote di diritto, ma non ai fini dell'imposta di registro, che si applica, con l'aliquota propria degli atti di divisione, sulla parte dei beni assegnati che risulta effettivamente caduta in successione³¹.

1.4. Modalità di riscossione dell'imposta di registro dovuta per gli atti giudiziari

In attuazione del principio sancito dall'articolo 10, comma 1, lettera g)³², della legge delega, l'articolo 2, comma 1, lettera aa)³³, del decreto delegato ha

³⁰ Ciò, come precisato con la relazione tecnica allo schema di decreto legislativo AG n. 171, nel presupposto che i beni di cui trattasi abbiano già assunto rilevanza ai fini della tassazione al momento della donazione e in coerenza con la finalità della disciplina, tesa a tassare come trasferimenti solo gli effettivi valori eccedenti le quote della divisione.

³¹ Si veda la relazione illustrativa allo schema di decreto legislativo AG n. 171, in cui si precisa che la disposizione in esame *“recepisce gli orientamenti della giurisprudenza in cui si afferma che nella imposizione di registro della divisione ereditaria ex art. 34 del decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, al fine di stabilire la massa comune e, di conseguenza, al fine di accertare la eventuale divergenza tra quota di fatto-quota di diritto e la presenza di eccedenze-conguagli tra coeredi tassabili come vendita-trasferimento, si deve tenere conto del valore del bene donato in vita dal de cuius ad uno dei coeredi dividendi e come tale oggetto di collazione ex artt. 724 e 737 Codice civile (così Cassazione civile, Sez. trib., 27/01/2023, n.2588)”*.

³² L'articolo 10, comma 1, lettera g), della legge delega impegna il Governo a *«rivedere le modalità di applicazione dell'imposta di registro sugli atti giudiziari con finalità di semplificazione e con la previsione della preventiva richiesta del tributo alla parte soccombente, ove agevolmente identificabile»*.

³³ L'articolo 2, comma 1, lettera aa), del decreto delegato, dispone che *«all'articolo 57:*

1) al comma 1, la parola: «633» è soppressa e dopo le parole: «del Codice di procedura civile», sono inserite le seguenti: «, salvo quanto previsto dal comma 1.1»;

2) dopo il comma 1, è inserito il seguente:

«1.1 Per i provvedimenti dell'autorità giudiziaria recanti condanna al pagamento di somme e valori e ad altre prestazioni o alla consegna di beni di qualsiasi natura, compresi i provvedimenti di cui all'articolo 633 del Codice di procedura civile, la registrazione è eseguita, in deroga alla previsione di cui all'articolo 16, comma 1, a prescindere dal pagamento dell'imposta. L'ufficio dell'Agenzia delle entrate richiede il pagamento dell'imposta alla parte condannata al pagamento delle spese ovvero al debitore nei cui

modificato l'articolo 57 del TUR, disponendo che, in relazione ai provvedimenti dell'autorità giudiziaria recanti condanna al pagamento di somme e valori e ad altre prestazioni o alla consegna di beni di qualsiasi natura, compresi i decreti ingiuntivi, l'Ufficio dell'Agenzia delle entrate registra il provvedimento a prescindere dal pagamento dell'imposta, in deroga alla previsione di cui all'articolo 16, comma 1³⁴, del TUR.

Al fine di prevedere specifiche modalità per la riscossione dell'imposta di registro dovuta per tali provvedimenti giudiziari sono state apportate le modifiche di seguito rappresentate³⁵.

In base al nuovo comma 1.1 dell'articolo 57 del TUR, i soggetti passivi dell'imposta di registro dovuta sono:

- in via principale, la parte condannata al pagamento delle spese e, in via sussidiaria, le altre parti del giudizio, con riferimento ai provvedimenti dell'autorità giudiziaria recanti condanna al pagamento di somme e valori e ad altre prestazioni o alla consegna di beni di qualsiasi natura; si è dell'avviso, tuttavia, che, nei casi in cui il provvedimento disponga la compensazione totale o parziale delle spese, resti applicabile il principio generale di cui al comma 1 dell'articolo 57 del TUR, in forza del quale, per il pagamento dell'imposta, vi è solidarietà paritaria tra le parti in causa;

confronti il decreto ingiuntivo è divenuto esecutivo. L'avviso di liquidazione per la richiesta dell'imposta è notificato anche alle altre parti del giudizio o al creditore, che rispondono in solido per il pagamento dell'imposta se l'azione di riscossione nei confronti del debitore principale si rivela infruttuosa. Fino al verificarsi di tale evento, i termini per la richiesta dell'imposta principale nei confronti degli obbligati in via sussidiaria sono sospesi».

³⁴ Ai sensi dell'articolo 16, comma 1, del TUR, salvo quanto disposto nell'articolo 17, «la registrazione è eseguita, previo pagamento dell'imposta liquidata dai soggetti obbligati al pagamento, con la data del giorno in cui è stata richiesta».

³⁵ Resta fermo che, in tutti gli altri casi, diversi da quelli di cui al comma 1.1, sussiste la solidarietà paritaria tra le parti in causa rispetto al pagamento dell'imposta, ai sensi del comma 1 dell'articolo 57 del TUR, secondo cui, oltre «ai pubblici ufficiali, che hanno redatto, ricevuto o autenticato l'atto, e ai soggetti nel cui interesse fu richiesta la registrazione, sono solidalmente obbligati al pagamento dell'imposta le parti contraenti, le parti in causa, coloro che hanno sottoscritto o avrebbero dovuto sottoscrivere le denunce di cui agli articoli 12 e 19 e coloro che hanno richiesto i provvedimenti di cui agli articoli 796, 800 e 825 del codice di procedura civile, salvo quanto previsto dal comma 1.1».

- in via principale, il debitore nei cui confronti il decreto ingiuntivo è divenuto esecutivo e, in via sussidiaria, il creditore, con riferimento ai provvedimenti di cui all'articolo 633 del Codice di procedura civile³⁶.

A differenza di quanto previsto dalla previgente disciplina³⁷, l'Ufficio procede, quindi, a richiedere prioritariamente il versamento dell'imposta alla parte condannata al pagamento delle spese ovvero al debitore nei cui confronti il decreto ingiuntivo è divenuto esecutivo.

Solo qualora l'azione di riscossione³⁸, nei confronti del debitore principale, risulti infruttuosa³⁹, l'avviso di liquidazione potrà essere notificato anche alle altre parti del giudizio o al creditore, i quali rispondono in solido per il pagamento dell'imposta in via sussidiaria.

Fino al verificarsi dell'infruttuosità dell'azione di riscossione nei confronti del debitore principale, i termini decadenziali previsti dall'articolo 76 del TUR per la richiesta dell'imposta principale nei confronti degli obbligati in via sussidiaria sono sospesi.

1.5. Diritti edificatori e contratti preliminari

L'articolo 2, comma 1, lettera ff), del decreto delegato ha modificato l'articolo 9 e la nota all'articolo 10 della Tariffa, parte I, allegata al TUR.

Quanto all'articolo 9, la novella, in adesione a orientamenti consolidati della giurisprudenza⁴⁰, inserisce espressamente i contratti che trasferiscono diritti

³⁶ Il riferimento all'articolo 633 del Codice di procedura civile relativo ai decreti ingiuntivi è eliminato dal comma 1 dell'articolo 57 del TUR. Tale riferimento è spostato nel nuovo comma 1.1, del medesimo articolo 57.

³⁷ Nella versione vigente fino al 31 dicembre 2024 l'articolo 57, comma 1, del TUR dispone che «*sono solidalmente obbligati al pagamento dell'imposta (...) le parti in causa, (...) e coloro che hanno richiesto i provvedimenti di cui agli articoli 633, 796, 800 e 825 del codice di procedura civile*».

³⁸ Si vedano, al riguardo, le relazioni illustrativa e tecnica allo schema di decreto legislativo AG n. 171.

³⁹ A tal fine, si precisa che il mero decorso del termine per il pagamento dell'imposta da parte del debitore principale (pari a 60 giorni dalla notifica dell'avviso di liquidazione) non è condizione sufficiente per ritenere infruttuosa l'azione di riscossione.

⁴⁰ Cfr. Cassazione civile, sezioni unite, sentenza 9 giugno 2021, n. 16080, con la quale si afferma che la cessione di cubatura è «*atto: immediatamente traslativo di un diritto edificatorio di natura non reale a contenuto patrimoniale; non richiedente la forma scritta ad substantiam ex art. 1350 c.c.; trascrivibile ex art. 2643 c.c., n. 2 bis; assoggettabile ad imposta proporzionale di registro come atto diverso avente ad oggetto prestazione a contenuto patrimoniale ex art. 9 Tariffa Parte Prima allegata al D.P.R. n. 131 del 1986 (...)*».

edificatori comunque denominati nella categoria degli atti aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale non altrove indicati, ai quali, pertanto, si applica l'imposta di registro proporzionale con l'aliquota del 3 per cento.

Con riferimento alla nota all'articolo 10, il legislatore ha inteso modificare, per finalità di semplificazione⁴¹, la disciplina dei contratti preliminari.

Il testo novellato dispone l'applicazione dell'aliquota dello 0,5 per cento, ovvero «*la minore imposta applicabile per il contratto definitivo*»⁴², per la registrazione dei contratti preliminari che prevedono la dazione di somme, in luogo di quella differenziata a seconda che si tratti di caparra confirmatoria o di acconto di prezzo non soggetto all'imposta sul valore aggiunto⁴³, così superando i problemi di qualificazione delle somme corrisposte.

In ogni caso, l'imposta pagata è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo.

1.6. Adeguamento terminologico e semplificazione degli adempimenti

Al fine di allineare i riferimenti normativi e istituzionali contenuti nel TUR alle novità succedutesi nel corso del tempo, il decreto delegato introduce una serie di modifiche terminologiche, sostituendo, ovunque ricorrano, espressioni e denominazioni non più aggiornate.

Così, ad esempio, le parole «*ufficio del registro*» sono sostituite dalle parole «*ufficio dell'Agenzia delle entrate*»; le parole «*Comunità economica europea*» sono sostituite dalle parole «*Unione europea*» e le parole «*Commissione tributaria*» da «*Corte di giustizia tributaria*» (cfr. l'articolo 2, comma 1, lettera a, del decreto delegato).

⁴¹ Si veda la relazione illustrativa allo schema di decreto legislativo AG n. 171.

⁴² Ciò per evitare che l'imposta assolta in sede di stipula del preliminare debba essere rimborsata in sede di stipula del definitivo; ipotesi, questa, che si verifica, in particolare, per i contratti relativi a operazioni soggette a IVA (si veda la relazione illustrativa allo schema di decreto legislativo AG n. 171).

⁴³ Nella versione vigente fino al 31 dicembre 2024 si rende applicabile un'imposta proporzionale di registro, da imputare all'imposta principale dovuta per il contratto definitivo, stabilita nella misura dello 0,50 per cento quando il preliminare prevede la corresponsione di caparre confirmatorie e del 3 per cento quando prevede acconti non soggetti all'imposta sul valore aggiunto.

Al fine di aggiornare i riferimenti alla disciplina unionale, inoltre, il richiamo alla «*direttiva della Comunità economica europea 17 luglio 1969, n. 335*», contenuto nell'articolo 4, comma 1, lettera d), del TUR, è sostituito con il richiamo alla «*direttiva 2008/7/CE del Consiglio del 12 febbraio 2008*» (cfr. l'articolo 2, comma 1, lettera b, del decreto delegato).

L'esigenza di aggiornamento ha, inoltre, richiesto ulteriori interventi normativi tesi a semplificare gli adempimenti richiesti, in coerenza con la promozione di un sempre maggiore impiego di nuove soluzioni tecnologiche e di potenziamento dei servizi telematici.

Per quanto attiene alla richiesta di registrazione degli atti scritti, l'articolo 2, comma 1, lettera c), n. 1), sostituisce il comma 1 dell'articolo 11 del TUR, disponendo che detta richiesta è «*presentata mediante modello approvato con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate*». Tale previsione supera la modalità prevista con la formulazione precedente, che prescriveva la redazione della richiesta in duplice esemplare su appositi stampati forniti dall'Ufficio, incompatibile con le odierne soluzioni telematiche.

Il predetto articolo 2, comma 1, lettera c), n. 2, inoltre, nel sostituire il comma 2 del medesimo articolo 11, con riguardo alle richieste di registrazione degli atti pubblici e delle scritture private autenticate da parte dei soggetti indicati all'articolo 10, comma 1, lettera b), del TUR – vale a dire i notai, gli ufficiali giudiziari, i segretari o delegati della pubblica amministrazione e gli altri pubblici ufficiali per gli atti da essi redatti, ricevuti o autenticati – recepisce nel TUR la disciplina delle procedure telematiche di cui all'articolo 3-bis⁴⁴ del d.lgs. n. 463

⁴⁴ L'articolo 3-bis del d.lgs. n. 463 del 1997 dispone:

«1. Alla registrazione di atti relativi a diritti sugli immobili, alla trascrizione, all'iscrizione e all'annotazione nei registri immobiliari, nonché alla voltura catastale, si provvede, a decorrere dal 30 giugno 2000, con procedure telematiche (...).

2. Le richieste di registrazione, le note di trascrizione e di iscrizione nonché le domande di annotazione e di voltura catastale, relative agli atti per i quali è attivata la procedura telematica, sono presentate su un modello unico informatico da trasmettere per via telematica unitamente a tutta la documentazione necessaria (...).

3. In caso di presentazione del modello unico informatico per via telematica, le formalità di cui al comma 2 sono eseguite previo pagamento dei tributi dovuti in base ad autoliquidazione (...).

del 1997, ove previsto⁴⁵.

Negli altri casi, i medesimi soggetti presentano, oltre all'atto del quale chiedono la registrazione, una copia certificata conforme. I funzionari indicati alla lettera c) dello stesso comma 1 dell'articolo 10 – cioè i cancellieri e i segretari per le sentenze, i decreti e gli altri atti degli organi giurisdizionali alla cui formazione hanno partecipato nell'esercizio delle loro funzioni – presentano unicamente l'originale dell'atto.

Sempre l'articolo 2, comma 1, lettera c), del decreto delegato in commento, al n. 3), sostituisce, inoltre, il comma 3 dell'articolo 11 del TUR. Nella nuova formulazione, tale norma subordina la presentazione all'Ufficio dell'Agenzia delle entrate dell'atto da registrare – nei casi diversi da quelli previsti dal precedente comma 2 dello stesso articolo 11 del TUR – alle modalità, anche telematiche, definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate. La nuova previsione supera la modalità stabilita con la formulazione precedente, che prescriveva la presentazione all'Ufficio di due originali ovvero di un originale e di una fotocopia.

Allo stesso modo, con le modalità, anche telematiche, definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, può essere assolto l'obbligo di registrazione per i contratti di affitto di fondi rustici non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata di cui all'articolo 17, comma 3-*bis*, del TUR⁴⁶.

La lettera g) del comma 1 dell'articolo 2 in commento sostituisce il comma 2 dell'articolo 18 del TUR, recante «*Effetti della registrazione*». Nella nuova formulazione, tale comma prevede che l'Agenzia delle entrate conservi, anche con modalità telematiche e nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali, gli atti registrati ai sensi dell'articolo 16 e i modelli di cui all'articolo 17 del medesimo TUR e che, trascorsi dieci anni, la stessa li trasmetta all'archivio

⁴⁵ Si veda la nota n. 7 in merito ai casi in cui si applica la disciplina delle procedure telematiche.

⁴⁶ Si veda la relazione tecnica allo schema di decreto legislativo AG n. 171.

notarile, a eccezione delle denunce di contratti verbali e dei modelli per i quali è prevista la distruzione.

Si segnala, inoltre, che il comma 2 dell'articolo 2 in commento, al fine di semplificare gli adempimenti dei contribuenti, prevede che, per i «*contratti di arruolamento, esenti dalle imposte di bollo e di registro ai sensi dell'articolo 2-undecies, comma 2, del decreto-legge 30 settembre 1994, n. 564, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 novembre 1994, n. 656, non vi è l'obbligo di chiedere la registrazione*».

Da ultimo, la graduale definizione di modalità semplificate di presentazione delle richieste di registrazione degli atti e delle denunce e di esecuzione delle relative formalità, nonché di versamento delle imposte, potrà essere oggetto di uno o più provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate, ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 del decreto delegato.

1.7. Interventi per finalità di coordinamento

In sede di decreto delegato sono stati apportati alcuni interventi che rispondono esclusivamente a esigenze di coordinamento normativo e hanno natura sostanzialmente ricognitiva.

In particolare, con la lettera m) del comma 1 dell'articolo 2 è stata integrata la formulazione del comma 2 dell'articolo 35 del TUR, cosicché sono privi di effetti, ai fini della definitiva determinazione del corrispettivo relativo all'annualità del contratto nel corso della quale si verificano, non solo gli aggiornamenti o gli adeguamenti del canone previsti ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, ma anche quelli che derivano dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431.

La successiva lettera n) del comma 1 dell'articolo 2 ha, invece, aggiornato la formulazione del comma 2 dell'articolo 37 del TUR, previsione che individua l'Ufficio competente a istruire le richieste di rimborso dell'imposta di registro, inizialmente applicata su un atto emesso da un'autorità giudiziaria (ad esempio, un decreto ingiuntivo esecutivo o un provvedimento che dichiara l'esecutività di un lodo arbitrale).

Al riguardo, si ricorda che gli atti emessi dall'autorità giudiziaria, rientranti nell'elenco di cui al comma 1 dell'articolo 37 del TUR sono assoggettati a imposta di registro anche se, al momento della loro registrazione, siano stati impugnati o risultino ancora impugnabili⁴⁷. Può dunque accadere che, a seguito del sopraggiungere di una sentenza passata in giudicato – alla quale sono equiparati in via normativa l'atto di conciliazione giudiziale o la transazione stragiudiziale in cui è parte l'amministrazione dello Stato – il provvedimento giudiziario inizialmente tassato venga riformato con ripercussioni anche ai fini dell'imposta di registro.

In tal caso, il contribuente ha diritto al rimborso della differenza tra l'imposta inizialmente quantificata e versata e quella che risulta definitivamente dovuta, in esito al contenzioso avente a oggetto il provvedimento medesimo.

Ciò posto, in tale circostanza, per effetto della novella in commento, il contribuente deve richiedere il rimborso, ai sensi dell'articolo 77 del TUR, non più all'Ufficio che ha riscosso l'imposta, così come prevede la formulazione del comma 2 dell'articolo 37 vigente fino all'entrata in vigore della modifica, bensì all'Ufficio che ha eseguito la registrazione dell'atto.

Si evidenzia, inoltre, che la lettera q) del comma 1 dell'articolo 2 del decreto delegato ha integrato la formulazione dell'articolo 43 del TUR, recante previsioni in materia di base imponibile, introducendo un ulteriore – ultimo – comma (il comma 4-*bis*).

L'intervento in esame trova fondamento in mere ragioni di coerenza sistematica, consistenti nell'opportunità di far confluire all'interno del TUR il già vigente sistema del c.d. prezzo-valore di cui all'articolo 1, comma 497⁴⁸, della

⁴⁷ Si veda il paragrafo 1.4 della presente circolare, in merito alle modifiche introdotte dal decreto delegato all'articolo 57 del TUR.

⁴⁸ L'articolo 1, comma 497, della legge n. 266 del 2005 prevede che, in deroga «*alla disciplina di cui all'articolo 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e fatta salva l'applicazione dell'articolo 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di*

legge 23 dicembre 2005, n. 266, in forza del quale, in caso di cessioni di immobili a uso abitativo e relative pertinenze in favore di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, la parte acquirente può chiedere al notaio, all'atto della cessione, che la base imponibile da assumere per il calcolo dell'imposta di registro sia data dal valore catastale del bene, a prescindere dal corrispettivo pattuito e indicato in atto. Con l'articolo 2, comma 1, lettera dd), n. 2), del decreto in commento è modificato il comma 1-*bis* dell'articolo 76 del TUR, riguardante la decadenza dell'azione amministrativa. In particolare, la nuova formulazione prevede che il termine di decadenza di due anni previsto per la notifica dell'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta di cui all'articolo 52, comma 1, decorra «*dalla registrazione o dal pagamento dell'imposta principale richiesta dall'ufficio ai sensi dell'articolo 41, comma 2-bis*», anziché «*dal pagamento dell'imposta proporzionale*».

Sempre in ottica di coordinamento, la nuova formulazione sostituisce il riferimento all'imposta proporzionale con quello all'imposta principale pagata dal contribuente in sede di autoliquidazione o richiesta dall'Ufficio a seguito del controllo formale dell'autoliquidazione. Laddove il contribuente liquida l'imposta in modo corretto la registrazione è contestuale al pagamento, mentre in caso contrario vi sarà un pagamento successivo in esito al controllo dell'Ufficio⁴⁹.

2. NOVITÀ IN TEMA DI IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE

Ai fini del coordinamento con le modifiche apportate al TUR, nonché al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni (di seguito TUS), di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, l'articolo 3 del decreto in commento interviene sul testo unico delle disposizioni concernenti

registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito (...)».

⁴⁹ Si veda la relazione tecnica allo schema di decreto legislativo AG n. 171.

le imposte ipotecaria e catastale (TUIC), di cui al d.lgs. n. 347 del 1990, apportando le seguenti modifiche:

- a) all'articolo 13, comma 2, il riferimento all'abrogato «*comma 1-bis*» dell'articolo 33 del TUS è sostituito con il riferimento al «*comma 1*» del medesimo articolo 33. Per l'effetto, in base al nuovo comma 2 dell'articolo 13 del TUIC, gli Uffici continuano a riscuotere l'imposta ipotecaria di loro competenza all'atto della richiesta della formalità, salvo quanto disposto dall'articolo 33, comma 1, del TUS. Il predetto articolo 33, comma 1, nella sua nuova formulazione a opera del decreto delegato⁵⁰, recepisce in materia di imposta di successione il sistema dell'autoliquidazione, già esaminato nel paragrafo 1.1 con riferimento all'imposta di registro. Riguardo all'imposta di successione, il citato articolo 33, comma 1, prevede, infatti, che i soggetti obbligati al pagamento del tributo autoliquidano l'imposta in base alla dichiarazione di successione, anche se presentata dopo la scadenza del relativo termine, ma prima che sia stato notificato l'accertamento d'ufficio; resta fermo che, se nella dichiarazione di successione e nella dichiarazione sostitutiva o integrativa sono indicati beni immobili e diritti reali sugli stessi, i soggetti obbligati al pagamento devono provvedere alla liquidazione e al versamento delle imposte ipotecaria e catastale;
- b) all'articolo 4 della Tariffa allegata al TUIC, dopo le parole «2645-*bis* del codice civile,», sono inserite le seguenti: «*di contratti che trasferiscono diritti edificatori comunque denominati,*»; ciò in coerenza con la qualificazione di tali contratti quali atti traslativi di un diritto di natura non reale a contenuto patrimoniale⁵¹. Per l'effetto, in relazione alla trascrizione dei predetti contratti, trova applicazione l'imposta ipotecaria nella misura fissa di 200 euro di cui al citato articolo 4 della

⁵⁰ Si veda l'articolo 1, comma 1, lettera ff), n.1, del decreto delegato.

⁵¹ Si veda la nota n. 40.

Tariffa, da corrispondersi ai sensi del secondo periodo del comma 1 dell'articolo 12 del TUIC.

3. PRINCIPALI NOVITÀ IN MATERIA DI IMPOSTA DI BOLLO E DI IMPOSTA SOSTITUTIVA SULLE OPERAZIONI RELATIVE AI FINANZIAMENTI A MEDIO E LUNGO TERMINE

Per quanto riguarda l'imposta di bollo, la principale modifica⁵², recata dall'articolo 4, comma 1, lettera b), del decreto delegato, concerne l'introduzione, all'articolo 3 del DPR n. 642 del 1972, del comma 1-*bis* che, al fine di semplificare le modalità di pagamento dell'imposta di bollo, presenta una duplice novità:

- per gli atti da registrare in termine fisso ai sensi del TUR, l'imposta di bollo è assolta, anziché al momento della formazione dell'atto, nel termine previsto per la registrazione di quest'ultimo, tramite modello F24 (quindi unitamente agli altri tributi dovuti per la registrazione);
- per i documenti analogici presentati per la registrazione in originale all'Ufficio dell'Agenzia delle entrate, si può assolvere l'imposta di bollo anche mediante contrassegno telematico, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a)⁵³, del DPR n. 642 del 1972.

⁵² Il medesimo articolo 4, al comma 2, dispone, altresì, che «al decreto legislativo 3 febbraio 2011, n. 71, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 64, dopo il comma 1, è inserito il seguente: «1-bis. Gli atti adottati o ricevuti dagli uffici diplomatici e consolari non sono assoggettati a imposta di bollo.»;

b) all'allegato recante la tabella dei diritti consolari da riscuotersi dagli uffici diplomatici e consolari:

1) i diritti di cui agli articoli 4, lettera b), 7, 8, 17, 18, 24, 55 e 66 sono rispettivamente rideterminati in euro 50, 12, 15, 90, 60, 20, 35 e 50;

2) la nota A) è soppressa;

3) la nota 5) è sostituita dalla seguente: «5) l'articolo comprende i certificati di situazione di famiglia e gli atti di giuramento ai fini dell'acquisto della cittadinanza. Resta salvo il pagamento del diritto di cui all'articolo 9-bis della legge 5 febbraio 1992, n. 91.»;

4) alla nota 13), dopo la parola: «gratuitamente», sono inserite le seguenti: «, fatto salvo il rimborso del costo dello stampato».

⁵³ L'articolo 3, comma 1, lettera a), del DPR n. 642 del 1972 istituisce e regola il pagamento mediante modalità telematica.

Il medesimo articolo 4, comma 1, del decreto delegato, alla lettera a)⁵⁴, dispone, altresì, con una norma di coordinamento, la modifica dell'articolo 2, primo comma, del DPR n. 642 del 1972.

In particolare, in forza di quest'ultimo, i criteri generali ivi previsti, secondo i quali il pagamento dell'imposta di bollo è dovuto fin dall'origine per gli atti, i documenti e i registri indicati nella parte prima della Tariffa, se formati nello Stato, e in caso d'uso per quelli indicati nella parte seconda, non si applicano alle fattispecie menzionate dal predetto articolo 3, comma 1-bis, del DPR n. 642 del 1972.

La lettera c) del comma 1 dell'articolo 4 introduce, nell'articolo 25 del DPR n. 642 del 1972, il comma 3-bis⁵⁵, il quale stabilisce che «(...) *la dichiarazione dell'imposta di bollo può essere integrata per correggere errori od omissioni, compresi quelli che abbiano determinato l'indicazione di un maggiore o di un minore imponibile o, comunque, di un maggiore o di un minore debito d'imposta ovvero di un maggiore o di un minore credito, mediante successiva dichiarazione (...)*». In proposito, si ritiene che tale possibilità riguardi anche le dichiarazioni già presentate per le quali, al 1° gennaio 2025, non sono ancora scaduti i termini per l'accertamento. Resta fermo che l'attività accertativa degli uffici si esplica nei termini di decadenza calcolati a partire dall'anno di presentazione della dichiarazione integrativa, in relazione e nei limiti dei soli elementi rettificati⁵⁶.

La dichiarazione integrativa deve essere presentata utilizzando modelli conformi approvati per il periodo d'imposta a cui si riferisce la dichiarazione «*nei*

⁵⁴ L'articolo 4, comma 1, lettera a), del decreto delegato dispone che, «*all'articolo 2, il primo comma è sostituito dal seguente: «Salvo quanto previsto dall'articolo 3, comma 1-bis, l'imposta di bollo è dovuta fin dall'origine per gli atti, i documenti e i registri indicati nella parte prima della tariffa, se formati nello Stato, e in caso d'uso per quelli indicati nella parte seconda».*

⁵⁵ Il nuovo comma 3-bis dell'articolo 25 del DPR n. 642 del 1972 fa salva l'applicazione delle sanzioni, ferma restando l'applicazione dell'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472. Si segnala che le disposizioni di cui al citato articolo 13 sono abrogate e trasfuse nell'articolo 14 del testo unico delle sanzioni tributarie amministrative e penali, a partire dal 1° gennaio 2026 (si veda la nota n. 3).

⁵⁶ Cfr. la circolare n. 31/E del 24 settembre 2013, paragrafo 8, nonché le sentenze della Corte di Cassazione, quinta sezione civile, n. 2735 del 31 gennaio 2022 e n. 2922 del 31 gennaio 2023.

modi e nei termini stabiliti dall'articolo 15 e comunque non oltre i termini di decadenza dal potere di accertamento di cui all'articolo 37, comma 1⁵⁷».

L'articolo 4 in esame, al comma 3, infine, modifica in senso analogo, con riferimento ai termini e alle modalità di presentazione della dichiarazione integrativa, l'articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, in materia di imposta sostitutiva sulle operazioni relative ai finanziamenti a medio e lungo termine⁵⁸. Anche in tal caso, si ritiene che possano essere integrate anche le dichiarazioni già presentate per le quali, al 1° gennaio 2025, non sono ancora scaduti i termini per l'accertamento. Resta fermo che l'attività accertativa degli uffici si esplica nei termini di decadenza calcolati a partire dall'anno di presentazione della dichiarazione integrativa, in relazione e nei limiti dei soli elementi rettificati⁵⁹.

4. MODIFICHE IN MATERIA DI TASSE PER I SERVIZI IPOTECARI E CATASTALI E RELATIVE AI TRIBUTI SPECIALI

L'articolo 5⁶⁰ del decreto delegato in commento interviene sull'articolo 19 del TUIC. La novella, al comma 1, lettera a), n. 2), estende la gratuità dei servizi,

⁵⁷ L'articolo 37, comma 1, del DPR n. 642 del 1972 stabilisce che l'amministrazione finanziaria «può procedere all'accertamento delle violazioni alle norme del presente decreto entro il termine di decadenza di tre anni a decorrere dal giorno in cui è stata commessa la violazione».

⁵⁸ L'articolo 4, comma 3, del decreto delegato introduce, all'articolo 20 del DPR n. 601 del 1973, il comma 5-bis, secondo cui «Salva l'applicazione delle sanzioni e ferma restando l'applicazione dell'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, la dichiarazione dell'imposta sostitutiva può essere integrata per correggere errori od omissioni, compresi quelli che abbiano determinato l'indicazione di un maggiore o di un minore imponibile o, comunque, di un maggiore o di un minore debito d'imposta ovvero di un maggiore o di un minore credito, mediante successiva dichiarazione da presentare, secondo le disposizioni di cui ai commi precedenti, utilizzando modelli conformi a quelli approvati per il periodo d'imposta cui si riferisce la dichiarazione, non oltre i termini stabiliti dall'articolo 76, comma 1, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131».

⁵⁹ Si veda la nota n. 56.

⁶⁰ L'articolo 5, in particolare, prevede che al TUIC «sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 19:

1) alla rubrica, le parole: «tasse ipotecarie» sono sostituite dalle seguenti: «Tasse per i servizi ipotecari e catastali»;

2) il comma 1 è sostituito dal seguente:

«1. Per le operazioni inerenti ai servizi ipotecari e catastali indicate nell'allegata tabella, tranne quelle eseguite nell'interesse dello Stato o delle altre pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, sono dovute le tasse ivi previste.»;

b) la tabella delle tasse ipotecarie è sostituita dalla tabella delle tasse per i servizi ipotecari e catastali di cui all'allegato 2 al presente decreto».

già prevista per le operazioni eseguite nell'interesse dello Stato, a quelle svolte nell'interesse delle altre pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165⁶¹. La successiva lettera b) del comma 1 dell'articolo 5 del decreto delegato sostituisce la previgente «*Tabella delle tasse ipotecarie*» allegata al TUIC con un'unica «*Tabella delle tasse per i servizi ipotecari e catastali*», che, quindi, comprende, oltre alle tasse per servizi ipotecari, anche i tributi già previsti dal Titolo III, ora abrogato⁶², della Tabella A allegata al d.l. n. 533 del 1954⁶³.

Con la nuova Tabella, che non contempla più le consultazioni telematiche catastali tra i servizi soggetti a tributo, ne è stata sostanzialmente introdotta la gratuità⁶⁴, in coerenza con il fine di incentivare i canali telematici⁶⁵; in una logica di semplificazione, sono state, inoltre, eliminate alcune misure impositive graduali, forfettizzando alcuni tributi⁶⁶ in ambito sia ipotecario⁶⁷ sia catastale⁶⁸.

In via generale, si evidenzia che la Tabella di nuova introduzione acquista efficacia a partire dal 1° gennaio 2025 con riferimento a tutte le richieste per operazioni catastali e ipotecarie presentate a decorrere da tale data, in forza del

⁶¹ Si riporta, di seguito, il comma 2 dell'articolo 1 del d.lgs. n. 165 del 2001, secondo cui per amministrazioni pubbliche «*si intendono tutte le amministrazioni dello Stato, ivi compresi gli istituti e scuole di ogni ordine e grado e le istituzioni educative, le aziende ed amministrazioni dello Stato ad ordinamento autonomo, le Regioni, le Province, i Comuni, le Comunità montane, e loro consorzi e associazioni, le istituzioni universitarie, gli Istituti autonomi case popolari, le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura e loro associazioni, tutti gli enti pubblici non economici nazionali, regionali e locali, le amministrazioni, le aziende e gli enti del Servizio sanitario nazionale, l'Agenzia per la rappresentanza negoziale delle pubbliche amministrazioni (ARAN) e le Agenzie di cui al decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300. Fino alla revisione organica della disciplina di settore, le disposizioni di cui al presente decreto continuano ad applicarsi anche al CONI*».

⁶² Ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera b), del decreto delegato.

⁶³ Si veda la nota n. 1

⁶⁴ Nell'ambito della consultazione telematica gratuita rientrano, quindi, gli atti catastali di cui all'articolo 1 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650, tra cui anche il registro o schedario delle partite e le mappe particellari d'impianto, ove disponibili per la fruizione *on line*.

⁶⁵ A tal fine, in ambito ipotecario è prevista, in calce alla Tabella delle tasse per i servizi ipotecari e catastali allegata al TUIC, la riduzione del 20 per cento per le richieste di ispezione effettuate per via telematica.

⁶⁶ Si veda la relazione tecnica allo schema di decreto legislativo AG n. 171.

⁶⁷ In particolare, è stata, tra l'altro, eliminata la gradualità nell'imposizione correlata al numero di formalità contenute nell'elenco sintetico prodotto in sede di consultazione.

⁶⁸ Tra gli interventi in tal senso figurano l'omogeneizzazione dei tributi dovuti per le operazioni di aggiornamento delle unità appartenenti alle categorie ordinarie e speciali e l'unicità del tributo per ogni negozio contenuto in atto registrato telematicamente o per ogni voltura connessa a dichiarazione di successione contenente immobili ricadenti in Comuni nei quali vige il regime del Libro fondiario.

principio per cui il momento genetico del rapporto tributario coincide con la presentazione della richiesta del servizio.

L'articolo 6⁶⁹ dello stesso decreto delegato è intervenuto anche sui Titoli I e II della Tabella A, allegata al d.l. n. 533 del 1954, che sono sostituiti dal Titolo I di cui all'allegato 3 al decreto delegato.

Nel nuovo Titolo I, ridenominato «*Tributi speciali per i servizi resi dagli uffici dell'agenzia delle entrate*», al numero d'ordine 1, viene previsto che per il «*rilascio di certificati e attestazioni, copie ed estratti*» il prelievo è fissato nella misura di 16 euro.

Al numero d'ordine 2, viene, inoltre, previsto che per il «*rilascio di documentazione a seguito di istanze di accesso all'Anagrafe Tributaria e all'Anagrafe dei Rapporti Finanziari, ai sensi dell'art. 492-bis del codice di procedura civile e degli artt. 155-quinquies e 155-sexies disp. att. del codice di procedura civile nonché negli altri casi consentiti dalla legge*» il prelievo è fissato nella misura di 25 euro.

Rientrano negli «*altri casi consentiti dalla legge*» tutti quelli in cui è consentito l'accesso all'Anagrafe tributaria e all'Anagrafe dei rapporti finanziari in base a disposizioni normative ulteriori o disposizioni che rinviano⁷⁰ agli articoli 155-*quinquies* e 155-*sexies* disp. att. del Codice di procedura civile.

Anche con riferimento alle modificazioni della Tabella in esame si precisa che le stesse si applicano a tutte le richieste presentate a partire dal 1° gennaio 2025, anche se riferite a fattispecie formatesi precedentemente alla predetta data.

⁶⁹ Si segnala che l'articolo 6 del decreto delegato, ai sensi degli articoli 99 e 100 del nuovo testo unico dei tributi erariali minori, emanato con decreto legislativo 5 novembre 2024, n. 174, è abrogato e trasfuso nel predetto testo unico a partire dal 1° gennaio 2026.

⁷⁰ Pertanto, a titolo meramente esemplificativo, rientrano in tale fattispecie anche le istanze di accesso presentate ai sensi dell'articolo 49, comma 3, lettera f), del decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14 (Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza), secondo cui il tribunale, nella sentenza con cui dichiara l'apertura della liquidazione giudiziale, «*autorizza il curatore, con le modalità di cui agli articoli 155-quater, 155-quinquies e 155-sexies delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile:*
1) *ad accedere alle banche dati dell'anagrafe tributaria e dell'archivio dei rapporti finanziari;*
2) *ad accedere alla banca dati degli atti assoggettati a imposta di registro e ad estrarre copia degli stessi;*
(...)».

Sono, peraltro, esenti dal pagamento del tributo speciale di cui al Titolo I i servizi erogati con modalità automatizzata, individuati progressivamente con uno o più provvedimenti del direttore dell’Agenzia delle entrate⁷¹. È esente dal tributo speciale «*il rilascio della documentazione a seguito di istanze di accesso documentale, di cui agli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e di accesso civico, di cui all’articolo 5 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, per il quale è dovuto il solo rimborso delle spese, come definito dalla disciplina di riferimento*⁷²».

Da ultimo, il Titolo III, rubricato «*Tributi speciali catastali*», è abrogato⁷³.

5. NOVITÀ IN MATERIA DI ACCESSO TELEMATICO ALLE BANCHE DATI IPOTECARIA E CATASTALE

L’articolo 7 del decreto in commento interviene in materia di accesso telematico alle banche dati ipotecaria e catastale, al fine di agevolare la consultazione delle stesse mediante:

- la razionalizzazione e la semplificazione delle procedure di accesso;
- l’ampliamento dell’ambito soggettivo di esenzione da tributi e oneri in relazione allo svolgimento di funzioni di pubblico interesse;
- l’eliminazione di oneri aggiuntivi e maggiorazioni dei tributi sui servizi digitali⁷⁴.

In base alla precedente formulazione del comma 5 dell’articolo 1 del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 2, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 marzo 2006, n. 81, chiunque poteva accedere ai servizi di consultazione telematica ipotecaria e catastale, seguendo due distinte modalità: su base convenzionale oppure in via diretta, con pagamento telematico contestuale per ogni consultazione

⁷¹ Si vedano il comma 2 dell’articolo 6 del decreto delegato e la nota n. 1.

⁷² Si vedano la Tabella A allegata al d.l. n. 533 del 1954, come modificata dal decreto delegato e la nota n. 1.

⁷³ Si veda il paragrafo 4 della presente circolare.

⁷⁴ Si veda la relazione illustrativa allo schema di decreto legislativo AG n. 171.

effettuata e con applicazione, in tale ultimo caso, di tasse ipotecarie e tributi speciali catastali, maggiorati del cinquanta per cento.

Per effetto della novella normativa introdotta dal comma 1 dell'articolo 7 in commento, nei casi di consultazione telematica in via diretta non si applica più, con riferimento alle tasse ipotecarie la predetta maggiorazione mentre, come precisato nel paragrafo precedente, la consultazione telematica catastale è divenuta gratuita.

Specifiche modalità di accesso sono definite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 30 dicembre 2024⁷⁵.

Il comma 2 dell'articolo 7 ha apportato modifiche al comma 5-ter⁷⁶ dell'articolo 6 del decreto-legge 2 marzo 2012, n. 16⁷⁷, estendendo la platea dei soggetti ammessi⁷⁸, in esenzione da tributi, alla consultazione con modalità telematiche della banca dati ipotecaria, allo scopo di semplificare alcuni procedimenti amministrativi e giurisdizionali⁷⁹.

A seguito dell'intervento legislativo, sono stati, pertanto, inclusi nel novero dei soggetti ammessi anche:

- gli enti e i soggetti di cui all'articolo 2, comma 2, lettere b) e c)⁸⁰, del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, per lo svolgimento di servizi di pubblico interesse;

⁷⁵ Si veda la relazione illustrativa allo schema di decreto legislativo AG n. 171, da cui si evince che l'obiettivo del legislatore è di adeguarsi «a forme più moderne ed evolute di erogazione dei servizi».

⁷⁶ La precedente formulazione del comma 5-ter dell'articolo 6 dispone che le «pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e successive modificazioni, diverse da quelle indicate al comma 5-bis, per l'assolvimento dei fini istituzionali accedono, con modalità telematiche e su base convenzionale, in esenzione da tributi, ai servizi di consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale gestite dall'Agenzia del territorio».

⁷⁷ Convertito, con modificazioni, dalla l. n. 44 del 2012.

⁷⁸ In forza del quadro normativo precedente alla novella in esame (si vedano i commi da 5-bis a 5-quater dell'articolo 6 del d.l. n. 16 del 2012), l'esenzione da tributi per l'accesso alle predette banche dati riguardava esclusivamente:

- le Agenzie fiscali, gli agenti incaricati di curare la fase della riscossione e le pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del d.lgs. n. 165 del 2001, per le richieste connesse all'espletamento di finalità di carattere istituzionale;
- le richieste da chiunque presentate, purché concernenti beni immobili rispetto ai quali il soggetto richiedente risulti titolare, anche in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento.

⁷⁹ Si veda la relazione illustrativa allo schema di decreto legislativo AG n. 171.

⁸⁰ Le lettere b) e c) del comma 2 dell'articolo 2 del d.lgs n. 82 del 2005 fanno riferimento, rispettivamente:

- i soggetti incaricati di funzioni ausiliarie nell'ambito dell'attività giurisdizionale, per l'acquisizione dei dati immobiliari necessari all'espletamento dei compiti loro affidati.

Si rappresenta, inoltre, che è stato soppresso il riferimento alla base convenzionale, con la conseguenza che l'accesso non risulta più necessariamente soggetto a uno specifico regime di convenzione.

È stato, inoltre, previsto che l'accesso avvenga in esenzione non solo da tributi, ma anche da oneri.

Il comma 3 dell'articolo 7 riguarda, invece, le nuove modalità per rendere disponibili, a titolo gratuito e con modalità esclusivamente telematiche, i fogli di mappa catastale e rimanda a un provvedimento del direttore dell'Agenzia dell'entrate la determinazione⁸¹ delle stesse, prevedendo che la messa a disposizione dei predetti fogli dovrà comunque avvenire a titolo gratuito e con gestione del servizio esclusivamente telematica.

Da ultimo, il comma 4 dell'articolo 7 ha stabilito l'abrogazione dell'articolo 53 del regolamento per la conservazione del nuovo catasto, approvato con regio Decreto 8 dicembre 1938, n. 2153⁸².

-
- ai gestori di servizi pubblici, ivi comprese le società quotate, in relazione ai servizi di pubblico interesse;
 - alle società a controllo pubblico, come definite nel decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175, escluse le società quotate di cui all'articolo 2, comma 1, lettera p), del medesimo decreto che non rientrino nella categoria di cui alla lettera b).

⁸¹ Come si evince dalla relazione illustrativa allo schema di decreto legislativo AG n. 171, al momento la vendita dei fogli di mappa è regolata da un Provvedimento del direttore dell'Agenzia (del Territorio) del 19 marzo 2003, recante "*Definizione dei nuovi prezzi di vendita della cartografia catastale*", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 74 del 29 marzo 2003.

⁸² Per effetto di tale abrogazione e della contestuale introduzione della nuova «*Tabella delle tasse per i servizi ipotecari e catastali*» allegata al TUIC, la consultazione puntuale di ciascun foglio di mappa catastale – quale atto del catasto dei terreni, ai sensi dell'articolo 1 del DPR n. 650 del 1972 – non ancora disponibile per la fruizione telematica, eseguita presso gli Uffici dell'Agenzia delle entrate, con o senza rilascio di stampa o di formato digitale, costituisce operazione soggetta alla tassa prevista dalla menzionata tabella (cfr. numeri d'ordine 5.1 e 5.1.1).

6. NOVITÀ IN MATERIA DI AGGIORNAMENTO DELLE INTESTAZIONI CATASTALI

L'articolo 8⁸³ del decreto delegato reca peculiari novità, in deroga all'articolo 6 del regolamento per la conservazione del nuovo catasto, approvato con regio decreto 8 dicembre 1938, n. 2153, in materia di aggiornamento delle intestazioni catastali.

La novella, in particolare, stabilisce che, nel caso di decesso di persone fisiche iscritte in catasto in qualità di titolari di diritti reali di usufrutto, uso e abitazione, il relativo aggiornamento delle intestazioni catastali non richiede più la presentazione di una domanda di volture da parte dei soggetti ai quali il diritto si ricongiunge, ma lo stesso è effettuato d'ufficio dall'Agenzia delle entrate, senza applicazione di tributi e oneri, in base alle comunicazioni inoltrate all'Anagrafe Tributaria⁸⁴. Al riguardo, si precisa che l'aggiornamento d'ufficio opera sia per i diritti di usufrutto, uso e abitazione già estinti e non allineati, sia per quelli che si estingueranno a far data dal 1° gennaio 2025 per effetto della morte del titolare degli stessi. La procedura d'ufficio non esclude, tuttavia, che la parte interessata possa comunque segnalare⁸⁵ il mancato aggiornamento da eseguirsi ad opera dell'Agenzia⁸⁶. Il comma 2 dell'articolo 8, pur facendo salvo l'aggiornamento d'ufficio di cui al comma 1, prevede inoltre che, qualora dal decesso del titolare di

⁸³ La previsione di cui all'articolo 8 stabilisce che: «1. Gli aggiornamenti delle intestazioni catastali conseguenti al decesso di soggetti iscritti in catasto in qualità di titolari di diritti di usufrutto, uso e abitazione sono effettuati, in sostituzione dei soggetti obbligati e in deroga all'articolo 6 del Regio decreto 8 dicembre 1938, n. 2153, dall'Agenzia delle entrate in esenzione da tributi e oneri, sulla base delle comunicazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria istituita con decreto del Presidente della Repubblica del 29 settembre 1973, n. 605.

2. Fermo restando l'aggiornamento di cui al comma 1, l'eventuale sussistenza di un diritto di accrescimento deve essere fatta rilevare in catasto sulla base della presentazione di una domanda di voltura, in esenzione da tributi e oneri, a cura dei soggetti in favore dei quali il diritto di usufrutto, uso e abitazione si accresce, nel termine di un anno dall'avvenuto decesso dei soggetti di cui al comma 1. A coloro che non osservano tale obbligo si applicano le disposizioni di cui all'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650.»

⁸⁴ Si veda la relazione illustrativa allo schema di decreto legislativo AG n. 171, dove si fa presente che per tali fattispecie l'articolo 6 del regolamento per la conservazione del nuovo catasto, prevedeva l'obbligo di richiedere la voltura in caso di passaggio della titolarità, senza tuttavia indicare alcun termine entro il quale porre in essere tale adempimento. L'effetto che ne discendeva era il frequente disallineamento tra il dato reale e quello emergente dalle intestazioni catastali.

⁸⁵ Ad esempio, nei casi in cui la procedura d'ufficio non sia andata a buon fine.

⁸⁶ Non è, altresì, escluso che la parte interessata possa presentare apposita domanda di volture in esenzione dai tributi.

un diritto di usufrutto, uso o abitazione derivi un diritto di accrescimento in favore di altri contitolari, la sussistenza di tale diritto di accrescimento va rilevata in catasto, a cura dei soggetti beneficiari, tramite la presentazione di una domanda di volture entro il termine di un anno dall'avvenuto decesso. Anche in tal caso è prevista l'esenzione da qualunque tributo e onere. Dalla mancata osservanza di tale obbligo, per i decessi avvenuti a partire dal 1° gennaio 2025, discende l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650.

Da ultimo l'articolo 1, comma 68, della legge 30 dicembre 2024, n. 207 (c.d. legge di bilancio 2025), ha aggiunto, all'articolo 8 del decreto delegato, il comma 2-*bis*, il quale esenta dall'imposta ipotecaria gli atti preordinati alla cancellazione di diritti di usufrutto, uso o abitazione, già iscritti a favore di persone decedute, nei territori soggetti al sistema tavolare di pubblicità immobiliare di cui al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499. Al riguardo, viene stabilito che tale esenzione si *«applica a tutte le domande di cancellazione dei diritti di usufrutto, uso e abitazione per causa di morte pervenute agli uffici competenti successivamente alla data di entrata in vigore della presente disposizione aventi a oggetto diritti iscritti a favore di soggetti deceduti a decorrere dal 1° gennaio 2025»*.

7. DISPOSIZIONI FINALI E ABROGAZIONI

L'articolo 9, commi 1 e 2, del decreto delegato è volto al coordinamento e al raccordo tra la normativa precedente e le disposizioni introdotte dal decreto legislativo in commento. Si prevede, infatti, per quanto di interesse ai fini della trattazione della presente circolare, l'abrogazione delle disposizioni il cui contenuto è stato riprodotto nell'ambito del TUR e si dispone che i rinvii operati da atti normativi o regolamentari alle norme abrogate si intendono effettuati alle corrispondenti nuove disposizioni del decreto.

In particolare, si prevede che i riferimenti alla Tabella A allegata al d.l. n. 533 del 1954, in materia di tributi speciali, e alla *«Tabella delle tasse ipotecarie»*,

allegata al TUIC, contenuti in leggi, regolamenti, decreti o altre norme o provvedimenti emanati anteriormente al decreto delegato, si intendano rivolti alle corrispondenti disposizioni modificate⁸⁷.

Il comma 3 prevede, quale criterio generale, che le disposizioni recate dal decreto in commento hanno effetto a partire dal 1° gennaio 2025 e si applicano *«agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate o presentate per la registrazione a partire da tale data, nonché alle successioni aperte e agli atti a titolo gratuito fatti a partire da tale data»*.

8. MODIFICHE AL SISTEMA SANZIONATORIO

L'articolo 4 del decreto sanzioni⁸⁸, modifica, tra le altre, alcune disposizioni in materia di sanzioni amministrative riguardanti i tributi oggetto della presente circolare, con riferimento alle violazioni commesse a partire dal 1° settembre 2024⁸⁹.

In particolare, il comma 1 dell'articolo 4 modifica il TUR, fissando la sanzione:

- al 120 per cento dell'imposta dovuta (in luogo di quella dal 120 al 240 per cento), per l'omessa richiesta di registrazione degli atti (articolo 69);
- al 45 per cento dell'imposta dovuta (in luogo di quella dal 60 al 120 per cento), se la richiesta è effettuata con un ritardo non superiore a 30 giorni; non è più prevista la misura sanzionatoria minima di 200 euro (articolo 69);
- al 70 per cento della maggiore imposta dovuta (in luogo di quella dal 100 al 200 per cento), per l'insufficiente dichiarazione di valore (articolo 71);
- al 120 per cento della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato (in luogo di quella dal 120 al 240 per

⁸⁷ Ossia alla novellata Tabella A allegata al d.l. n. 533 del 1954 e alla «*Tabella delle tasse per i servizi ipotecari e catastali*» allegata al TUIC.

⁸⁸ Si segnala che le disposizioni trattate nel presente paragrafo sono abrogate e trasfuse nel testo unico delle sanzioni tributarie amministrative e penali, a partire dal 1° gennaio 2026 (si veda la nota n. 3).

⁸⁹ Ai sensi dell'articolo 5 del decreto sanzioni.

cento), detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell'articolo 71 del TUR, per l'occultamento di corrispettivo (articolo 72).

Il comma 3 dell'articolo 4 del decreto sanzioni interviene sull'articolo 9, comma 1, del TUIC, prevedendo una sanzione:

- pari all'80 per cento dell'imposta (in luogo di quella dal 100 al 200 per cento), per l'omissione della richiesta di trascrizione o delle annotazioni obbligatorie;
- pari al 45 per cento delle imposte dovute (in luogo di quella dal 50 al 100 per cento), se, invece, la richiesta di trascrizione o le annotazioni obbligatorie sono effettuate con ritardo non superiore a 30 giorni.

Infine, per quanto di interesse per la presente circolare, il comma 4 dell'articolo 4 dello stesso decreto modifica l'articolo 25 del DPR n. 642 del 1972, in materia di imposta di bollo, fissando la sanzione nella misura:

- dell'80 per cento dell'imposta o della maggiore imposta (in luogo di quella dal 100 al 500 per cento), per l'omesso o insufficiente pagamento dell'imposta;
- dell'80 per cento, per l'omessa o infedele dichiarazione di conguaglio (in luogo di quella dal 100 al 200 per cento), o del 45 per cento, se presentata con ritardo non superiore a 30 giorni (in luogo di quella dal 50 al 100 per cento).

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA
Vincenzo Carbone
(firmato digitalmente)

U27-25 - End of Waste, entro il 25 marzo bisogna adeguarsi alla nuova disciplina

Fissata al 25 marzo prossimo la scadenza per conformarsi alle nuove disposizioni riguardanti la cessazione della qualifica di rifiuto per i materiali inerti derivanti da attività di costruzione e demolizione

Conto alla rovescia per adeguarsi alla disciplina che definisce le condizioni per la cessazione della qualifica di rifiuto degli inerti prodotti nel corso dell'attività di costruzione e demolizione. Entro il prossimo 25 marzo scade, infatti, il periodo transitorio di 180 giorni previsto dal Decreto Inerti (il n. 124/2024 entrato in vigore il 26 settembre scorso), nel corso del quale le imprese erano chiamate a mettersi in regola con la nuova normativa.

Entro la scadenza di marzo, le imprese dovranno aver aggiornato le comunicazioni previste dalla cosiddetta Procedura Semplificata, normata nel Decreto legislativo n. 152 del 2006 (art. 216), o inviato un'istanza di aggiornamento dell'autorizzazione concessa ai sensi del medesimo Decreto legislativo (Capo IV, del Titolo I, della Parte IV, ovvero del Titolo III-bis, la cosiddetta Procedura Ordinaria).

A seguito dell'ottenimento dell'aggiornamento, del rinnovo delle autorizzazioni, o del decorso dei termini di efficacia della comunicazione aggiornata, sarà necessario operare nel rispetto dei criteri contenuti nel Decreto End of Waste.

Si ricorda, inoltre, che il Decreto prevede una fase di monitoraggio di 24 mesi per valutare nel tempo l'adeguatezza delle modifiche e delle novità introdotte. In questo modo sarà possibile apportare eventuali correttivi necessari per ottimizzare ulteriormente la normativa in materia di recupero, nell'ottica di promuovere l'economia circolare e la sostenibilità

U28-25 - Superbonus e CILAS: focus giurisprudenziale

Il Consiglio di Stato ammette l'impugnabilità della dichiarazione di inefficacia della CILAS e ricorda che il Comune, in base al principio del soccorso istruttorio, deve assistere il privato laddove riscontri mere irregolarità documentali. Aggiornato il focus di giurisprudenza curato da ANCE

Dal 1° giugno 2021, con l'entrata in vigore del decreto-legge 77/2021, che ha modificato il comma 13-ter dell'articolo 119 del DL 34/2020, gli interventi ammessi al Superbonus (esclusi solo quelli con demolizione e ricostruzione) sono classificati come manutenzione straordinaria. Questi interventi possono essere eseguiti previa presentazione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (nota come CILA-Superbonus, cd. CILAS). Anche per gli interventi di edilizia libera è obbligatoria la CILA-Superbonus, ma in tal caso è sufficiente una semplice descrizione dei lavori, senza allegare relazioni o elaborati grafici.

Per facilitare la procedura, è stato introdotto uno specifico modello unificato, approvato nella Conferenza Unificata del 4 agosto 2021 e operativo dal giorno successivo. Questo modello è valido esclusivamente per gli interventi che beneficiano del Superbonus previsto dall'articolo 119 del DL 34/2020, ma non per i cosiddetti "Bonus minori".

Il Focus allegato offre un'analisi approfondita sulle sentenze dei giudici amministrativi esaminando i casi trattati e le questioni giuridiche risolte con riferimento alla CILAS per il Superbonus.

Nell'ultimo aggiornamento è stata inserita una recente sentenza del Consiglio di Stato n. 1651 del 25/2/2025 che afferma un importante principio: gli atti amministrativi adottati dai Comuni come le declaratorie di inefficacia, irricevibilità o di archiviazione delle CILA sono impugnabili. Quando questi atti sono emessi, assumono, infatti, caratteristiche lesive che ne permettono il ricorso da parte dell'interessato. Del resto, afferma altresì il Consiglio di Stato "la mancata previsione di sistematicità dei controlli rischia di tradursi in un sostanziale pregiudizio per il privato, che non vedrebbe mai stabilizzarsi la legittimità del proprio progetto, di talché la presentazione della CILA".

La sentenza sottolinea anche l'importanza del "soccorso istruttorio" soprattutto nei casi di CILA legate al Superbonus, dove il comune deve assistere il privato nel correggere e completare la documentazione necessaria, soprattutto data la rilevanza economica delle agevolazioni edilizie connesse.

Nel caso specifico trattato dalla sentenza, un Comune aveva dichiarato inefficace una CILAS Superbonus oltre i termini previsti per il necessario controllo riscontrando delle irregolarità nei documenti forniti. Tuttavia, il ricorrente aveva dimostrato che, nonostante piccole difformità, lo stato attuale dei luoghi era conforme alle modifiche edilizie originariamente autorizzate. Di conseguenza, il Consiglio di Stato ha ritenuto che il Comune avrebbe dovuto applicare il principio del soccorso istruttorio per facilitare il procedimento amministrativo.

CILAS
FOCUS GIURISPRUDENZA

19 marzo 2025

AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA CILAS

Per quanto riguarda l'ambito applicativo il Tar Salerno, con sentenza n. 75/2024, ha affermato che **un intervento di demolizione e ricostruzione di parti di un edificio** (nella specie si trattava di una sostituzione di consistenti porzioni strutturali, necessaria ai fini della corretta esecuzione di un progetto di efficientamento energetico e adeguamento antisismico) **può essere legittimato attraverso la Cila-Superbonus.**

Di diverso avviso il Consiglio di Stato che con la sentenza n. 10109/2024, ribaltando la pronuncia del Tar Campania, ha affermato che l'art. 119, comma 13-ter, del decreto legge n. 34/2020 non opera alcuna distinzione tra demo-ricostruzione parziale e demo-ricostruzione integrale. Il Consiglio ha tuttavia inquadrato l'intervento in una demo-ricostruzione integrale che ha portato non solo a modifiche morfo-tipologiche, di materiali e rivestimento, ma soprattutto di sagoma.

VARIANTI ALLA CILAS

Il Tar Marche con sentenza n. 642/2024) ha ritenuto la CILAS in variante (seppure presentata a fine lavori) ammissibile (essendo anzi l'unico titolo idoneo a legittimare gli interventi edilizi oggetto del c.d. *superbonus*) in quanto:

- la normativa speciale (art. 119, comma 13-ter, L. n. 77/2020) ammette espressamente la possibilità di varianti, fatta salva la necessità, ai fini della conservazione del beneficio fiscale, di ultimare i lavori entro i termini previsti
- le minime variazioni verificatesi nella fase esecutiva dei lavori rispetto a quanto previsto nel titolo originario non hanno modificato la tipologia dell'intervento.

Il Tar ha, inoltre, sottolineato come il Comune avrebbe dovuto esaminare le giustificazioni tecniche in contraddittorio con il progettista anziché limitarsi a sollevare dubbi in sede giudiziaria.

Infine, è stato evidenziato che, poiché l'obiettivo del Superbonus è migliorare il rendimento energetico e sismico del patrimonio edilizio, **le agevolazioni fiscali devono essere riconosciute anche agli interventi che, pur tramite varianti o sanatorie, abbiano raggiunto il risultato entro i termini di legge.**

CONTROLLI DELLA PA

In materia di controlli, il Tar Calabria (sentenza n. 1602/2023), confermando un orientamento piuttosto consolidato, ha sostenuto che per un intervento edilizio eseguito con Cilas, l'unico potere che detiene l'Amministrazione è quello repressivo. Tale potere si esplica nel caso in cui l'intervento sia stato eseguito al di fuori dei casi per cui il legislatore ha previsto la Cilas. Di conseguenza, **l'Amministrazione non ha il potere di verifica e inibizione dell'intervento sottoposto a CILA ma solo quello di reprimere gli abusi**, perché:

la CILA contempla la presenza di un'asseverazione da parte di un tecnico abilitato; tale asseverazione *"sostituisce il controllo generalizzato da parte dell'amministrazione, nell'ottica della liberalizzazione e della diminuzione degli oneri burocratici"*;

nella disciplina della Cila-Superbonus non viene fatto cenno al potere inibitorio dell'intervento edilizio ma viene specificato solamente che *"resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento"* e che la non

corrispondenza al vero delle asseverazioni rese dal tecnico abilitato comportano la decadenza dai benefici fiscali (art.119, comma 13 quater, Dl 34/2020).

Tuttavia, proprio in riferimento a tale ultimo aspetto, un diverso orientamento è stato espresso, dal Tar Lazio che con la sentenza n. 18386/2023 ha ritenuto che *“restano in ogni caso fermi in capo al Comune, e devono essere doverosamente esercitati, i generali poteri di vigilanza e repressione in materia urbanistico-edilizia di cui all’art. 27, commi 1 e 2, del d.P.R. n. 380 del 2001 (...) l’ente locale, rilevato che i lavori per i quali era stata presentata la CILAS riguardavano un fabbricato interessato da difformità edilizie rispetto all’originario titolo abilitativo, **ha inteso agire tempestivamente affinché non si consolidasse un’ulteriore situazione di abuso, disponendo “il divieto di prosecuzione dei lavori e il ripristino di quanto già eventualmente realizzato”**”*. Con tale pronuncia quindi il Tribunale ha ritenuto corretto l’operato del Comune che ha sospeso l’efficacia della CILAS.

Più di recente il Tar Campania con la sentenza n. 5934/2024 ha ribadito che, **sebbene la presentazione della CILAS non richieda l’asseverazione dello stato legittimo dell’immobile** (art. 119, comma 13-ter, D.L. 34/2020), **ciò non esclude la rilevanza di eventuali abusi edilizi preesistenti**. In particolare:

- gli interventi soggetti a CILAS devono rispettare le regole generali, secondo cui le opere edilizie possono essere realizzate solo su immobili non abusivi.
- l’immobile deve essere considerato nella sua unitarietà, includendo anche parti come il piano seminterrato o altre irregolarità riscontrate (es. verande non autorizzate).

Il Consiglio di Stato con la sentenza n. 1651/2025 ha chiarito che gli atti quali le declaratorie di irricevibilità o le decisioni di archiviazione delle comunicazioni di inizio lavori emessi dagli enti locali, **sono impugnabili**. Questo perché tali atti non hanno un supporto normativo che ne disciplini l’esercizio. Tuttavia, quando vengono utilizzati, acquisiscono caratteristiche di lesività, rendendo possibile la loro contestazione legale. Ciò è tanto più vero nei casi di CILA afferente al Superbonus dove vi è il rischio di perdita di benefici fiscali. Del resto, afferma altresì il Consiglio di Stato *“la mancata previsione di sistematicità dei controlli rischia di tradursi in un sostanziale pregiudizio per il privato, che non vedrebbe mai stabilizzarsi la legittimità del proprio progetto, di talché la presentazione della CILA”*.

Nel caso di specie il Comune aveva riscontrato alcune irregolarità nei documenti presentati a supporto della CILAS (discrepanze tra gli elaborati grafici presentati e un titolo edilizio rilasciato prima del 1967, il quale non è stato rinvenuto dal Comune). Il ricorrente ha però sostenuto che lo stato attuale dei luoghi, nonostante presentasse alcune lievi difformità (le quali risultavano in una riduzione rispetto a quanto precedentemente autorizzato), era conforme alle modifiche edilizie originariamente realizzate. In questa situazione, secondo il Consiglio di Stato, **il Comune avrebbe dovuto applicare il cd. “dovere di soccorso istruttorio”, come previsto dall’articolo 6 della legge n. 241/1990**. Questo principio impone al responsabile del procedimento di assistere l’interessato nella correzione e nel completamento della documentazione, facilitando così il procedimento amministrativo.

DECLARATORIA DI INEFFICACIA DELLA CILAS

Una sentenza del TAR Campania (n. 3312/2024) ha affrontato la problematica della declaratoria di inefficacia della CILA Superbonus. Il TAR ha dichiarato il ricorso presentato inammissibile, poiché **l'atto comunale che comunica l'inefficacia della CILA non ha natura provvedimento**, ma è un semplice avviso privo di esecutorietà e forza inibitoria. Tale atto, infatti, non può essere impugnato perché non costituisce un esercizio del potere amministrativo di controllo, configurando quindi una carenza di interesse all'impugnazione.

Peraltro si osserva che nel caso oggetto di ricorso la CILAS, presentata a dicembre 2021, è stata dichiarata inefficace nel marzo 2024 a seguito di un sopralluogo da parte del Comune dal quale è emersa **la mancanza di documentazione a corredo della stessa e la difformità dell'immobile rispetto al progetto iniziale**. Si tratta di una questione può ricadere nelle cause di decadenza del Superbonus ai sensi dell'art. 119, comma 13-ter, lettera a) del Decreto Rilancio.

MODALITA' DI INVIO DELLA CILAS

Per il Tar Friuli Venezia Giulia (sent. n. 68/2024) **l'invio della comunicazione a un indirizzo PEC errato e inesistente ha impedito al Comune la formale ricezione della CILA-S**. Di conseguenza, il TAR ha respinto il ricorso del condominio, chiarendo che il Comune non era tenuto ad attivare il soccorso istruttorio poiché il procedimento non era formalmente avviato a causa della mancata trasmissione dell'istanza. L'errore nella PEC, attribuibile al professionista incaricato, è stato giudicato colposo: l'indirizzo era inesistente, non è stata generata alcuna ricevuta di consegna, e il tecnico non ha verificato l'invio corretto.

Il TAR Toscana, con la sentenza n. 306/2024, **ha ribadito che la presentazione della CILAS è valida e ammissibile anche se contestuale a un'istanza di sanatoria edilizia**, purché i lavori non siano già iniziati prima della regolarizzazione dell'immobile.

Inoltre ha aggiunto che la validità della CILAS sotto il profilo edilizio non implica automaticamente l'ammissibilità al beneficio fiscale, poiché tale valutazione spetta esclusivamente all'Amministrazione tributaria. Ha altresì evidenziato che Il Comune non è tenuto a intervenire in merito a questioni fiscali o contrasti tra privati.

LL.PP.13-25 - Novità in tema di beni culturali: le recenti modifiche al Codice dei Contratti Pubblici

Archiviata l'elaborazione del correttivo al codice appalti, l'attenzione di Ministero della Cultura e Legislatore viene rivolta alla nuova articolazione della verifica preventiva dell'interesse archeologico, ai requisiti professionali per gli archeologi e all'inserimento delle Soprintendenze regionali tra le stazioni appaltanti qualificate di diritto

Il quadro normativo in materia di contratti pubblici relativi ai beni culturali sta vivendo una stagione di importanti trasformazioni, con interventi legislativi che stanno interessando anche la disciplina sui beni culturali; di seguito l'analisi della Direzione Legislazione Opere pubbliche.

Le novità più significative sono giunte con il d.lgs. 209/2024, recante disposizioni integrative e correttive al codice appalti (d.lgs. 36/2023), su cui è intervenuto, con la Circolare n. 10/2025 di seguito approfondita, il Dipartimento per la tutela del patrimonio culturale (Direzione Generale archeologia, belle arti e paesaggio, DG ABAP, Servizio II), che ha analizzato proprio " Aggiornamenti normativi e procedurali in materia di verifica preventiva dell'interesse archeologico e di progettazione degli scavi archeologici " . Alla circolare, è allegato un pratico testo fronte delle modifiche apportate dal decreto correttivo al codice appalti.

A ciò si aggiunge un ulteriore modifica post correttivo , la prima, introdotta sul codice appalti dalla legge 21 febbraio 2025, n. 16, di conversione del D.L. n. 201/2024 (c.d. Decreto Cultura). Tali modifiche normative sembrano orientate a razionalizzare le procedure in materia di beni culturali, valorizzare il ruolo delle Soprintendenze e chiarire meglio i requisiti professionali richiesti per le diverse attività nel settore archeologico. La semplificazione introdotta con la qualificazione di diritto delle Soprintendenze regionali come stazioni appaltanti riconosce l'esperienza e la competenza di questi organismi nella gestione degli appalti relativi al patrimonio culturale.

Resta da vedere come queste innovazioni saranno recepite nella prassi amministrativa e professionale, e se si tradurranno effettivamente in una maggiore efficienza senza compromettere la tutela del patrimonio culturale e archeologico nazionale.

Le modifiche alla procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico La circolare n. 10/2025 della Direzione generale Archeologia, belle arti e paesaggio del Ministero della cultura (MIC) prende atto dei cambiamenti introdotti dal cd. decreto correttivo al codice appalti nella disciplina della verifica preventiva dell'interesse archeologico (VPIA), come evidenziato dalla recente analisi di commento ANCE a tale provvedimento.

La procedura VPIA viene ora formalmente strutturata in due fasi distinte:

- La prima fase , consistente nella raccolta ed elaborazione degli esiti delle indagini geologiche e archeologiche preliminari, corrispondente alla precedente fase prodromica delineata nelle Linee guida del 2022
- La seconda fase , di carattere eventuale, che si attiva solo in caso di esito positivo della verifica di assoggettabilità e prevede il compimento delle indagini archeologiche preventive e la conseguente redazione dei documenti integrativi del PFTE (v. art. 1 dell'All. I.8 al

codice 36/2023)

Un'importante modifica procedurale riguarda il termine per la conclusione della seconda fase, ora fissato in novanta giorni dall'avvio delle indagini e non più dalla richiesta di attivazione della VPIA. Resta invece immutato l'obbligo di completare l'intera procedura prima dell'affidamento o dell'avvio dei lavori.

Il legislatore ha inoltre chiarito che l'ambito di applicazione della VPIA è circoscritto ai contratti pubblici di lavori, come definiti dagli articoli 1 e 2 dell'Allegato I.1 al codice appalti, escludendo quindi altre tipologie di contratti (art. 41 del codice appalti).

Una ulteriore precisazione introdotta dal decreto riguarda la carta del potenziale archeologico e la carta del rischio archeologico, che non costituiscono componenti obbligatorie del documento di fattibilità delle alternative progettuali (DOCFAP), ma rappresentano un'articolazione della relativa relazione tecnico-illustrativa unicamente ove esistenti. Queste carte, infatti, sono il risultato delle indagini della prima fase della VPIA, correlata principalmente al Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica o PFTE (art. 2 dell'All. I.7).

La circolare chiarisce inoltre che la relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico – componente obbligatoria del PFTE, salvo diversa disposizione motivata dal RUP – raccoglie e illustra gli esiti della prima fase VPIA ed è necessaria per le valutazioni sull'attivazione della seconda fase, da esprimere nell'ambito della conferenza di servizi (art. 9, co. 1, dell'All. I.7 al codice appalti, ma v. anche modifiche ad artt., 6, co. 4 e 7, 9, co. 1, all'All. I.7 del codice appalti, che confermano come la VPIA sia correlata al livello di progettazione del PFTE).

La stessa relazione non va quindi confusa con la relazione archeologica definitiva, che illustra invece gli esiti della seconda fase, normalmente eseguita dopo la conferenza di servizi

Requisiti professionali e qualificazione dei soggetti negli scavi archeologici

Come rilevato nella Circolare del MIC, nel decreto correttivo è stata dedicata una particolare attenzione ai requisiti professionali richiesti per le diverse attività nel settore archeologico. Per la direzione tecnica dei lavori relativi alla categoria OS 25 (scavi archeologici e attività connesse), il decreto richiede espressamente il coinvolgimento di archeologi in possesso di diploma di laurea e specializzazione in archeologia o dottorato di ricerca in archeologia (art. 11, co. 3, lett. c).

La progettazione di fattibilità tecnica ed economica dei lavori di scavo archeologico per finalità di ricerca deve essere affidata ad archeologi di I fascia (ai sensi del D.M. 20/05/2019), con specifica esperienza e capacità professionale coerenti con l'intervento (art. 16, co. 2 dell'All. II.18 e D.M. 20/05/2019, adottato ai sensi dell'art. 2, c. 1, della L. 110/2014).

Significative sono anche le modifiche all'articolo 16 dell'Allegato II.18, che disciplina la progettazione dello scavo archeologico. Il progetto di fattibilità tecnica ed economica dei lavori di scavo archeologico deve ora disciplinare l'impianto del cantiere di ricerca e individuare i criteri per la definizione della progressione temporale dei lavori e delle priorità degli interventi, nonché i tipi e i metodi di intervento. Le indagini previste comprendono il rilievo generale, le ricognizioni territoriali, le indagini diagnostiche e quelle complementari necessarie.

Il progetto esecutivo dei lavori di scavo archeologico, nel quale confluiscono i risultati delle indagini previste nel progetto di fattibilità, deve contenere dettagliate previsioni tecnico-scientifiche ed economiche relative alle diverse fasi e tipologie di intervento, che comprendono: rilievi e indagini, scavo, documentazione di scavo, restauro dei reperti, schedatura preliminare e immagazzinamento, studio e pubblicazione, forme di fruizione e musealizzazione, manutenzione programmata.

Una novità di rilievo pratico consiste nella possibilità di deroga temporanea per quanto riguarda la direzione dei lavori e il supporto tecnico alle attività del RUP: fino all'eventuale abrogazione dell'Allegato II.18, la figura del restauratore di beni culturali qualificato può

essere sostituita da soggetti con esperienza almeno quinquennale di direzione tecnica di lavori pubblici, purché tale esperienza sia stata maturata alla data del 19 aprile 2016 (entrata in vigore del d.lgs. 50/2016).

· Altre disposizioni rilevanti e prospettive future

Il decreto correttivo ha modificato anche l'art. 38 del Codice dei contratti pubblici, stabilendo che, in qualsiasi caso di dissenso o non completo assenso alla realizzazione di opere o impianti, le amministrazioni coinvolte non possono limitarsi a esprimere contrarietà, ma devono indicare le prescrizioni e le misure mitigatrici che rendano compatibile l'opera e possibile l'assenso. Tale disposizione si applica, senza deroghe, a tutte le amministrazioni partecipanti alla conferenza di servizi, incluse quelle titolari delle competenze in materia urbanistica, paesaggistica, archeologica e del patrimonio culturale.

Il decreto ha inoltre introdotto nel Codice dei contratti pubblici l'articolo 226-bis, che prevede la possibilità di emanare regolamenti ministeriali o interministeriali per abrogare e sostituire diversi Allegati al Codice, tra cui:

− l'Allegato I.7 sui contenuti minimi dei vari livelli di progettazione;

− l'Allegato I.8 sulla verifica preventiva dell'interesse archeologico;

− l'Allegato II.18 sulla qualificazione dei soggetti nel settore dei beni culturali.

A differenza di quanto previsto nella precedente formulazione dell'art. 41 del codice appalti, la sostituzione dell'Allegato I.8 non è più obbligatoria in sede di prima applicazione del Codice, ma diventa solo eventuale. Pertanto, l'Allegato I.8 rimane pienamente operante fino alla sua eventuale sostituzione con altra disciplina.

· Le Soprintendenze regionali tra le stazioni appaltanti qualificate di diritto

Un'ultima e significativa innovazione è stata introdotta con la legge 21 febbraio 2025, n. 16, di conversione del D.L. n. 201/2024 (c.d. Decreto Cultura), che ha modificato l'articolo 63, co. 4, del codice appalti, aggiungendo le Soprintendenze Archeologia, belle arti e paesaggio con competenza sul territorio del capoluogo di regione nell'elenco delle Stazioni appaltanti qualificate di diritto.

Questo intervento normativo potrebbe semplificare l'operatività delle Soprintendenze regionali, che si aggiungono così ad altri soggetti istituzionali già iscritti di diritto nell'elenco delle stazioni appaltanti qualificate, quali il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, Consip S.p.a., Invitalia, Difesa servizi S.p.A., l'Agenzia del demanio, i soggetti aggregatori e Sport e salute S.p.a.

Tale qualificazione automatica esenta le Soprintendenze regionali dall'obbligo di presentare istanza ad ANAC per essere inserite nell'elenco delle stazioni appaltanti qualificate, consentendo loro di indire autonomamente procedure di affidamento per contratti di lavori di importo superiore a 500mila euro e per servizi e forniture d'importo superiore alle soglie previste per gli affidamenti diretti.

V4-25 - Osservatorio delle leggi regionali – n. 1-2025

Dal Friuli Venezia Giulia le indicazioni sulle aree idonee per le fonti rinnovabili; Marche e Veneto rivedono le procedure di VAS; la Sicilia approva norme sulle strutture ricettive

Il Bollettino regionale si presenta come una raccolta di provvedimenti normativi quali leggi regionali, delibere e circolari, specificamente rilevanti per il settore delle costruzioni.

Il Bollettino, curato dall'ANCE, mira a fornire informazioni aggiornate e schematiche riguardo alla normativa regionale. Per ciascun provvedimento esaminato, viene, infatti, offerta una sintesi dei contenuti principali e, in determinati casi, il testo completo della norma, qualora risulti di particolare interesse.

Nell'ultimo aggiornamento si segnalano: la legge del Friuli Venezia Giulia sulle aree idonee per le fonti rinnovabili, le novità in materia di VAS per Marche e Veneto, la nuova legge sulle strutture ricettive approvata dalla Sicilia. In Basilicata modifiche alla disciplina dei sottotetti e al Piano casa regionale.

Nel Bollettino l'elenco dei provvedimenti normativi pubblicati nel periodo 20/12/2024 – 16/3/2025 con la sintesi del contenuto.

IL BOLLETTINO REGIONALE



 EDIZIONE N. 1/2025

DIREZIONE EDILIZIA E TERRITORIO

Sommario

ABRUZZO	3
BASILICATA	4
CALABRIA	6
CAMPANIA	7
FRIULI VENEZIA GIULIA	8
LAZIO	9
LOMBARDIA	10
MARCHE	11
MOLISE	12
PUGLIA	13
SARDEGNA	14
SICILIA	15
TOSCANA	16
UMBRIA	17
VALLE D’AOSTA	18
VENETO	19
Prov. Aut. TRENTO	22

ABRUZZO

MODIFICHE VARIE E DISPOSIZIONI DI PROROGA TERMINI

[L.R. 6/2/2025, n. 3](#)

MODIFICHE A LEGGI REGIONALI, PROROGA DI TERMINI PREVISTI DA DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E ULTERIORI DISPOSIZIONI.

[B.U. R. 7/02/2025, n. 37](#)

Si segnalano:

- Art. 4 (Integrazione all'art. 13 della L.R. 141/1997) 1. In base al quale: "**Il Piano demaniale marittimo riserva, altresì, una quota non inferiore al 20 per cento, su base comunale, delle aree demaniali marittime alla fruizione libera e gratuita. In considerazione della necessità di garantire che la quota di spiaggia attrezzata sia sufficiente a soddisfare le esigenze degli utenti e che risulti adeguata alla densità demografica di riferimento, per i Comuni con popolazione superiore ai 70 mila abitanti la predetta quota percentuale è ridotta al 10 per cento.**"
- Art. 12 (Modifica all'art. 3 della LR 38/2012) sull'attività agrituristica in base al quale "*L'ospitalità in spazi aperti può essere offerta, nel rispetto dei principi di connessione e prevalenza, predisponendo piazzole di sosta per tende, carrelli tenda, caravan, autocaravan, case mobili, mobile home, maxicaravan, sino ad un **massimo di trentacinque piazzole per un totale di novanta posti per azienda**; in tali casi il numero di persone ospitate negli spazi aperti può cumularsi al numero di persone ospitate nelle strutture ricettive aziendali, sino ad un massimo di cento persone ospitate contemporaneamente.*"
- Art. 25 (Sostituzione dell'art. 32-bis della L.R. 10/2023) . "*1. Ai fini della presentazione della SCIA al SUAP del Comune competente per territorio per l'esercizio dell'attività, le strutture residenziali universitarie di cui all'articolo 1-bis della legge 14 novembre 2000, n. 338 (Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari), in possesso dei requisiti di cui all'allegato C al decreto del Ministro dell'Università e della Ricerca 27 dicembre 2022, n. 1437 (Standard minimi dimensionali e qualitativi delle residenze universitarie) **sono equiparate alle strutture ricettive alberghiere** di cui alla presente legge. 2. Ai fini della presentazione della SCIA ai sensi del comma 1, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del presente articolo, la Giunta regionale approva la relativa modulistica unificata e standardizzata regionale sulla base dei requisiti di cui al d.m. 1437/2022 e successive modifiche e integrazioni.*"

BASILICATA

SOTTOTETTI E PIANO CASA

[l..R. 30/12/2024, n. 43](#)

DISPOSIZIONI IN VARI SETTORI DI INTERVENTO

[B.U. R. 30/12/2024, n. 63](#)

Si segnalano:

- Art. 1 in base al quale Il **recupero dei sottotetti** può essere consentito su edifici esistenti al 31 dicembre 2019 legittimamente autorizzati ovvero oggetto di procedimento amministrativo ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001.
- Art.2 per il **Piano Casa regionale** di cui alla LR 25/2009 viene modificato Il comma 3 quinquies dell'articolo 2: *"Nelle aree di tipo "E" di cui al D.M. 1444/68, ovvero nell'ambito di aree agricole, sono consentiti su unità immobiliari esistenti autorizzate o autorizzate anche in forza di titolo abilitativo in corso di validità, destinate ad attività turistico ricettive, agrituristiche e funzionali all'attività agricola come definite dall'art. 2135 del codice civile, ampliamenti nel rispetto degli articoli 4 e 7 del suddetto D.M. 1444/68 e nell'ambito della definizione o revisione degli strumenti urbanistici"*.
- Art. 7 per il Piano Casa regionale di cui alla LR 25/2009 è aggiunto il seguente comma all'art. 5: *"1-opties. Nell'applicazione del presente articolo la Regione Basilicata, in deroga agli strumenti urbanistici, promuove, per le funzioni classificate come servizi pubblici ubicate in edifici di proprietà privata, in caso di dismissione di tale funzione, il cambio di destinazione d'uso senza aumento della superficie utile lorda esistente."*

PIANO CASA

[l..R. 7/1/2025, n. 9](#)

MODIFICA DELL'ARTICOLO 5 DELLA LEGGE REGIONALE 7 AGOSTO 2009, N. 25.

[B.U. R. 7/1//2025, n. 3 speciale](#)

Viene modificato l'articolo 5 della legge regionale 7 agosto 2009, n. 25, la frase: *“La Giunta regionale regolamenta, con proprio provvedimento, le differenti tipologie di strutture, anche per aree territoriali, i criteri e le modalità con i quali si può procedere alla rimozione del vincolo di destinazione per le strutture recettive fino al 100 per cento delle superfici utili lorde, esistenti o in corso di realizzazione, da turistico alberghiera a sanitaria o socio-sanitaria.”* è abrogata.

RIFIUTI

[L.R. 7/1/2025, n. 6](#)

INTEGRAZIONE ALLA LEGGE REGIONALE 16 NOVEMBRE 2018, N. 35 (NORME DI ATTUAZIONE DELLA PARTE IV DEL D.LGS. 3 APRILE 2006, N. 152 IN MATERIA DI GESTIONE DEI RIFIUTI E DI BONIFICA DI SITI INQUINATI - NORME IN MATERIA AMBIENTALE E DELLA LEGGE 27 MARZO 1992, N. 257 - NORME RELATIVE ALLA CESSAZIONE DELL'IMPIEGO DELL'AMIANTO).

[B.U. R. 7/1//2025, n. 3 speciale](#)

Viene inserito il comma 10-quater all'articolo 17 della legge regionale 16 novembre 2018, n. 35 *“Prima del rilascio del titolo autorizzativo per le nuove istanze di realizzazione e gestione di impianti di smaltimento o di recupero di rifiuti, anche pericolosi, la Società proponente deve presentare all'Autorità competente:*

- a) quadro economico finanziario del progetto asseverato da un istituto bancario o da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del Testo Unico delle leggi in materia bancaria o creditizia emanato con decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 oppure da una società di revisione ai sensi dell'articolo 6 del decreto legislativo 27 gennaio 1992, n. 88 D.Lgs. 27/01/1992, n. 88, 6, che ne attesti la congruità;*
- b) dichiarazione resa da un istituto bancario attestante che il soggetto proponente l'impianto dispone di risorse finanziarie ovvero di linee di credito proporzionate all'investimento per la realizzazione dell'impianto.”.*

CALABRIA

AGRICOLTURA SOCIALE

[L.R. 28/1/2025, n. 18](#)

DISCIPLINA DELL'AGRICOLTURA SOCIALE

[B.U. R. 28/1//2025, n. 18](#)

La legge disciplina l'agricoltura sociale, definendola come **un settore che unisce le pratiche agricole con gli interventi di tipo educativo, sociale, socio-sanitario, e di inserimento lavorativo, soprattutto per persone in condizione di disagio o disabilità**. L'obiettivo principale di questa legge è di promuovere la multifunzionalità delle imprese agricole, trasformandole in un mezzo per generare occupazione e reddito, nonché per offrire servizi essenziali a livello locale, in particolare nelle zone rurali o svantaggiate.

L'articolo 5 riguarda l'utilizzo degli immobili per le attività di agricoltura sociale. Gli immobili che possono essere utilizzati includono strutture rurali, fabbricati rurali o porzioni di essi, sia a destinazione abitativa che strumentale, esistenti al momento della presentazione dell'istanza. Questi immobili, quando usati per l'agricoltura sociale da imprenditori agricoli, sono considerati beni strumentali dell'azienda e mantengono la loro ruralità. Non è necessario cambiare la destinazione d'uso di questi immobili per l'attività agricola connessa. È consentito effettuare manutenzioni, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazioni nel rispetto delle normative edilizie e urbanistiche, incluse gli interventi per eliminare le barriere architettoniche. È consentito anche l'ampliamento degli immobili per specifiche.

CAMPANIA

D.L. SALVA CASA

[Circolare regionale 28/01/2025, n. CI/3](#)

DECRETO-LEGGE 29 MAGGIO 2024, N. 69 (C.D. SALVA CASA), CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, DALLA LEGGE 24 LUGLIO 2024, N. 105 - APPLICAZIONE IN REGIONE CAMPANIA. APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 33-QUATER DELLA LEGGE REGIONALE 22 DICEMBRE 2004, N. 16, AGGIUNTO CON LEGGE REGIONALE 29 APRILE 2024, N. 5.

[Pubblicata nel sito internet della regione Campania il 28 gennaio 2025.](#)

La Circolare specifica quali disposizioni del D.L. Salva Casa sono immediatamente applicabili in Campania e in quali situazioni è necessaria un'interpretazione coordinata con la legislazione regionale.

FRIULI VENEZIA GIULIA

FONTI RINNOVABILI

[L.R. 4/3/2025, n.2](#)

NORME PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI A FONTI RINNOVABILI SUL TERRITORIO REGIONALE

[B.U. R. 5/3/2025, n. 10](#)

La legge prevede varie disposizioni per promuovere lo sviluppo dell'energia rinnovabile in linea con gli obiettivi più ampi di decarbonizzazione, efficienza energetica, riduzione delle emissioni di CO2 e sicurezza energetica delineati sia a livello nazionale che europeo.

L'art. 2 contiene **l'elenco delle aree idonee** mentre l'art. 3 prevede che le superfici e le aree non idonee saranno individuate con apposita DGR nelle categorie di aree e superfici suddivise per destinazione e per la specifica tutela.

RECUPERO TERRENI ABBANDONATI

[D.P.R. 31/12/2024, n.0173/Pres.](#)

REGOLAMENTO RECANTE CRITERI E MODALITÀ PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI IN FAVORE DEI TERRENI INCOLTI O ABBANDONATI AI SENSI DELL'ARTICOLO 11 DELLA LEGGE REGIONALE 16 GIUGNO 2010, N. 10 (INTERVENTI DI PROMOZIONE PER LA CURA E CONSERVAZIONE FINALIZZATA AL RISANAMENTO E AL RECUPERO DEI TERRENI INCOLTI E/O ABBANDONATI NEI TERRITORI MONTANI).

[B.U. R. 8/1/2025, n. 2](#)

Il regolamento disciplina la gestione dei terreni incolti o abbandonati nei territori montani ai sensi dell'articolo 11 della legge regionale del 16 giugno 2010, n. 10. Gli obiettivi principali possono includere la prevenzione del degrado del paesaggio, la riduzione del rischio di frane e incendi, il miglioramento della biodiversità e la valorizzazione delle aree per scopi agricoli o turistici.

LAZIO

D.L. SALVA CASA

[Circ. Dirig.R. n. 1566357](#)

INDICAZIONI OPERATIVE PER I PROCEDIMENTI DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ URBANISTICA DISCIPLINATI DALL'ART. 36-BIS DEL D.P.R. N. 380/2001, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DI CUI AI COMMI 4 E 5-BIS.

La fornisce indicazioni per l'applicazione dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, introdotto dal D.L. 69/2024. La circolare ha lo scopo di fornire indicazioni chiare e uniformi per l'applicazione di questa disposizione sul territorio del Lazio, assicurando che i processi siano gestiti in modo coerente in tutta la regione.

LOMBARDIA

END OF WASTE

[D.G.R. 16/12/2024, n. XII/3648](#)

APPROVAZIONE DELLA MODULISTICA REGIONALE PER IL RILASCIO O LA MODIFICA DI AUTORIZZAZIONE PER LA CESSAZIONE DELLA QUALIFICA DI RIFIUTI («END OF WASTE») A CORREDO DELLE ISTANZE AI SENSI DEGLI ARTT. 208, 209, 211 E 29-TER DEL D.LGS. 152 DEL 2006 E ULTERIORI SPECIFICHE PER IL CONTROLLO E LA VIGILANZA SULLE SOSTANZE PERICOLOSE.

[B.U. R. 24/12/2024, n. 52](#)

La delibera definisce la modulistica necessaria per il rilascio, il rinnovo o la modifica dell'autorizzazione in conformità con gli articoli 208, 209, 211 e 29-ter del Decreto Legislativo 152/2006, relativamente ai procedimenti di cessazione della qualifica di rifiuto (end of waste) previsti dall'articolo 184-ter dello stesso decreto.

SICUREZZA CANTIERI

[D.G.R. 20/12/2024, n. XII/3679](#)

APPROVAZIONE DELLE LINEE DI INDIRIZZO PER LA SICUREZZA DEL LAVORO NEI CANTIERI DELLE GRANDI OPERE PUBBLICHE E PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO E DELLO SCHEMA DI ACCORDO PER LA DIFFUSIONE DELLE LINEE DI INDIRIZZO PER LA SICUREZZA DEL LAVORO NEI CANTIERI DELLE GRANDI OPERE PUBBLICHE E PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO.

[B.U. R. 3/1/2025, n. 1](#)

Le linee guida sono strutturate in due sezioni e partono dal dettato normativo per offrire alle stazioni appaltanti o ai committenti strumenti aggiuntivi durante la redazione dei bandi e dei documenti di gara. Queste indicazioni sono pensate per garantire un approccio uniforme e informazioni chiare in materia di gare e appalti.

Le linee guida promuovono la legalità, l'impiego regolare dei lavoratori e la sicurezza nei luoghi di lavoro, con particolare riferimento ai cantieri delle grandi opere, anche oltre l'orizzonte temporale degli interventi oggetto di PNRR e PNC, Piano Lombardia e Olimpiadi e Paralimpiadi Invernali Milano-Cortina 2026.

MARCHE

CRITERI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE EDIFICI

[D.G.R. 16/12/2024, n. XII/3648](#)

SINTETICO ITACA MARCHE - ADOZIONE DEI CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

[B.U. R. 24/12/2024, n. 10](#)

La delibera adotta specifici criteri e strumenti per la **valutazione della sostenibilità ambientale nelle costruzioni, sia residenziali che non residenziali**. Questi criteri sono definiti e dettagliati nella Prassi di Riferimento (PdR) UNI 13:2019, intitolata "Sostenibilità ambientale nelle costruzioni. Strumenti operativi per la valutazione della sostenibilità."

Gli allegati alla delibera forniscono strumenti e indicazioni dettagliate per implementare la valutazione della sostenibilità, assicurando che gli edifici siano progettati e costruiti secondo principi di sostenibilità ambientale, migliorando così il loro impatto ecologico e la loro efficienza energetica.

VAS

[D.G.R. 17/2/2025, n. 179](#)

APPROVAZIONE "LINEE GUIDA REGIONALI IN MATERIA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA" E REVOCA DELLA D.G.R. 1647/2019.

[B.U. R. 28/2/2025, n. 20](#)

Le nuove **Linee guida aggiornate regolano la VAS per piani e programmi regionali e locali**. Gli aggiornamenti riguardano aspetti come le tempistiche e i ruoli procedurali, le autorità competenti secondo la normativa urbanistica e gli oneri istruttori conformi alle leggi nazionali. La modulistica per le procedure VAS sarà definita in atti successivi del Dirigente del Settore Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali.

MOLISE

LAVORI PUBBLICI

[D.G.R. 27/01/2025, n. 8](#)

LEGGE 15 LUGLIO 2022, N. 99, "ISTITUZIONE DEL SISTEMA TERZIARIO DI ISTRUZIONE TECNOLOGICA SUPERIORE", ITS ACADEMY - APPROVAZIONE LINEE GUIDA.

[B.U. R. 1/2//2025, n.6](#)

Le Linee guida hanno l'obiettivo di facilitare la comprensione delle principali aree di interesse che devono essere osservate nella strutturazione dei percorsi formativi.

PUGLIA

LAVORI PUBBLICI

[D.G.R. 20/01/2025, n. 21](#)

ADOZIONE DEL PATTO DI INTEGRITÀ DELLA REGIONE PUGLIA IN MATERIA DI CONTRATTI PUBBLICI.

[B.U. R. 3/2//2025, n. 10](#)

Si prevede l'adozione di un **modello uniforme di Patto di integrità** per le procedure di affidamento delle commesse pubbliche nella Regione Puglia. Il Patto di integrità è uno strumento di **prevenzione della corruzione** che impone a tutti i partecipanti a gare d'appalto il rispetto di principi di **trasparenza, correttezza e legalità**.

SARDEGNA

STRUTTURE RICETTIVE

[D.G.R. 18/12/2024, n. 51/27](#)

DIRETTIVE DI ATTUAZIONE PER LA DISCIPLINA DELLE STRUTTURE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA DI CUI ALL'ARTICOLO 13, COMMA 1, LETT. B): CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI E MARINA RESORT, DELLA LEGGE REGIONALE 28 LUGLIO 2017, N. 16 (NORME IN MATERIA DI TURISMO). DIRETTIVE AI SENSI DELL'ARTICOLO 24, COMMA 3, DELLA L.R. 28.7.2017, N. 16. APPROVAZIONE DEFINITIVA.

[B.U. R. 16/1/2025, n. 3](#)

La delibera riguarda l'attuazione delle norme per le strutture ricettive all'aperto, come campeggi, villaggi turistici e marina resort, come specificato nell'articolo 13, comma 1, lettera b) della legge regionale del 28 luglio 2017, n. 16 sul turismo.

SICILIA

STRUTTURE RICETTIVE

[I.R. 25/2/2025, n. 6](#)

DISCIPLINA DELLE STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE.

[B.U.R. 28/2/2025, n. 1](#)

La legge regola le strutture ricettive, categorizzandole in alberghiere, extralberghiere, del turismo nautico e le locazioni turistiche. Questa normativa abroga o modifica le leggi precedenti che risultano contrastanti o obsolete.

EDILIZIA URBANISTICA

[Circ. Ass.R. Sicilia 20/12/2024, n. 5](#)

LEGGE REGIONALE 18 NOVEMBRE 2024, N. 27, RECANTE: "DISPOSIZIONI IN MATERIA DI URBANISTICA ED EDILIZIA. MODIFICHE DI NORME" - CHIARIMENTI INERENTI ALLE MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 13 AGOSTO 2020, N. 19 E SS.MM.II.

[B.U.R.27/12/2024, n. 57](#)

La circolare illustra le modifiche introdotte agli articoli 1-14 della Legge Regionale 18/11/2024, n. 27, che riguarda disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia e modifica la L.R. 13/08/2020, n. 19 sul governo del territorio.

TOSCANA

URBANISTICA SEMPLIFICAZIONI PROCEDURALI

[D. P.G.R. 3/03/2025, n. 14/R](#)

SEMPLIFICAZIONI PROCEDURALI IN MATERIA DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE. ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI DELLA L.R. 10/2024. MODIFICHE AL REGOLAMENTO REGIONALE EMANATO CON IL D.P.G.R. 32/R/2017.

[B.U. R. 10/3/2025, n. 17](#)

Il regolamento contiene misure semplificazione soprattutto per quanto riguarda le procedure nella conferenza di copianificazione.

UMBRIA

STRUTTURE RICETTIVE

[D. P.G.R. 30/1/2025, n. 64](#)

LEGGE REGIONALE 28 OTTOBRE 2024, N. 23 - ARTICOLO 21, COMMA 12: CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI ALBERGHI DIFFUSI.

[B.U. R. 12/2/2025, n. 7](#)

La delibera disciplina le condizioni per la realizzazione degli alberghi diffusi, come definiti dall'articolo 21, comma 3 della legge regionale 28 ottobre 2024, n. 23. Gli alberghi diffusi sono strutture ricettive alberghiere distribuite in centri storici minori, con un edificio principale che ospita i servizi di portineria, ricevimento e sale comuni, e ulteriori unità abitative dislocate in edifici separati che possono includere altri servizi accessori. Queste unità sono arredate e attrezzate a un livello omogeneo.

L'articolo 21, comma 12 della legge impone che la realizzazione di tali strutture sia, infatti, subordinata a condizioni stabilite dalla Giunta regionale, specificando:

- Le caratteristiche dei centri storici minori dove è possibile realizzare gli alberghi diffusi.
- La distanza massima consentita tra l'edificio principale e gli altri edifici.

VALLE D'AOSTA

PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

[L.R- 30/1/2025, n. 2](#)

MODIFICAZIONI ALLA LEGGE REGIONALE 6 AGOSTO 2007, N. 19 (NUOVE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO E DI DIRITTO DI ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI).

[B.U. R. 1/8/2/2025, n. 8](#)

Viene modificata la LR 6/08/2007, n. 19, che riguarda il **procedimento amministrativo e il diritto di accesso ai documenti amministrativi**, per allinearla alle recenti evoluzioni della normativa statale. Queste modifiche interessano diversi aspetti disciplinati dalla Legge 07/08/1990, n. 241, inclusi la conferenza di servizi, la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), l'esercizio del potere sostitutivo e il principio del silenzio-assenso.

VINCA

[R.R. 9/1/2025, n. 4](#)

REGOLAMENTO ATTUATIVO IN MATERIA DI VINCA (ARTICOLO 17 DELLA LEGGE REGIONALE 27 MAGGIO 2024, N. 12).

[B.U.R. 19/1/2025 n. 9](#)

Il regolamento disciplina la **Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA)** in attuazione della legge regionale 27 maggio 2024, n. 12. Si applica ai **Piani, Programmi, Progetti, Interventi e Attività** non direttamente connessi alla gestione di un sito della rete **Natura 2000**, ma che possono avere impatti significativi negativi su di esso.

VENETO

VIA MODULISTICA

[Decreto direttoriale 15/01/2025, n. 2](#)

ATTUAZIONE DELL'ARTICOLO 14, COMMI 3 E 4, DEL REG. REG. N. 2/2025 IN MATERIA DI VIA ADOTTATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 13 DELLA LEGGE REGIONALE 27 MAGGIO 2024, N. 12. APPROVAZIONE MODULISTICA NECESSARIA ALLA PRESENTAZIONE DI ISTANZE E AGLI ADEMPIMENTI CONNESSI AL PROCEDIMENTO DI VIA.

[B.U. R. 19/1/2025, n. 9](#)

Il decreto approva la **modulistica necessaria** per la presentazione delle istanze e per gli adempimenti relativi ai procedimenti di **Valutazione di Impatto Ambientale (VIA)**, in attuazione dell'art. 14, commi 3 e 4, del Regolamento regionale n. 2/2025:

- la modulistica è parte integrante del decreto e disciplina la presentazione delle istanze per diversi procedimenti di VIA, come la **verifica di assoggettabilità, il Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR), la proroga dei termini e la verifica di ottemperanza.**
- sono previsti anche moduli per istanze **extra regolamento**, come il rinnovo delle derivazioni irrigue;
- la modulistica sarà resa disponibile in formato **editabile** sul sito della Direzione Valutazioni Ambientali della Regione.
- L'uso dei modelli approvati sarà **obbligatorio** a partire dal giorno successivo alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

PROCEDURA VIA

[R.R. 9/1/2025, n. 2](#)

REGOLAMENTO ATTUATIVO IN MATERIA DI VIA (ARTICOLO 13 DELLA LEGGE REGIONALE 27 MAGGIO 2024, N. 12).

[B.U.R. 19/1/2025 n. 9](#)

Il regolamento stabilisce:

1. **Atti di indirizzo e coordinamento** per le procedure di VIA, inclusa la partecipazione della Regione alle procedure di competenza statale.
2. **Criteri per l'identificazione dell'autorità competente** in siti con molteplici tipologie progettuali sottoposte a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA.
3. **Procedure per monitoraggio e controllo.**
4. **Modalità per la quantificazione e corresponsione degli oneri.**
5. **Regole per la semplificazione dei procedimenti**, la consultazione pubblica, il coordinamento di provvedimenti e autorizzazioni a livello regionale e locale.

VAS MODULISTICA

[Decreto direttoriale 15/01/2025, n. 1](#)

ATTUAZIONE DELL'ARTICOLO 12, COMMI 2 E 3, DEL REGOLAMENTO N. 3 DEL 09.01.2025 IN MATERIA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA-VAS ADOTTATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 7 DELLA LEGGE REGIONALE 27/05/2024, N. 12. APPROVAZIONE DELLA MODULISTICA NECESSARIA ALLA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE DA PARTE DELL'AUTORITÀ PROCEDENTE.

[B.U. R. 19/1/2025, n. 9](#)

Viene approvata e aggiornata la seguente modulistica:

- Modulo Istanza di Valutazione Ambientale Strategica (Rapporto Ambientale preliminare) - Allegato A
- Modulo Istanza di Valutazione Ambientale Strategica (Rapporto Ambientale) - Allegato B
- Modulo Istanza di verifica di Assoggettabilità (VA) - Allegato C
- Modulo Trasmissione risultati monitoraggio - Allegato D
- Indice Rapporto Ambientale Preliminare per la VAS - Allegato E
- Indice Rapporto Ambientale per la VAS - Allegato F
- Indice Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS- Allegato G
- Indice Rapporto di Monitoraggio ambientale - Allegato H

PROCEDURA VAS

[R.R. 9/1/2025, n. 3](#)

REGOLAMENTO ATTUATIVO IN MATERIA DI VAS (ARTICOLO 7 DELLA LEGGE REGIONALE 27 MAGGIO 2024, N. 12).

[B.U.R. 19/1/2025 n. 9](#)

Il regolamento, emanato in conformità all'articolo 7 della legge regionale del 27 maggio 2024, n. 12, **disciplina la procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), la verifica di assoggettabilità (VA)**, e il monitoraggio di piani e programmi che possono influire significativamente sull'ambiente, sulla salute, sul patrimonio culturale e sulla sfera socioeconomica.

VINCA MODULISTICA

[Decreto direttoriale 15/01/2025, n. 3](#)

[D. Dir.R. Veneto 17/02/2025, n. 15](#)

ATTUAZIONE DELL'ARTICOLO 19, COMMA 4 DEL REGOLAMENTO REGIONALE N. 4/2025 IN MATERIA DI VINCA ADOTTATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 17 DELLA LEGGE REGIONALE 27/05/2024, N. 12. APPROVAZIONE DELLA MODULISTICA NECESSARIA ALLA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI VINCA E DELLE RICHIESTE CONNESSE ALLE PROCEDURE DI CUI AL CAPO III DEL MEDESIMO REGOLAMENTO.

[B.U. R. 19/1/2025, n. 9](#)

Viene approvata la modulistica necessaria alla presentazione delle domande di VINCA e delle richieste connesse alle procedure di cui al Capo III del Regolamento n. 4/2025.

VINCA

[R.R. 9/1/2025, n. 4](#)

REGOLAMENTO ATTUATIVO IN MATERIA DI VINCA (ARTICOLO 17 DELLA LEGGE REGIONALE 27 MAGGIO 2024, N. 12).

[B.U.R. 19/1/2025 n. 9](#)

Il regolamento disciplina la **Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA)** in attuazione della legge regionale 27 maggio 2024, n. 12. Si applica ai **Piani, Programmi, Progetti, Interventi e Attività** non direttamente connessi alla gestione di un sito della rete **Natura 2000**, ma che possono avere impatti significativi negativi su di esso.

AIA

[R.R. 9/1/2025, n. 1](#)

REGOLAMENTO ATTUATIVO IN MATERIA DI AUTORIZZAZIONE INTEGRATA AMBIENTALE (AIA) (ARTICOLO 22 DELLA LEGGE REGIONALE 27 MAGGIO 2024, N. 12).

[B.U.R. 19/1/2025 n. 9](#)

Il regolamento specifica le procedure per l'autorizzazione integrata ambientale (AIA) nelle installazioni situate nella Regione Veneto, secondo quanto stabilito dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Testo Unico Ambiente) e successive modifiche. Queste procedure sono delegate alla regione dalla legislazione nazionale e possono estendersi alle province e alla Città metropolitana di Venezia per leggi regionali. Inoltre, il regolamento delinea il ruolo della Regione nella partecipazione alle procedure di AIA di competenza statale.

Prov. Aut. TRENTO

ESPROPRIAZIONI

[D. Pres.P. 18/11/2024, n. 19-25/Leg.](#)

MODIFICAZIONI DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA 26 OTTOBRE 2009, N. 24-26/LEG (APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO CONCERNENTE LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ ESPROPRIATIVA DELLE AREE EDIFICABILI (ARTICOLO 14 DELLA LEGGE PROVINCIALE 19 FEBBRAIO 1993, N. 6 - NORME SULLA ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ).

[B.U. R. 21/11/2024, n. 47](#)

Il regolamento modifica i criteri previsti nel D. Pres. P. 26/10/2009, n. 24-26/Leg. con riferimento alla riduzione del 25% dell'indennità di espropriazione.

V5-25 - Edilizia Flash: disponibile il nuovo numero

Tutti i dati e le analisi sul settore delle costruzioni in continuo aggiornamento

Tutti i dati e le analisi sul settore delle costruzioni in continuo aggiornamento.

Di seguito il n. 1/2025

Edilizia Flash

MARZO 2025 - N. 1

A cura della
Direzione Affari Economici,
Finanza e Centro Studi

- **Il quadro macroeconomico**
- **Gli investimenti e la produzione nelle costruzioni**
- **Il mercato immobiliare residenziale**
- **Il credito**
- **L'andamento dei prezzi di alcuni materiali da costruzione**
- **I lavori pubblici**
- **IL PNRR**
- **I numeri di Edilizia Flash**

Il quadro macroeconomico

Nel 2024 l'economia italiana chiude con un +0,7% su base annua, in miglioramento rispetto a quanto stimato dall'Istat a dicembre scorso che collocava il Pil a +0,5%. Su tale dinamica ha inciso la ripresa dei consumi (+0,6%), in accelerazione nella seconda parte dell'anno, mentre per gli investimenti la crescita si attesta sul +0,5%. Ancora positivo l'andamento della bilancia commerciale, sintesi di una tenuta delle esportazioni (+0,4%) e di una diminuzione delle importazioni (-0,7%).

Le prospettive di crescita dell'economia italiana per il 2025 appaiono deboli, a causa del permanere delle tensioni geopolitiche derivanti dai conflitti in Ucraina e Medio-Oriente e degli orientamenti decisionali della nuova amministrazione Trump, riferiti alle nuove tariffe doganali, che potrebbero penalizzare l'Italia, per la quale gli Stati Uniti rappresentano il secondo partner commerciale dopo la Germania. In tal senso, **la stima rilasciata dal Fondo Monetario Internazionale a fine gennaio scorso è di un incremento del PIL italiano pari al +0,7% su base annua.**

	Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente	
	2024	Previsione 2025
PIL	+0,7%	+0,7%*
- Consumi	+0,6%	
- Investimenti fissi lordi	+0,5%	
- Esportazioni	+0,4%	
- Importazioni	-0,7%	

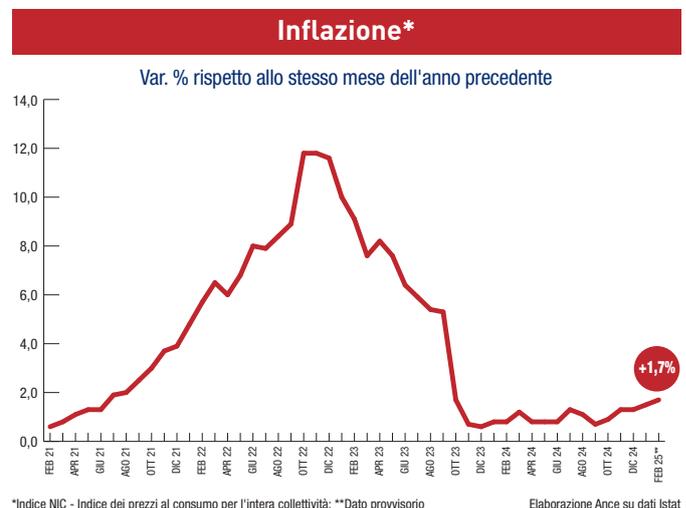
* Previsione FMI, gennaio 2025

Elaborazione Ance su dati Istat

Inflazione

L'inflazione, dopo aver chiuso il 2024 con tasso del +1,3% su base annua, **ha ripreso a salire con l'inizio del nuovo anno. Infatti, secondo i dati provvisori dell'Istat, a febbraio 2025 l'indice che misura la crescita dei prezzi ha registrato un incremento del +1,7% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (già +1,5% a gennaio).**

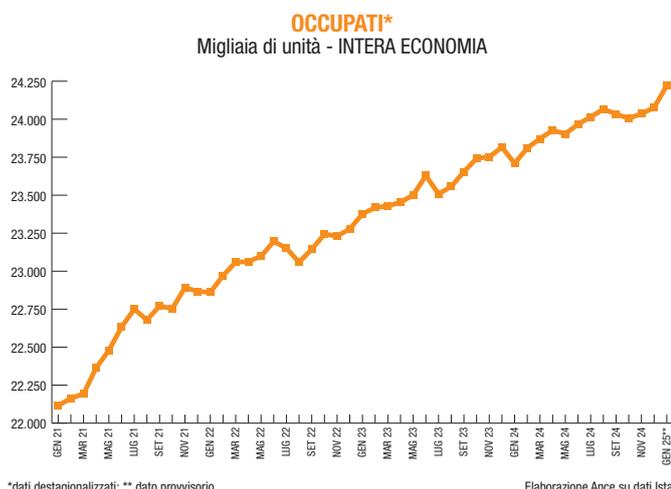
Tale risultato deriva da una stazionarietà della "componente volatile" (-0,1%), a fronte di un ulteriore aumento dell'inflazione di fondo (+1,8%). Quest'ultima, calcolata sui beni di più largo consumo ad esclusione dei beni energetici e degli alimentari freschi, ha interrotto la sua discesa a partire da aprile scorso, stabilizzandosi attorno ai due punti percentuali, così da mantenere inalterato l'effetto negativo esercitato sul potere di acquisto delle famiglie.



Occupazione

Nel mese di gennaio, il mercato del lavoro manifesta forti segnali positivi. **Secondo i dati Istat (provvisori), gli occupati complessivi hanno registrato un aumento di ben 145mila unità rispetto al mese precedente, attestandosi a 24,222 milioni, il valore più alto dall'inizio della serie storica.** Altrettanto positiva è la dinamica su base annua, con il numero di lavoratori occupati superiore di 513mila unità rispetto a gennaio 2024, grazie al contributo significativo dei dipendenti permanenti e a quello degli autonomi.

Sempre secondo l'Istat, a gennaio il tasso di disoccupazione si attesta al 6,3%, un dato in leggero calo rispetto al mese precedente (era al 6,4% a dicembre).





● Gli investimenti e la produzione nelle costruzioni

L'Istat, nei recenti dati di contabilità nazionale, stima per il 2024 un ulteriore aumento degli investimenti in costruzioni pari al +2% (al lordo dei costi di trasferimento di proprietà) nel confronto con l'anno precedente. **Le valutazioni Ance formulate nell'Osservatorio di gennaio scorso prevedono, invece, per una prima frenata degli investimenti in costruzioni nell'anno considerato: -5,3%** rispetto agli eccezionali livelli raggiunti nel 2023. Conferme in tal senso emergono sia dai dati dei "bonifici parlanti" riferiti agli interventi incentivati per la riqualificazione del patrimonio abitativo (il giro d'affari stimato sulla base di tali bonifici risulta in calo di circa il -9% rispetto al 2023), sia dal monitoraggio Enea-Mase sul Superbonus energetico che evidenzia livelli di investimenti dimezzati (da 44,4 mld del 2023 a 22,9 mld del 2024). La dinamica negativa del settore stimata dall'Ance (-5,3%) è la sintesi di tendenze opposte nel comparto abitativo e non residenziale. Sul primo pesa, soprattutto, il venir meno dell'importante driver della manutenzione straordinaria residenziale (-22%); di contro, prosegue il buon andamento del non residenziale, trainato dal boom delle opere pubbliche (+21%), legate alla spinta realizzativa dei lavori PNRR.

In merito allo scostamento tra le stime Ance e i dati Istat finora divulgati, è nostra convinzione che su questi ultimi pesi un livello di informazioni ancora parziale, che li rende provvisori e soggetti a revisioni progressive. Lo dimostra l'ultima stima dell'Istat, pubblicata ad inizio marzo, nella quale gli investimenti in costruzioni per il 2023 sono stati rivisti a rialzo di ulteriori 3 miliardi rispetto alla già eccezionale modifica effettuata nella revisione di settembre (+27 miliardi rispetto alla stima precedente).

La previsione Ance per l'anno in corso è di un calo dei li-

Investimenti in costruzioni *					
	2024	2022	2023	2024**	2025**
	Millioni di euro	Variazioni % in quantità			
COSTRUZIONI	223.467	8,9	16,5	-5,3	-7,0
ABITAZIONI	107.572	17,3	14,5	-19,8	-25,8
- nuove	16.406	3,3	2,3	-5,2	-2,6
- manutenzione straordinaria	91.166	20,0	16,5	-22,0	-30,0
NON RESIDENZIALE PRIVATO E OPERE PUBBLICHE	115.895	-0,8	19,3	13,6	10,4
Non residenziale privato	37.398	-11,3	10,4	0,7	-1,4
- privato nuovo	7.318	-43,6	3,6	0,5	3,2
- manutenzione straordinaria	30.081	4,5	12,2	0,8	-2,5
Opere pubbliche	78.496	7,5	15,0	21,0	16,0

* Al netto dei costi per trasferimento di proprietà; ** Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

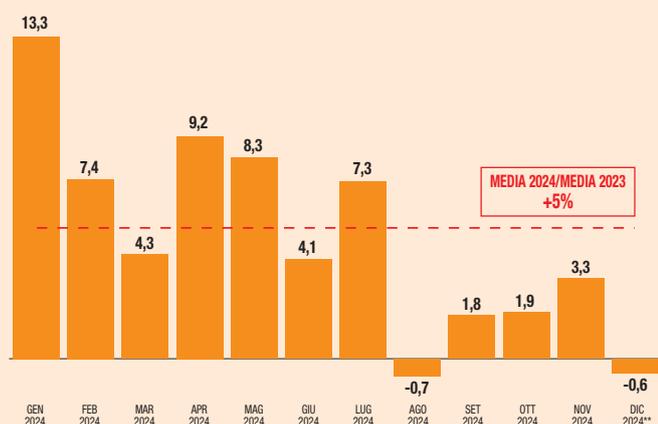
velli produttivi del 7%, in peggioramento rispetto alla riduzione stimata per il 2024. Tale risultato è fortemente influenzato dall'ulteriore ridimensionamento della manutenzione straordinaria abitativa (-30,0%), legata alla rimodulazione a ribasso delle aliquote fiscali. Di contro, si rilevano aumenti nei nuovi investimenti non residenziali privati (+3,2% su base annua) per i quali preoccupa l'elevata incertezza economica che potrebbe incidere negativamente sui livelli produttivi di tale comparto. Infine, per le opere pubbliche si registra un ulteriore e significativo incremento (+16% su base annua), trainato dalla concentrazione dei progetti PNRR negli ultimi anni del Piano. Tra il 2025 e il 2026, occorrerà, infatti, realizzare e rendicontare circa 54 miliardi di investimenti che coinvolgono il settore delle costruzioni.

Parallelamente a quanto osservato per i dati Istat riferiti agli investimenti in costruzioni, allo stesso modo, si ritiene che vadano letti con cautela alcuni indicatori settoriali riferiti al 2024, che evidenziano tendenze, nel complesso, ancora positive. In particolare, l'indice Istat della produzione nelle costruzioni (comprensivo anche della manutenzione ordinaria), pur registrando un lieve calo tendenziale del -0,6% a dicembre 2024, chiude l'intero anno in aumento del +5% rispetto

al 2023. Tale tendenza è legata al buon andamento delle ore lavorate (alla base del calcolo dell'indice di produzione) che, secondo il monitoraggio della Cnce su 113 casse edili/edilcasse, mostra un aumento, nel 2024, del +3,3% su base annua, sintesi di un andamento favorevole soprattutto nella prima parte dell'anno. Anche in termini di lavoratori iscritti i dati CNCE rilevano una crescita del +4,5% sull'anno precedente.

Produzione nelle costruzioni (indice Istat)

Var. % mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente*

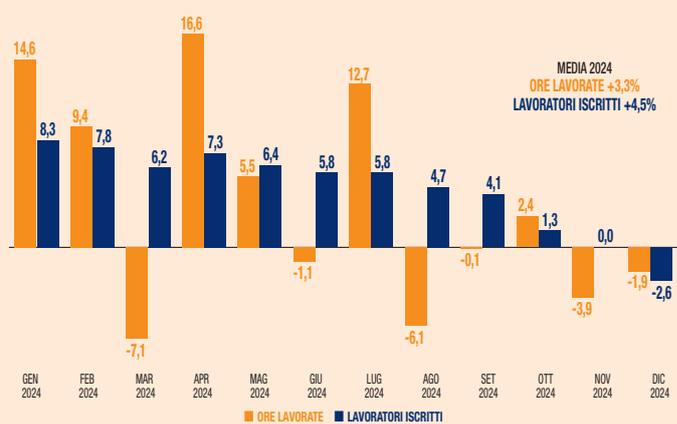


*dati corretti per gli effetti di calendario; **dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

Ore lavorate e lavoratori iscritti

Var. % mensili rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati CNCE: dati su 113 casse edili/edilcasse. Estrazione di febbraio 2025

Il mercato immobiliare residenziale

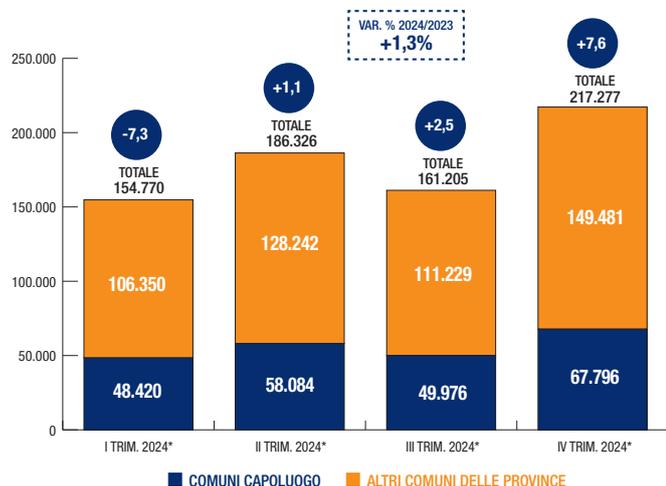
Il mercato immobiliare residenziale, dopo un 2023 caratterizzato dalla forte riduzione dell'attività transattiva, manifesta segni di ripresa. I recenti dati dell'Agenzia delle Entrate indicano per il 2024 un aumento tendenziale del +1,3% nel numero di abitazioni compravendute, sintesi di una crescita di uguale intensità sia nei capoluoghi sia nei comuni minori delle province (+1,3%). L'analisi trimestrale dei dati evidenzia un'accelerazione delle transazioni residenziali nel terzo e nel quarto trimestre d'anno (+2,5% e +7,6% rispettivamente su base annua), dopo un primo semestre ancora debole. Il risultato positivo del 2024 è in parte legato all'allentamento della politica restrittiva della BCE, che nel secondo semestre del 2024 ha ridotto i tassi di 100 punti base. In questa direzione, gli ulteriori tagli dei tassi operati a fine gennaio e inizio marzo di quest'anno potrebbero dare ulteriore slancio alle compravendite abitative, rafforzando la ripresa già in atto.

Parallelamente, i prezzi delle abitazioni continuano a registrare segnali positivi, a conferma di un trend espansivo in atto dalla seconda metà del 2019. In particolare, l'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, mostra nel terzo trimestre del 2024 un ulteriore incremento del +3,9% su base annua, in progressiva crescita rispetto al primo (+1,6%) e al secondo trimestre d'anno (+2,9%).

L'incremento dei prezzi è guidato dall'ottima performance delle abitazioni di nuova costruzione (+8,8%), mentre più limitata risulta quella riferita alle già esistenti (+2,8%). In virtù di tali tendenze, l'aumento dei prezzi delle abitazioni, nei primi 9 mesi del 2024, si attesta nel complesso al +2,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sintesi di una variazione del +7,4% nelle quotazioni del nuovo e del +1,8% di quelle usate.

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

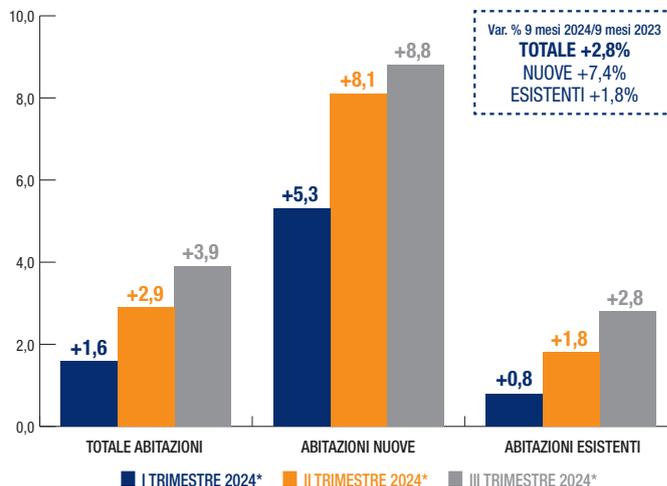


* Dati provvisori.

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Indice dei prezzi delle abitazioni in Italia

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



* Dati provvisori.

Elaborazione Ance su dati Istat

Il credito

I dati di Bankitalia sui prestiti alle imprese di costruzioni relativi ai primi 9 mesi del 2024 mostrano un ulteriore importante calo di erogazioni per i finanziamenti, sia nel comparto residenziale (-10%), sia in quello non residenziale (-24,1%). I mutui destinati alle famiglie per l'acquisto di case sono rimasti stabili rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, +0,7%, attestandosi sui 30,6 miliardi di euro. Analizzando nel dettaglio la composizione dei finanziamenti erogati emerge che la dinamica riscontrata è il risultato di una sostanziale stabilità nella stipula di nuovi contratti di mutui e un incremento, rispetto ai primi 9 mesi del 2023, delle surroghe e sostituzioni di mutui.

	Flussi di NUOVI MUTUI Milioni di euro Primi 9 mesi 2024	VARIAZIONI %		
		Primi 9 mesi 2024 / Primi 9 mesi 2023	2023/2022	2023/2007
Finanziamenti alle imprese per edilizia RESIDENZIALE	4.338	-10,0	-14,7	-68,4
Finanziamenti alle imprese per edilizia NON RESIDENZIALE	2.942	-24,1	2,5	-85,0
Finanziamenti TOTALI al settore edile	7.280	-16,3	-8,3	-78,4
MUTUI alle famiglie per acquisto di case	30.620	0,7	-25,4	-34,3
Nuovi contratti	27.439	-0,8	-28,7	n.d.
Surroghe e sostituzioni	3.181	63,3	51,5	n.d.

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

L'andamento dei prezzi di alcuni materiali da costruzione

I prezzi dei principali materiali da costruzione, in apertura d'anno, risultano caratterizzati da andamenti contrapposti e, per alcuni, si conferma la dinamica manifestatasi nel 2024. Ne sono un esempio il ferro tondo per c.a. che a gennaio 2025 riporta un calo del -10,1% su base annua (dopo il -10,3% del 2024) e il bitume, in ulteriore diminuzione del -9,6%. Parallelamente, un andamento negativo ma di intensità più contenuta si registra anche nel costo del gasolio (-5,3%), su cui continua ad incidere il crollo dei consumi in Cina, legato alla maggior penetrazione di veicoli elettrici ed ibridi nel parco automobilistico nazionale. Di contro, tendenze positive continuano a caratterizzare le materie plastiche ad eccezione del polistirene che manifesta anche a inizio d'anno una flessione del -5,4% rispetto a gennaio 2024. In particolare, incrementi si rilevano, ad esempio, per il PVC (+4,3%) e per il polietilene (LDPE), in crescita del +12,8%. Sempre in aumento anche il prezzo del rame (+13,2%), sostenuto da una domanda che rimane elevata proveniente sia dai paesi avanzati sia da quelli emergenti, per il suo impiego nelle tecnologie funzionali alla transizione ecologica (veicoli elettrici, pannelli solari e infrastrutture per le energie rinnovabili). Allo stesso modo, la crescita delle quotazioni interessa il petrolio (+4,8%) e il legname da conifera (+7,8%). Per quanto riguarda, infine, le materie prime energetiche si rileva una risalita nei prezzi, legata all'interruzione dei flussi di gas dalla Russia. In particolare, nel mese di gennaio 2025

VARIAZIONI DI PREZZO DI ALCUNI MATERIALI DA COSTRUZIONE				
MATERIALE	Fonte	Var % media 2024/ media 2023	Var % gen. 2025/ gen. 2024	
Ferro - acciaio tondo per cemento armato	Metal Bulletin	- 10,3%	- 10,1%	
Polietilene (HDPE)	Prometeia	+1,9%	+2,1%	
Polietilene (LDPE)	Prometeia	+6,3%	+12,8%	
Polipropilene	Prometeia	+6,1%	+6,5%	
PVC	Prometeia	- 14,4%	+4,3%	
Polistirene	Prometeia	- 1,6%	- 5,4%	
Rame	Prometeia	+7,7%	+13,2%	
Petrolio	Prometeia	- 0,3%	+4,8%	
Gasolio	Prometeia	- 8,7%	- 5,3%	
Bitume	Argus	- 3,8%	- 9,6%	
Legname di conifera piallato grezzo, Italia (€/mc)	Prometeia	- 0,3%	+7,8%	
Gas Naturale	Prometeia	- 16,4%	+61,3%	
Energia Elettrica	Prometeia	- 12,9%	+44,2%	

Elaborazione Ance su dati Metal Bulletin, Prometeia e Argus

il gas risulta in aumento del +61,3% in confronto allo stesso mese del 2024 e la medesima dinamica si osserva anche per l'energia elettrica (+44,2%), per la quale il gas rappresenta la principale fonte primaria impiegata nella sua produzione.

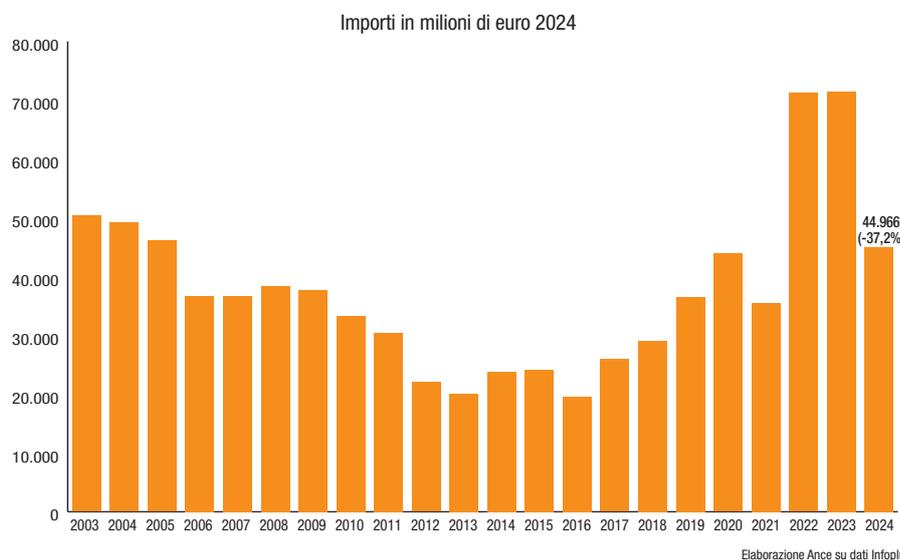
I lavori pubblici

I BANDI DI GARA

Nel 2024, la domanda di lavori pubblici, dopo l'eccezionale crescita del biennio precedente, mostra un netto ridimensionamento, tornando su livelli prossimi a quelli che hanno caratterizzato il 2020. Il PNRR, principale driver di tale straordinaria espansione, ha ormai esaurito le fasi di gara, entrando pienamente nelle successive, ovvero quelle riferite all'avvio e all'effettiva realizzazione delle opere. Secondo il monitoraggio Ance-Infoplus, il 2024 ha visto la pubblicazione di circa 18mila bandi di gara per lavori pubblici per un ammontare complessivo di 45 miliardi. Rispetto all'anno precedente, si registra una flessione del 27% in numero e del 37% in valore. L'analisi per classi di importo evidenzia cali trasversali a tutti i tagli di lavori, con flessioni in valore che oscillano tra il -16,9% delle gare fino a 150mila euro di importo al -54,3% della fascia 50-100mln.

Per i grandi lavori (superiori ai 100mln), si registra una riduzione nell'importo di oltre un terzo. Nonostante la tendenza negativa, si segnalano alcuni iniziative importanti: realizzazione della nuova linea av/ac Salerno-Reggio Calabria raddoppio Cosenza-Paola/s. Lucido (RFI, per quasi 2 miliardi); lavori sulla Jonica relativi alla variante Catanzaro-Crotone (Anas, per 1,8miliardi in 5 lotti); lavori

Bandi di gara per lavori pubblici in Italia - Gare pubblicate



per terza corsia autostrada A4 tratto S. Donà di Piave-svincolo Portogruaro, nuovo svincolo e casello S. Stino di Livenza (Commissario delegato per l'emergenza della mobilità riguardante la A4 tratto VE-TS e il raccordo villesse Gorizia, 588mln), realizzazione del prolungamento linea M1 (Metropolitana Milanese spa, per 486mln), lavori di manutenzione, estensione reti (Iren Emilia, 709mln). Il 2025 si apre in positivo, con un au-

mento in termini di numerosità delle gare di circa il 10%. La tendenza positiva negli importi è totalmente legata alla presenza del maxi bando da 8,5mld riferito alla concessione di progettazione, costruzione e gestione sulla A22 (finanza di progetto). Tale iniziativa porta l'ammontare mensile a superare di sei volte il corrispettivo dato di gennaio 2024. Al netto di tale opera, la tendenza nel primo mese del nuovo anno di contenuta calo.



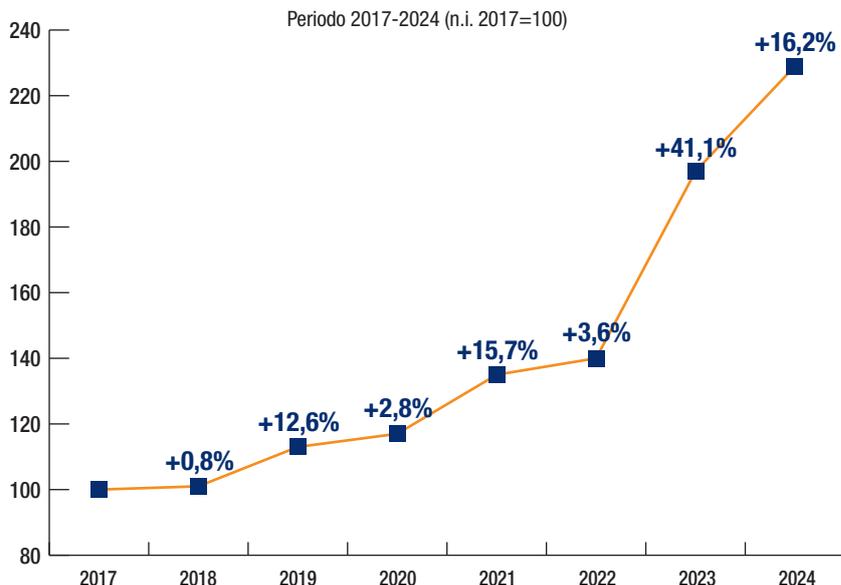
LA SPESA PER INVESTIMENTI DEI COMUNI

Secondo i dati della Ragioneria Generale dello Stato (SIOPE), **nel 2024 la spesa in conto capitale ha registrato un incremento del 16,2%**.

L'aumento ha coinvolto tutte le aree del Paese, con una crescita particolarmente marcata nel Centro (+25,4%), seguito dal Nord (+17,7%) e dal Sud (+10,2%). Questo risultato consolida un trend positivo iniziato nel 2017, che ha subito una forte accelerazione **nel biennio 2022-2023 (+64%)**, grazie agli investimenti legati al PNRR e alla chiusura, nel 2023, del ciclo di programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei.

Nel periodo gennaio-febbraio 2025, la spesa per investimenti dei comuni italiani si mantiene in linea con i livelli registrati nell'anno precedente, segnando **un incremento dell'1,7%**.

Andamento della spesa in conto capitale dei comuni italiani



Elaborazione Ance su dati SIOPE (RGS)

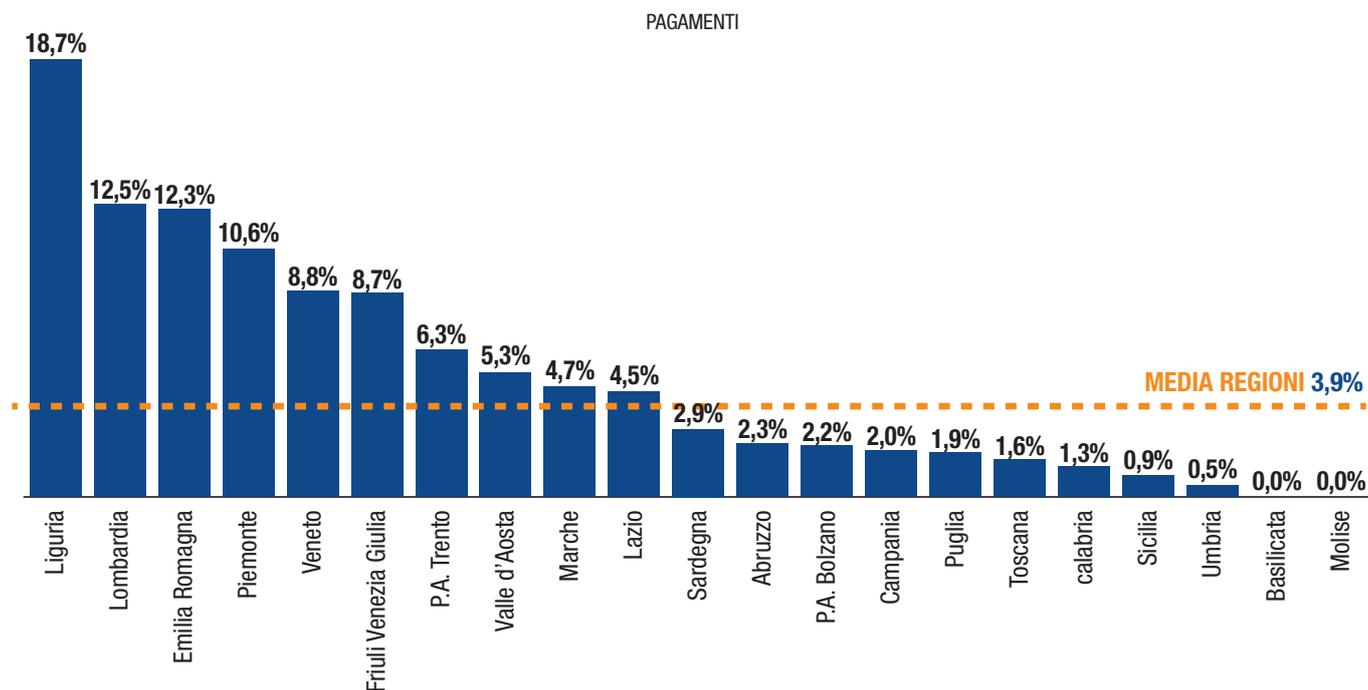
LA SPESA DEI FONDI STRUTTURALI EUROPEI - PROGRAMMAZIONE 2021-2027

L'avanzamento del ciclo di **programmazione 2021-2027** evidenzia come l'attuazione dei programmi sia ancora in una fase iniziale. Sulla base dei dati della Ragioneria Generale dello Stato, aggiornati **al 31 dicembre 2024**, **le risorse impegnate sui fondi FESR e FSE+ raggiungono il 17,1%**, mentre **la spesa effettiva si ferma al 4,7%**.

I dati di monitoraggio evidenziano le difficoltà nell'avvio della programmazione, sia per i programmi nazionali che per quelli regionali. Tuttavia, **le regioni registrano un progresso leggermente superiore rispetto ai ministeri, con un avanzamento nella programmazione pari al 17,3% rispetto al 16,5% dei ministeri, e una spesa che si attesta al 5,7%, contro il 2,5%**.

In particolare, **a livello regionale, i fondi FESR**, che rivestono un ruolo prioritario per le misure legate al settore delle costruzioni, **mostrano un livello di spesa pari al 3,9%**, con un forte divario territoriale che vede il Mezzogiorno attestarsi all'1,6% contro l'8,3% del Centro-Nord.

Fondi strutturali europei 2021-2027: avanzamento dei programmi regionali FESR al 31 dicembre 2024



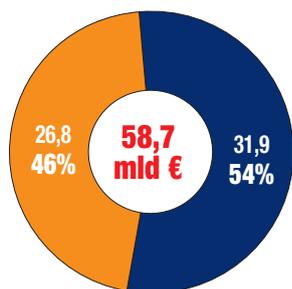
Elaborazione Ance su dati Ragioneria dello Stato

IL PNRR

LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PNRR

Dal punto di vista finanziario, i dati più recenti sull'avanzamento del PNRR segnano, al 31 ottobre 2024, un livello di **spesa pari a 58,6 miliardi**, corrispondente al 30% dei fondi europei del Piano (194,4 miliardi di euro) e al 67% della spesa complessivamente programmata entro il 2024.

PNRR: spesa totale al 31 ottobre 2024
MLD DI EURO E INCIDENZA %



■ SETTORE DELLE COSTRUZIONI ■ ALTRI SETTORI
Elaborazione Ance su dati Italia Domani

In questo quadro, le costruzioni si distinguono per una buona capacità realizzativa rispetto alle altre misure del Piano. **Il 54% della spesa sostenuta al 31 ottobre 2024, pari a 31,9 miliardi, è riconducibile, infatti, a investimenti di interesse per il settore delle costruzioni.**

Una quota rilevante di tale spesa, pari a circa 14 miliardi di euro, è relativa agli incentivi automatici del Superbonus, che continua ad essere l'unica linea di investimento del PNRR completata. La

parte restante, pari a circa 18 miliardi, riguarda principalmente gli investimenti ferroviari e le opere di competenza degli enti territoriali, come gli interventi di edilizia scolastica.

Entro il 30 giugno 2026, restano da realizzare investimenti PNRR per 54 miliardi di euro e, soprattutto, dimostrare il raggiungimento di milestone e target molto ambiziosi.

Dal punto di vista procedurale e attuativo, il Piano ha accelerato le fasi di programmazione e allocazione dei fondi. L'approccio *performance based* del PNRR ha contribuito a migliorare i processi decisionali e operativi, favorendo una maggiore responsabilizzazione e trasparenza. Basti considerare che, sulla base dei dati ANAC e Italia Domani, il 76% delle gare PNRR risulta affidato, con percentuali che raggiungono in media l'85% per le gare bandite nel biennio 2021 e 2022.

In merito all'avanzamento, il monitoraggio dell'Ance, basato sui **dati CNCE EdilConnect**, ha individuato **11.236 cantieri aperti o conclusi, riferiti a opere PNRR, pari al 49% del totale delle gare per lavori PNRR**, pubblicate tra novembre 2021 e ottobre 2024.

La stessa analisi declinata territorialmente mostra un **ritardo maggiore nel Mezzogiorno**: le opere in corso o concluse al Sud sono il 44% di quelle bandite, contro il 56% delle regioni del Nord e il 49% di quelle del Centro.

Il divario, peraltro, aumenta se si considerano le opere di dimensione maggiore. Per quelle superiori ai 5 milioni, infatti, la quota di cantieri aperti o con-

clusi nel Mezzogiorno è del 34% contro il 59% delle regioni del Nord e il 52% del Centro.

Il Governo, in vista della scadenza del PNRR del 30 giugno 2026, sta valutando una **nuova revisione del Piano, da presentare alla Commissione Europea**. Questa revisione potrebbe coinvolgere investimenti infrastrutturali significativi, per un totale di 10-12 miliardi di euro.

L'Italia ha proposto tre possibili soluzioni:

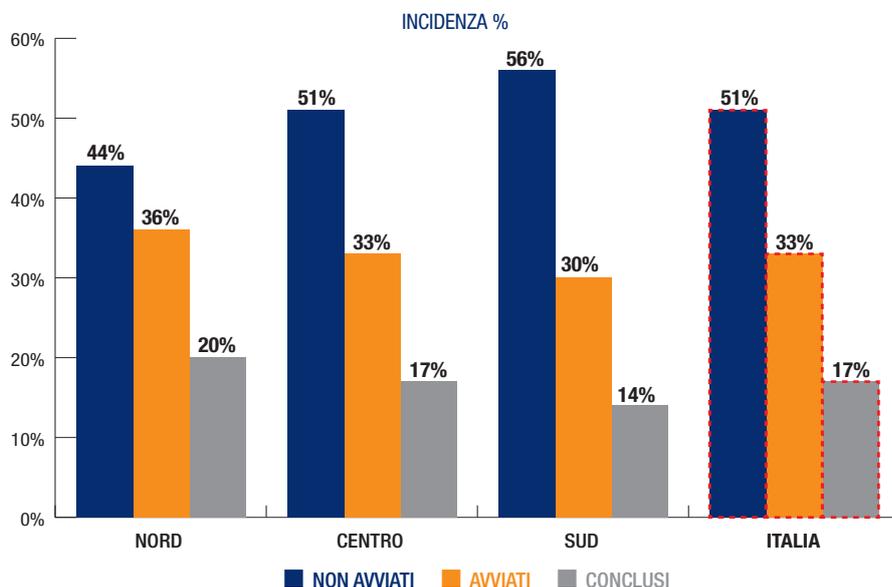
1. RIALLOCAZIONE DELLE RISORSE: spostare risorse da progetti bloccati o fortemente in ritardo a progetti che possano garantire la spesa effettiva entro il termine del PNRR;

2. SUDDIVISIONE DELLE OPERE IN TIPOLOGIE OMOGENEE DI LAVORAZIONE: proporre una revisione del principio di rendicontazione: da performance a spesa, in modo da contabilizzare il lavoro fatto, non il completamento dell'opera per evitare la perdita totale dei finanziamenti e "salvare" la quota di spesa realizzata.

3. CREAZIONE DI STRUMENTI FINANZIARI PER UTILIZZARE I FONDI PNRR POST 2026: proporre la costituzione di uno strumento finanziario, principalmente un fondo, che dovrebbe assorbire le risorse PNRR non spese entro la scadenza del Piano. Tali risorse verrebbero impiegate, oltre il 2026, in ambiti specifici definiti a livello politico, come l'housing sociale.



PNRR: stato di avanzamento dei cantieri in Italia per area geografica



Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile.
Elaborazione Ance su dati CNCE EdilConnect, aggiornamento ottobre 2024



● I numeri di Edilizia Flash

IL QUADRO MACROECONOMICO

	2024	Previsioni 2025
Pil	+0,7%	+0,7%*
Inflazione	+1,7%**	
Occupati intera economia	24.222.000***	
Tasso di disoccupazione	6,3%***	

*Previsione FMI, Gennaio 2025; **Febbraio 2025; ***Gennaio 2025 Elaborazione Ance su dati Istat

GLI INVESTIMENTI E LA PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI

	2024 - Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente
Investimenti in costruzioni	-5,3%*
Produzione nelle costruzioni	+5,0%
Ore lavorate (CNCE)	+3,3%
Lavoratori iscritti (CNCE)	+4,5%

*Stima Ance, Gennaio 2025 Elaborazione Ance su dati Istat e CNCE

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

	2024*
Compravendite di abitazioni	+1,3%
	Primi 9 mesi 2024*
Prezzi delle abitazioni (Totale)	+2,8%
Nuove	+7,4%
Esistenti	+1,8%

* Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate e Istat

IL CREDITO

	Primi 9 mesi 2024*
Finanziamenti alle imprese per edilizia Residenziale	-10,0%
Finanziamenti alle imprese per edilizia Non Residenziale	-24,1%
Mutui alle famiglie per l'acquisto di case	+0,7%

* Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

L'ANDAMENTO DEI PREZZI DI ALCUNI MATERIALI DA COSTRUZIONE

	Variazioni % Gennaio 2025/Gennaio 2024
Ferro-acciaio tondo per cemento armato	-10,1%
Bitume	-9,6%
Gas naturale	+61,3%
Energia elettrica	+44,2%

Elaborazione Ance su dati Metal Bulletin, Prometeia e Argus

I LAVORI PUBBLICI

Bandi di gara pubblicati per lavori pubblici	2024*
Numero	-27,0%
Importo	-37,2%
Spesa in conto capitale dei comuni italiani	2024* Gen.-Feb. 2025*
	+16,2% +1,7%
Spesa per fondi strutturali 21-27 (FESR, FSE+)	al 31-12-2024
	4,7%

* Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente Elaborazione Ance su dati Infoplus, Siope e CNCE

IL PNRR

Spesa al 31-10-2024	Totale	di cui costruzioni	
	58,7 mld	31,9 mld	
Avanzamento cantieri in Italia	avviati	conclusi	non avviati
	33%	17%	51%