

Sindacale

- S159-25 - Legge n. 182/2025 “Disposizioni per la semplificazione e la digitalizzazione dei procedimenti in materia di attività economiche e di servizi a favore dei cittadini e delle imprese - Pubblicata in GU la Legge n. 182/2025 recante “Disposizioni per la semplificazione e la digitalizzazione dei procedimenti in materia di attività economiche e di servizi a favore dei cittadini e delle imprese”

Fiscalità

- F79-25 - Case prefabbricate “chiavi in mano”: la vendita è esente da IVA, salvo le imprese costruttrici - L’Agenzia delle Entrate chiarisce che le case prefabbricate vendute “chiavi in mano” sono considerate immobili: la vendita è quindi esente da IVA, tranne quando a venderle è un’impresa costruttrice, caso in cui l’imposta si applica con le aliquote agevolate previste. Le imprese estere devono inoltre identificarsi ai fini IVA in Italia per effettuare la vendita
- F80-25 - Imu per le imprese edili, il 16 dicembre scade il saldo 2025 - Il 16 dicembre scade il saldo Imu 2025 per le imprese edili, relativo a fabbricati strumentali, aree edificabili e immobili in costruzione, con aliquota base dell’8,6%. Sono esclusi i “beni merce”, esenti ma soggetti a dichiarazione Imu entro il 30 giugno 2026. Un approfondimento Ance riassume gli adempimenti principali

Urbanistica Edilizia Ambiente

- U96-25 - I regimi amministrativi per le Energie Rinnovabili: le novità del decreto correttivo - E’ stato pubblicato il Decreto legislativo 26 novembre 2025, n. 178 che introduce disposizioni correttive e integrative al Decreto legislativo n. 190/2024, entrato in vigore lo scorso dicembre 2024 e noto come Testo Unico Rinnovabili

Varie

- V32-25 - COSTRUIRE AL TEMPO DEL NUOVO CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI E DEL BIM - Piattaforme elettroniche e qualificazione delle stazioni appaltanti nel 2026

S159-25 - Legge n. 182/2025 “Disposizioni per la semplificazione e la digitalizzazione dei procedimenti in materia di attività economiche e di servizi a favore dei cittadini e delle imprese

Publicata in GU la Legge n. 182/2025 recante “Disposizioni per la semplificazione e la digitalizzazione dei procedimenti in materia di attività economiche e di servizi a favore dei cittadini e delle imprese”

Nella Gazzetta Ufficiale n. 281/2025 è stata pubblicata la Legge n. 182/2025 , recante “Disposizioni per la semplificazione e la digitalizzazione dei procedimenti in materia di attività economiche e di servizi a favore dei cittadini e delle imprese” , che entrerà in vigore il 18 dicembre 2025.

In particolare, per quanto di interesse, si segnalano le disposizioni richiamate di seguito.

Misure di semplificazione in materia di immigrazione

A seguito dell'intervento dell'ANCE nel corso dell'iter legislativo, volto a semplificare l'occupazione dei lavoratori stranieri in relazione alla sistemazione alloggiativa e al rilascio del nulla osta per lavoro subordinato per gli stranieri che partecipano ai programmi di formazione professionale e civico linguistica all'estero , con l'art. 4 del provvedimento sono state apportate le seguenti innovazioni al decreto legislativo n. 286/1998 (TUI):

- è modificato l'articolo 5-bis, inerente il “ Contratto di soggiorno per lavoro subordinato ”. L'innovato comma 1, lettera a), stabilisce che il contratto di soggiorno per lavoro subordinato stipulato tra un datore di lavoro italiano o straniero regolarmente soggiornante in Italia e il lavoratore extracomunitario o apolide deve contenere la garanzia da parte del datore di lavoro della disponibilità di un alloggio per il lavoratore che rientri nei parametri minimi previsti dal decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975 (pubblicato nella GU n. 190/1975) (In precedenza il riferimento era ai parametri stabiliti “dalla legge per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica”). Resta fermo quanto previsto dall'articolo 22, comma 2, lettera b), del testo unico per le ipotesi ivi richiamate , innovato come sotto riportato;
- è modificato l'articolo 22 inerente il “Lavoro subordinato a tempo determinato e indeterminato”:
- con integrazione del comma 2, lettera b), si prevede che “Nell'ipotesi in cui l'alloggio sia rappresentato dai dormitori stabili del cantiere è ammessa la presentazione di un'autocertificazione del datore di lavoro che attesti i requisiti di cui all'allegato XIII del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81. Nell'ipotesi in cui l'alloggio sia rappresentato da una struttura alberghiera o struttura ricettiva comunque denominata, ai fini dell'idoneità dell'alloggio è sufficiente l'indicazione della struttura ospitante, ferme restando le eventuali responsabilità a carico della medesima struttura in caso di mancata osservanza della normativa di settore”.
- è inoltre inserito il comma 5-quater.1, con il quale si stabilisce che il termine massimo per il rilascio del nulla osta per lavoro subordinato per gli stranieri che partecipano ai programmi di formazione professionale e civico linguistica all'estero di cui all'art. 23 del TUI è ridotto da 60 a 30 giorni.

L'art. 20 della legge modifica, inoltre, l' articolo 24-bis del TUI inerente le “ Verifiche ”, con integrazione dei commi 1 e 3, in base ai quali si prevede rispettivamente:

- che la verifica dei requisiti concernenti l'osservanza delle prescrizioni del contratto collettivo di lavoro e la congruità del numero delle richieste presentate nell'ambito dei flussi, è demandata ai professionisti di cui all'art. 1 della legge n. 12/79 e alle organizzazioni dei datori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale ovvero alle strutture territoriali ad esse annesso, ai quali il datore di lavoro aderisce o conferisce mandato;

- che l'asseverazione non è comunque richiesta con riferimento alle istanze presentate dalle organizzazioni dei datori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale ovvero dalle strutture territoriali ad esse annesse che hanno sottoscritto con il Ministero del lavoro e delle politiche sociali un apposito protocollo di intesa con il quale garantiscono il rispetto dei suddetti requisiti. Si rammenta che Confindustria ad oggi non ha aderito a tale Protocollo.

Con modifica dell' articolo 27-quater, comma 6 , del TUI, viene ridotto da 90 a 30 giorni il termine per il rilascio del nulla osta al lavoro per i lavoratori altamente qualificati .

Art. 22 - Comunicazione del dipendente in cassa integrazione guadagni all'INPS e al datore di lavoro dello svolgimento di altra attività lavorativa

L'articolo 22 integra, con l'aggiunta del comma 2-bis, la disciplina prevista dall'art. 8 del decreto legislativo n. 148/2015, che, in materia di ammortizzatori sociali, regola la possibilità, per il lavoratore in cassa integrazione, di svolgere altra attività lavorativa.

Si ricorda che, ai sensi del citato art. 8, il lavoratore che svolge attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo durante il periodo di integrazione salariale non ha diritto al relativo trattamento per le giornate di lavoro effettuate.

Il comma 2 del predetto articolo dispone che il lavoratore decade dal diritto al trattamento di integrazione salariale nel caso in cui non abbia provveduto a dare preventiva comunicazione alla sede territoriale dell'Inps dello svolgimento della suddetta attività lavorativa. Ai fini dell'assolvimento di tale obbligo, sono valide le comunicazioni a carico dei datori di lavoro previste dall'art. 4-bis del d. lgs. n. 181/2000 (tra cui la comunicazione preventiva di assunzione).

Con il nuovo comma 2-bis, si introduce espressamente l'obbligo, da parte del lavoratore in cassa integrazione, di comunicare lo svolgimento di altra attività lavorativa anche al datore di lavoro che ha richiesto l'intervento di integrazione salariale.

Nello specifico, infatti, il citato comma dispone che "Il lavoratore che fruisce del trattamento di integrazione

salariale deve informare immediatamente il datore di lavoro, che ha richiesto il relativo intervento, di aver intrapreso un'attività lavorativa in relazione alla quale ha provveduto a fornire all'INPS la comunicazione di cui al comma 2."

Si segnala che tale obbligo di comunicazione in capo al lavoratore era già operante nell'ordinamento, in virtù dei principi di correttezza e buona fede che informano il rapporto di lavoro, ma, in caso di inadempienza, poteva risultare difficile farlo valere da parte del datore di lavoro.

L'introduzione di un obbligo esplicito costituisce, quindi, una rilevante semplificazione, che è stata resa possibile grazie all'azione dell'Ance nel corso dell'iter di approvazione della legge in commento (anche se è stata recepita solo in parte la proposta normativa promossa dall'Associazione, la quale prevedeva che la comunicazione dello svolgimento di altra attività lavorativa venisse effettuata, al datore di lavoro richiedente l'intervento, direttamente dall'Inps).

F79-25 - Case prefabbricate “chiavi in mano”: la vendita è esente da IVA, salvo le imprese costruttrici

L’Agenzia delle Entrate chiarisce che le case prefabbricate vendute “chiavi in mano” sono considerate immobili: la vendita è quindi esente da IVA, tranne quando a venderle è un’impresa costruttrice, caso in cui l’imposta si applica con le aliquote agevolate previste. Le imprese estere devono inoltre identificarsi ai fini IVA in Italia per effettuare la vendita

La vendita di case prefabbricate modulari “chiavi in mano” è considerata, a livello fiscale, una cessione di beni immobili. Di conseguenza, l’operazione rientra nel regime di esenzione IVA, tranne nei casi in cui il venditore sia un’impresa costruttrice.

Questo chiarimento arriva dall’Agenzia delle Entrate con la risposta all’interpello n. 304 del 5 dicembre 2025. Nel caso specifico, una società con sede in un altro Stato dell’Unione europea, che produce case prefabbricate e aderisce al regime One Stop Shop (OSS), ha chiesto quale fosse il corretto trattamento IVA da applicare quando vende queste abitazioni a privati residenti in Italia che non sono soggetti passivi IVA.

L’Agenzia parte da un punto fondamentale: anche se le case modulari o prefabbricate sono, per loro natura, “mobili”, quando vengono vendute “chiavi in mano” devono essere considerate beni immobili ai fini delle imposte. A supporto di ciò richiama l’art. 13-ter, lett. b), del Regolamento UE n. 282/2011, secondo cui è bene immobile “qualsiasi fabbricato o edificio eretto sul suolo o ad esso incorporato, sopra o sotto il livello del mare, che non sia agevolmente smontabile né agevolmente rimuovibile”.

Ancor più in dettaglio, le note esplicative al Regolamento precisano che, anche i beni che per loro stessa natura sono “mobili”, come le case prefabbricate, “potrebbero essere fissati al suolo in modo tale da immobilizzare effettivamente tali costruzioni”. Dunque, esse devono essere considerate come beni immobili in quanto la costruzione immobilizzata non è facilmente smontabile o spostabile senza l’impiego di competenze e strumenti professionali.

L’Agenzia sottolinea, poi, un ulteriore elemento: dal punto di vista catastale, le case modulari devono essere registrate obbligatoriamente, come previsto dall’art. 2, comma 3, del DM 2 gennaio 1998 n. 28. Stabilito che la vendita riguarda un bene immobile, si applica la disciplina nazionale prevista per la cessione di immobili a uso abitativo: l’operazione è generalmente esente da IVA (art. 10, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972). Fa eccezione il caso in cui il venditore sia un’impresa costruttrice. In tale situazione si applica l’IVA, con aliquota ridotta del 10% per la maggior parte dei fabbricati abitativi, o del 4% se l’acquirente ha i requisiti per l’agevolazione “prima casa”.

Infine, sul piano pratico, l’Agenzia chiarisce che il soggetto passivo non residente deve identificarsi ai fini IVA in Italia o nominare un rappresentante fiscale nel territorio nazionale.

Risposta n. 304/2025

OGGETTO: Trattamento IVA cessione case prefabbricate modulari "chiavi in mano" a un cliente italiano, non soggetto passivo

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

Alfa (di seguito, "Società" o "Istante") rappresenta di essere un soggetto passivo IVA registrato in uno Stato Membro dell'UE, di aderire al regime *One Stop Shop* (OSS) e di svolgere l'attività di produzione di case a telaio e di case modulari prefabbricate.

La Società riferisce altresì di vendere tali prodotti a persone fisiche, non soggetti passivi IVA, residenti in Italia, i quali chiedono l'applicazione delle aliquote IVA agevolate del 4 e del 10 per cento.

Al riguardo, l'Istante fa presente di aver già interpellato questa Agenzia per chiedere chiarimenti sul trattamento IVA delle cessioni di case prefabbricate a telaio,

mentre il presente interpello riguarda un'altra tipologia di case, cioè le case prefabbricate modulari.

La Società chiarisce che una casa modulare, a differenza di una casa a telaio, *"è un prodotto completamente finito: al suo interno sono installati impianti elettrici, idrici, fognari, ventilazione e tutti i lavori di costruzione e finitura vengono eseguiti direttamente presso lo stabilimento di produzione"*. Le case modulari sono, dunque, *"completamente pronte per essere abitate"*.

In merito alla descritta fattispecie, l'Istante chiede:

1) se sia possibile assoggettare la cessione di una casa modulare alle aliquote ridotte del 4 per cento e del 10 per cento a seguito del rilascio, da parte del cliente, di una dichiarazione in cui attesta il possesso dei requisiti per l'applicazione di dette aliquote; **(primo quesito)**;

2) se occorra registrare le relative fatture di vendita presso l'Agenzia delle Entrate o altro ente in Italia **(secondo quesito)**;

3) quali sono le conseguenze in cui incorre nell'ipotesi di applicazione dall'aliquota agevolata sulla base di una dichiarazione/attestazione del cliente rivelatasi falsa **(terzo quesito)**.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

A parere della Società, le aliquote agevolate sono applicabili sulla base della dichiarazione resa dal cliente. Pertanto, ritiene di essere tenuta ai seguenti adempimenti:

1) emissione della fattura per l'intero importo della casa prefabbricata, con applicazione dell'aliquota IVA indicata nell'attestazione del cliente;

- 2) registrazione della stessa mediante il sistema di dichiarazione elettronica (OSS) nello Stato UE in cui è stabilito;
- 3) indicazione della transazione nella Dichiarazione IVA tramite il sistema OSS come operazione effettuata in Italia;
- 4) versamento dell'IVA ricevuta a saldo della fattura nel suo proprio Stato di stabilimento, che poi trasferirà l'IVA all'Italia.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il presente parere è reso sulla base degli elementi rappresentati dall'Istante, qui assunti acriticamente per come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità. Su questi e su qualunque altra valutazione circa fatti e/o circostanze non rappresentati dalla Società e riscontrabili nell'eventuale sede di accertamento resta impregiudicato ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

Con un precedente interpello l'Istante ha chiesto a questa Agenzia di conoscere il corretto trattamento IVA della cessione di un proprio prodotto. Tuttavia, contrariamente a quanto affermato nella presente istanza, tale prodotto era stato genericamente definito dalla Società come "*case prefabbricate*", senza alcun riferimento né alle "*case a telaio*", né a un'eventuale distinzione tra queste e le cc.dd. "*case modulari*" (cfr. risposta n. 246 pubblicata il 5 dicembre 2024).

In questa sede, l'Istante afferma di vendere "*case modulari pronte per essere abitate*" a persone fisiche non soggetti passivi IVA, residenti in Italia, senza specificare se provvede direttamente a installarle in Italia oppure se a ciò provvede un altro soggetto, previamente dallo stesso incaricato. Né tantomeno precisa se alla base di questa fornitura

c'è un contratto di appalto, stipulato tra la Società e il cliente. L'Istante si limita a dichiarare che *"l'istallazione della casa in loco e il collegamento degli impianti (elettrico, idrico e fognario) richiedono fino a tre giorni"*.

La documentazione allegata non risulta pertinente ai quesiti posti e, pertanto, il seguente parere è reso in termini di principi generali e nell'ulteriore presupposto che le case modulari rispettino i requisiti previsti dalla normativa italiana di settore, ivi compresa quella in materia di edilizia abitativa, il cui riscontro esula dalle competenze di questa Agenzia.

Con riferimento alle cessioni di case prefabbricate, la scrivente ha già chiarito che l'aliquota IVA agevolata del 4 per cento o del 10 per cento si applica quando l'operazione ha per oggetto una casa costruita e completa, cioè idonea ad essere destinata all'uso abitativo, sulla base di un contratto di appalto, stipulato tra l'impresa costruttrice e il cliente. Al contrario, non è assoggettabile ad aliquota ridotta il mero acquisto dei singoli pezzi della casa prefabbricata, fatti montare e mettere in opera dalla stessa impresa che li produce o da terzi (cfr. risposta ad interpello n. 246 del 2024 e Risoluzione Ministeriale 503351 del 12 marzo 1974).

Dal sito internet della Società risulta che:

- le *"case modulari"*, oggetto del presente interpello, sono *"case mobili in legno chiavi in mano che uniscono design, autonomia e affidabilità"* utilizzabili *"come una dimora con la qualità di un'abitazione permanente. Un investimento perfetto, adatto a vivere tutto l'anno"*;

- a seconda dell'ubicazione prescelta dal cliente, *"la consegna richiederà 2-4 giorni e sarà effettuata dagli autisti più esperti"*;

- la casa modulare sarà poi "*posizionata sulle fondamenta preparate....In genere,utilizzando una gru da cantiere per carichi pesanti. Una volta completata la costruzione, la casa può essere collegata a tutti i sistemi esterni*", operazione che non richiede normalmente più di 2 giorni.

Nell'istanza è altresì precisato che l'Istante "*dopo aver ricevuto il pagamento dalla persona fisica... **spedisce** la casa modulare prodotta al cliente*".

Da tali informazioni è possibile desumere che il cliente sta acquistando una casa "chiavi in mano", che sceglie tra vari modelli a catalogo, costruita e completa, sia pure con pezzi prodotti dalla Società, funzionante e pronta per essere abitata, il che presuppone la previa installazione della stessa sul suolo e il collegamento agli impianti ivi presenti, effettuati dall'Istante.

Tali caratteristiche inducono a ritenere che la casa modulare in questione sia un bene immobile ai sensi dell'articolo 13-ter, lettera b), del Regolamento di esecuzione UE n. 282/2011 del Consiglio del 15 marzo 2011, recante disposizioni di applicazione della Direttiva 2006/112/CE relativa al sistema comune di imposta sul valore aggiunto, nel senso chiarito dalle relative Note esplicative (*i.e.* Note esplicative della Commissione Europea relative al Regolamento di esecuzione UE n. 1042/2013 del Consiglio, in seguito "Note esplicative").

Ai sensi del citato articolo 13-ter, lettera b,) «*Ai fini dell'applicazione della direttiva 2006/112/CE, sono considerati «beni immobili»:*

(...)

b) qualsiasi fabbricato o edificio eretto sul suolo o ad esso incorporato, sopra o sotto il livello del mare, che non sia agevolmente smontabile né agevolmente rimovibile...».

Le Note esplicative, al paragrafo 2.2.2. chiariscono che:

1. *"64. Un fabbricato può essere definito come una struttura (eretta dall'uomo) con un tetto e dei muri, come una casa o una fabbrica";*

2. *"68. Conformemente a quanto disposto all'articolo 12, paragrafo 2, della direttiva IVA, si considera "fabbricato" qualsiasi costruzione incorporata al suolo.*

69. Pertanto, che un fabbricato sia completo o no (ad esempio, quando non ha la copertura o le finestre, come i monumenti antichi) rientra ancora nell'ambito di applicazione dell'articolo 13 ter, lettera b), purché eretto sul suolo o ad esso incorporato. Lo stesso dicasi nel caso di fabbricati in corso di costruzione; essi diventano beni immobili man mano che i lavori di costruzione proseguono e la struttura viene eretta sul suolo o ad esso incorporata. Anche se non è ancora abitabile o idonea allo scopo, tale costruzione deve essere considerata come un bene immobile. (...)

71. La mancanza di elementi che completano o sono in dotazione al fabbricato o all'edificio e che li rendono abitabili o idonei allo scopo non impedisce che tali costruzioni siano considerate beni immobili";

3. *"73. Il rispetto della condizione "eretto sul suolo o ad esso incorporato" inevitabilmente comporta che si faccia riferimento alla condizione che prevede che la struttura sia incorporata in modo tale da "non poter essere agevolmente smontabile né agevolmente rimovibile". Al riguardo, "74. ...potrebbero sorgere dubbi in situazioni in cui sia opinabile la natura del fabbricato o dell'edificio o il tipo di mezzi usati per*

incorporarlo al suolo. Una casa galleggiante utilizzata come ristorante-discotheca nelle circostanze indicate nella causa Leichenich o edifici realizzati con parti prefabbricate destinate a essere rimosse e successivamente riutilizzate su un altro terreno come indicato nella causa Maierhofer sono particolarmente indicativi al riguardo. (...)

77. Dalla giurisprudenza costante della CGUE si evince che non è necessario che una costruzione sia indissolubilmente incorporata al suolo per essere considerata un immobile. Ciò che occorre verificare è se i mezzi finalizzati ad immobilizzare la costruzione non possano essere rimossi facilmente, vale a dire senza sforzi e senza affrontare costi non trascurabili.

78. In taluni casi, quando si intende utilizzarli come sedi permanenti, i beni che sono per loro stessa natura mobili (ad es., le case prefabbricate...), potrebbero essere fissati al suolo in modo tale da immobilizzare effettivamente tali costruzioni. Pertanto, anche se in linea di principio esse potrebbero essere successivamente rimosse in virtù della loro natura "mobile", devono essere considerate come beni immobili in quanto la costruzione immobilizzata non è facilmente smontabile o spostabile... (n.d.r. enfasi aggiunta)".

Le medesime Note esplicative precisano altresì che "79. Il riferimento a "facilmente smontabile o spostabile" potrebbe creare talune difficoltà pratiche, in quanto l'avverbio "facilmente" può essere un concetto piuttosto soggettivo e aspecifico e può, in talune circostanze, comportare un'analisi caso per caso.

80. Tuttavia, in linea con il concetto fisico ("senza sforzi") e quello economico ("senza affrontare costi non trascurabili") indicati dalla CGUE nella valutazione di questo aspetto, si potranno recepire i seguenti criteri oggettivi:

- *l'esigenza di avvalersi di competenze professionali - con riguardo a utensili, attrezzature, conoscenze, ecc. necessari per smontare o spostare effettivamente il fabbricato o l'edificio, inclusi gli strumenti necessari per smontare o spostare gli stessi (tramite una gru, un rimorchio, un camion ecc.);*

(...)...".

Nel caso in esame, l'intenzione di utilizzare la casa modulare come sede (*rectius*, abitazione) permanente assume carattere preminente quando il cliente chiede l'applicazione dell'aliquota IVA al 4 per cento perché di fatto rappresenta il presupposto per le c.d. agevolazioni prima casa. Fermo restando che in ogni caso le operazioni di smontaggio, al pari di quelle di installazione/ancoraggio al suolo, della casa modulare richiedono l'impiego di "*gru, un rimorchio, un camion ecc.*" , oltre a personale qualificato, e pertanto non può essere considerata "*facilmente smontabile o spostabile*", nel senso prima chiarito.

Con riferimento dunque al **primo quesito**, alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che le case modulari in commento siano dei beni immobili, la cui cessione rientra nel regime naturale dell'esenzione IVA di cui all'articolo 10, primo comma, n. 8-*bis*) del Decreto IVA.

Tale cessione è soggetta al regime di imponibilità solo se la Società ha le caratteristiche per essere considerata impresa costruttrice nel senso chiarito dalla circolare n. 22/E del 2013: in questa ipotesi, ricorrendone le condizioni, può allora applicare le aliquote agevolate IVA del 4 per cento o del 10 per cento di cui rispettivamente al n. 21), Parte II, della Tabella A, allegata al Decreto IVA, e

n.127-*undecies*, Parte III, della medesima Tabella (per dettagli cfr. circolare 28 giugno 2013, n. 22/E e prassi ivi richiamata).

Resta fermo per le case modulari l'obbligo di censimento presso il catasto fabbricati, secondo quanto stabilito dall'articolo 2, comma 3 del decreto del Ministro delle finanze del 02/01/1998, n. 28, recante il "*Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale*", ai sensi del quale «*Sono considerate unità immobiliari (da censire al catasto dei fabbricati, n.d.r.) anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale*».

In merito al **secondo quesito**, trattandosi di beni immobili, la Società non può avvalersi del sistema OSS, essendo quest'ultimo riservato alle vendite a distanza di beni mobili, in conformità alle disposizioni degli articoli 74-*sexies* del Decreto IVA e 38-bis del D.L. 30 agosto 1993, n. 331. L'Istante è pertanto tenuto ad assolvere i relativi adempimenti IVA ricorrendo all'identificazione diretta, ai sensi dell'articolo 35-*ter* del Decreto IVA, oppure alla nomina di un rappresentante fiscale ex articolo 17, terzo comma, del citato decreto.

In merito al **terzo quesito**, in caso di dichiarazione mendace nell'atto di acquisto da parte dell'acquirente, si applicano le disposizioni di cui alla nota II-*bis*, articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, approvato con decreto del Presidente della

Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. In particolare, il comma 4 della nota II-bis richiamata prevede che *«In caso di dichiarazione mendace ... se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico.»*. Nessuna sanzione è dunque prevista in capo alla Società.

IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)

F80-25 - Imu per le imprese edili, il 16 dicembre scade il saldo 2025

Il 16 dicembre scade il saldo Imu 2025 per le imprese edili, relativo a fabbricati strumentali, aree edificabili e immobili in costruzione, con aliquota base dell'8,6‰. Sono esclusi i "beni merce", esenti ma soggetti a dichiarazione Imu entro il 30 giugno 2026. Un approfondimento Ance riepiloga gli adempimenti principali

Scadono il prossimo 16 dicembre i termini per versare la rata di saldo dell'Imu relativa al 2025. Come ogni anno, il tributo comunale deve essere corrisposto in due rate: la prima, a titolo di acconto, è scaduta lo scorso 16 giugno 2025; la seconda, quella appunto di dicembre, rappresenta il saldo di quanto ancora dovuto per l'anno d'imposta, comprendendo anche gli eventuali conguagli rispetto all'acconto già versato. Il pagamento di dicembre riguarda, chiaramente, tutti i contribuenti che non hanno scelto il versamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno 2025.

Le tipologie di immobili delle imprese edili soggetti a Imu

Le tipologie di immobili delle imprese edili soggette ad Imu sono, a titolo esemplificativo, fabbricati strumentali, aree edificabili, fabbricati in corso di costruzione o ristrutturazione. Su queste categorie l'imposta si applica con l'aliquota di base pari all'8,6 per mille, che i Comuni possono azzerare o aumentare fino ad un massimo del 10,6 per mille.

Obblighi dei Comuni: pubblicazione delle aliquote

Si ricorda che, a partire da quest'anno, i Comuni hanno dovuto adottare un apposito prospetto delle aliquote da pubblicare sul sito internet del Dipartimento delle Finanze entro il 28 ottobre 2025, mentre, sempre per quest'anno, il DM 6 settembre 2024 ha individuato le fattispecie per le quali i Comuni possono variare le aliquote dell'imposta. In caso di mancata pubblicazione del prospetto nei termini, per l'anno 2025 si applicano le aliquote di base previste dall'art. 1, commi 748 – 755, della Legge 160/2019.

Esclusi dal pagamento i "beni merce"

La scadenza non riguarda, invece, i fabbricati cosiddetti "beni merce" delle imprese edili, ossia gli edifici costruiti o ristrutturati per la successiva vendita, ma ancora non ceduti né locati, in quanto esenti dall'imposta a decorrere dalla loro ultimazione. Per mantenere l'esenzione, le imprese del settore devono però ricordare un altro adempimento: la presentazione della dichiarazione Imu entro il 30 giugno 2026, necessaria per attestare il possesso dei requisiti richiesti. Il mancato invio comporta la decadenza dal beneficio.

Le indicazioni dell'Ance

Un recente approfondimento dell'Ance ha riepilogato tutte le informazioni rilevanti per il corretto versamento del saldo Imu 2025 da parte delle imprese di costruzioni, richiamando le disposizioni contenute nell'art. 1, commi 4-5 e 738-783 della legge 160/2019 (Legge di Bilancio 2020).

IMU
per le imprese edili
Saldo 2025

10 Dicembre 2025

■ Sommario

Esenzione per i “beni merce” delle imprese edili.....	3
<i>Dichiarazione IMU per l’esenzione per i “beni merce”</i>	4
Determinazione della base imponibile IMU.....	5
<i>Fabbricati</i>	5
<i>Aree fabbricabili</i>	7
Aliquote	8
Saldo IMU per il 2025	10

Esenzione per i “beni merce” delle imprese edili

A partire dal **periodo d'imposta 2022**, i “beni merce” delle **imprese di costruzioni**, ovvero i beni alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa (cd. “magazzino”) sono **esenti dall'IMU**. Si tratta dei fabbricati di proprietà di imprese edili, costruiti e destinati alla vendita, e non locati, finché permane tale condizione (cfr. l'art.1, co.751, legge n.160/2019 – legge di Bilancio 2020). Rientrano in tale definizione anche i **fabbricati** acquistati dall'impresa, ed **oggetto di interventi di incisivo recupero**.

Si ricorda che l'esclusione da IMU si applica solo a condizione che i lavori di costruzione o ristrutturazione siano ultimati e che il fabbricato resti classificato in Bilancio tra le “Rimanenze” e, quindi, destinato alla vendita e non locato.

In merito a tale esenzione, si segnalano **due recenti interventi giurisprudenziali** con i quali la Corte di Cassazione – Sez Tributaria ha espresso orientamenti decisamente restrittivi, che **limitano la portata applicativa della norma di favore**.

Il riferimento è alle **Ordinanze nn. 10392 e 10394**, entrambe del **21 aprile 2025**, che affrontano ciascuna una diversa questione sulla portata applicativa dell'esenzione da IMU per gli “immobili merce”, relativa, in particolare, agli immobili ristrutturati per la vendita e a quelli costruiti per la vendita ma temporaneamente locati a terzi.

In entrambi i casi la posizione espressa dalla Cassazione è di netta chiusura.

E, se per gli “immobili merce” locati l'orientamento negativo non sorprende, ponendosi sulla scia della posizione negativa pure espressa dal Dipartimento delle Finanze in una risposta formulata nell'ambito del “Telefisco 2014”, “spiazza” invece l'esclusione dall'esenzione IMU per quei fabbricati acquistati dall'impresa ai fini della loro ristrutturazione e vendita, nonostante l'agevolazione sia stata espressamente riconosciuta dal medesimo Dipartimento in risposta ad una specifica istanza dell'ANCE, successivamente ufficializzata nella Risoluzione n. 11/DF del 2013.

Infatti, con l'**Ordinanza n. 10392**, la Corte di Cassazione ha affermato che l'**esenzione** dall'IMU prevista per gli “immobili merce” **non spetta per i fabbricati che l'impresa acquista e ristruttura per destinarli alla vendita**.

A questa conclusione giunge per effetto di una lettura assolutamente restrittiva del concetto di “fabbricato costruito”, nel quale, secondo i Giudici, rientrerebbero i soli edifici costruiti “da zero” dall'impresa e non anche quelli acquistati e sottoposti a interventi di ristrutturazione prima della loro destinazione alla vendita.

Tale **orientamento risulta in evidente contrasto con l'interpretazione della norma** – e, in particolare, della definizione di “immobili merce” – ufficializzata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con la **risoluzione 11 dicembre 2013, n. 11/DF**, a seguito di apposita **istanza dell'ANCE** volta, per l'appunto, ad **assimilare i fabbricati ristrutturati a quelli di nuova costruzione**. Ciò in quanto, ai fini IMU, sussiste, a livello normativo, una generale assimilazione tra i fabbricati “in costruzione” e quelli soggetti a interventi di incisivo recupero edilizio, tenuto conto dell'identica tassazione applicabile nel corso dell'esecuzione dei lavori (durante i quali, l'IMU si applica in entrambi i casi sul valore dell'area).

In questo senso, tale assimilazione deriva dalla stessa disciplina che regola l'IMU e non già da un'interpretazione estensiva della norma di esenzione che, come affermato dalla Corte di Cassazione, contrasterebbe con il principio generale che impone una stretta applicazione delle norme fiscali agevolative.

Trattandosi di un orientamento giurisprudenziale sul tema, ancorché della Corte di Cassazione, sezione Tributaria, si ritiene che la stessa non possa inficiare la validità dell'interpretazione più favorevole fornita dal Dipartimento delle Finanze che, proprio perché sinora mai confutata dalla prassi ministeriale, deve intendersi ancora applicabile in modo uniforme a livello nazionale e riferita all'attuale norma contenuta dal citato art.1, co. 751 della legge 160/2019, di identico contenuto dell'art.2 del DL 102/2013 – legge 124/2013 all'epoca vigente.

Pertanto, si ritiene che le imprese di costruzione possano continuare ad applicare l'esenzione IMU per i beni merce anche se trattasi di beni ristrutturati per la vendita.

Meno “sorprendente”, ma comunque incisiva, l'**Ordinanza n. 10394** con cui la Corte di Cassazione ha sancito il principio per cui l'**esenzione IMU** prevista per gli “immobili merce” **non può essere riconosciuta in caso di locazione (ancorché transitoria) dei medesimi nel corso dell'anno di riferimento.**

Richiamando la norma di riferimento, difatti, i Giudici evidenziano come vi siano due requisiti indispensabili per il riconoscimento dell'esenzione: (i) la permanente destinazione alla vendita e (ii) la libera disponibilità da parte del proprietario, i quali devono perdurare per l'intero anno di riferimento.

Il requisito della “permanenza”, non suscettibile di interruzione in corso d'anno, si spiegherebbe alla luce della *ratio* dell'agevolazione: esonerare dal carico del tributo gli imprenditori edili per gli immobili che sono stati costruiti per la vendita ma che non sono stati ancora venduti, nonostante la stabile collocazione sul mercato.

La pronuncia si colloca sulla scia – sempre negativa nonostante le istanze dell'ANCE – della risposta fornita dal Ministero dell'Economia e delle Finanze all'incontro con la stampa specializzata “Telefisco 2014”, con la quale è stato **escluso dall'esenzione ogni caso di locazione e utilizzazione, anche temporanea, da parte dell'impresa.**

Pertanto, in tale ipotesi, si evidenzia che, sia per la Corte di Cassazione che per l'Amministrazione finanziaria, la locazione del bene merce, seppur temporanea, compromette l'esenzione IMU.

Dichiarazione IMU per l'esenzione per i “beni merce”

Il D.M. 24 aprile 2024, disponibile sul sito internet del Dipartimento delle finanze - www.finanze.gov.it, ha approvato il nuovo Modello di dichiarazione IMU (e relative Istruzioni), utilizzabile anche ai fini dell'esclusione dall'IMU per i “**beni merce**” delle imprese operanti nel **settore delle costruzioni**, ovvero i **fabbricati costruiti e destinati alla vendita**, a condizione che non risultino locati¹.

Si evidenzia che tale **adempimento è richiesto a pena di decadenza** dal beneficio (*cf.* la Risposta del MEF nel corso della Manifestazione “Telefisco 2023”²), e la **mancata presentazione** della **dichiarazione** comporta l'applicazione della **sanzione** dal 100% al 200%

¹ *Cfr.* art.1, co.751 e 769, della legge di Bilancio 2020.

² Questo chiarimento suscita perplessità, tenuto conto della diversa formulazione della disposizione relativa all'obbligo di presentare la dichiarazione IMU, in vigore dal 2020, rispetto a quella previgente che, invece, prevedeva espressamente la presentazione della dichiarazione IMU a pena di decadenza dai benefici.

dell'imposta, con un minimo di 50 euro, ferma restando la possibilità di effettuare il ravvedimento operoso in caso di presentazione tardiva³.

Venendo alle modalità pratiche di compilazione, nel **Modello**, ai fini dell'individuazione dell'immobile, nella **casella 1 - "Caratteristiche"** deve essere utilizzato il **Codice n.7 - "Beni merce"**, e va barrata la **casella n.15 - "Esenzioni"**.

La **dichiarazione IMU** deve essere **presentata** o trasmessa telematicamente «entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta»⁴ (quindi **per il 2025**, entro il prossimo **30 giugno 2026**), e vale anche per gli anni successivi, in assenza di modificazioni che comportino un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Questa scadenza opera **anche** per i **"beni merce"** delle **imprese edili**.

In particolare, **per non decadere dall'esenzione IMU fruita nel 2025, entro il prossimo 30 giugno 2026**, deve essere **presentata** la **dichiarazione IMU per gli immobili** che risultavano:

- **costruiti**, con **fine lavori** nel corso del **2025**, e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (o assegnazione) e non locati;
- **acquistati** dall'impresa e **ristrutturati**, con **fine lavori** nel corso del **2025**, prima della loro vendita, e non locati.

In linea generale, invece, si ricorda che la **dichiarazione IMU** deve essere **presentata** nelle **seguenti ulteriori ipotesi**:

- **esistenza di circostanze** che abbiano **determinato riduzioni d'imposta** (ad es. immobili di interesse storico/artistico, o inagibili/inabitabili e di fatto non utilizzati);
- **mancanza**, da parte del Comune, delle **informazioni necessarie** per verificare il **corretto versamento dell'imposta** (ad es. immobile oggetto di locazione finanziaria, o area agricola divenuta edificabile).

Determinazione della base imponibile IMU

Fabbricati

Al di fuori dei "beni merce" che rispettino le condizioni evidenziate nel paragrafo precedente, le altre tipologie di immobili delle imprese edili (ad es. fabbricati strumentali, aree edificabili, fabbricati in corso di costruzione o ristrutturazione) sono soggetti ad IMU in base alla disciplina generale dell'imposta stabilita dall'art.1, co.738-783, della legge 160/2019.

Per i **fabbricati**⁵, la **base imponibile** è costituita dalla **rendita catastale**, vigente al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, **rivalutata del 5%**⁶, e moltiplicata per specifici coefficienti, riportati di seguito:

³ Cfr. l'art.1, co.775, della legge 160/2019 e l'art.13 del D.Lgs. 472/1997.

⁴ Cfr. l'art.1, co.769, della legge 160/2019.

⁵ Si ricorda che l'IMU non è dovuta per l'abitazione principale non di lusso, accatastata in una categoria diversa da A/1, A/8 ed A/9.

⁶ In base all'art.3, co.48, della legge 662/1996.

COEFFICIENTE	FABBRICATO
160	gruppo catastale A abitazioni – ad esclusione di categoria A/10 categorie catastali: - C/2 magazzini e locali di deposito - C/6 rimesse, autorimesse - C/7 tettoie chiuse od aperte
140	gruppo catastale B categorie catastali: - C/3 laboratori per arti e mestieri - C/4 fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5 stabilimenti balneari e di acque curative
80	categorie catastali: - A/10 uffici e studi privati - D/5 istituti di credito
65	gruppo catastale D -ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5
55	categoria catastale C/1 negozi e botteghe

Per i **fabbricati classificabili nel gruppo catastale D**, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore è costituito dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, applicando, per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti aggiornati annualmente con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze (cfr. anche C.M. 3/DF/2012).

In sostanza, tali **coefficienti** si applicano **all'ammontare** dei **costi** risultanti dalle **scritture contabili** al **1° gennaio** dell'anno di imposizione (o, se successiva, alla data di acquisizione), al **lordo** degli **ammortamenti**.

I costi sono classificati per anno di formazione al fine di applicare i diversi coefficienti in relazione all'anno di sostenimento.

Inoltre, restano confermati i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate (R.M. 6/DF del 28 marzo 2013), che precisa che nei costi devono essere considerati:

- il costo originario di acquisto/costruzione compreso il costo del terreno;
- le rivalutazioni sia economiche che fiscali;
- gli interessi passivi capitalizzati;
- le spese incrementative.

Per il 2025, i **coefficienti** utili alla determinazione della rendita dei **fabbricati D** sono stati **determinati** con il **Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 14 marzo 2025**.

ANNO	COEFFICIENTE	ANNO	COEFFICIENTE
2025	1,00	2002	1,72
2024	1,00	2001	1,76
2023	1,02	2000	1,82
2022	1,14	1999	1,85
2021	1,19	1998	1,87
2020	1,19	1997	1,92
2019	1,20	1996	1,98
2018	1,22	1995	2,04
2017	1,22	1994	2,11
2016	1,23	1993	2,15
2015	1,23	1992	2,17
2014	1,23	1991	2,21
2013	1,24	1990	2,32
2012	1,27	1989	2,42
2011	1,30	1988	2,53
2010	1,32	1987	2,74
2009	1,34	1986	2,95
2008	1,39	1985	3,16
2007	1,44	1984	3,37
2006	1,48	1983	3,58
2005	1,52	1982	3,79
2004	1,61		
2003	1,66		

Aree fabbricabili

La base imponibile delle **aree fabbricabili** è costituita dal “valore venale in comune commercio” al 1° gennaio dell’anno d’imposizione tenuto conto, altresì, dei seguenti elementi⁷:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;

⁷Cfr. l’art.5, co.5, del D.Lgs. 504/1992.

- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Si ricorda che il “*valore venale in comune commercio*” costituisce la base imponibile, **ai fini IMU, anche nell’ipotesi di utilizzazione edificatoria dell’area**, consistente nella demolizione di un preesistente fabbricato, ovvero di esecuzione, su edifici preesistenti, di interventi di recupero incisivo (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica)⁸.

L’IMU è dovuta sull’area, senza computare il valore del fabbricato in corso d’opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Aliquote

Per gli altri immobili delle imprese edili (aree e fabbricati strumentali), diversi dai fabbricati “*beni merce*”, l’IMU si applica con l’aliquota di base, fissata all’8,6 per mille, con facoltà dei Comuni di azzeramento o innalzamento fino al 10,6 per mille⁹.

Per quel che riguarda la variazione delle aliquote, il MEF con il **decreto 7 luglio 2023**¹⁰, **modificato e integrato con successivo decreto 6 settembre 2024**, ha indicato le fattispecie sulle quali i Comuni possono intervenire, e ha definito le modalità di elaborazione e trasmissione del Prospetto che deve contenere le specifiche ipotesi selezionate dagli Enti locali (*cf.* la tabella alla fine del paragrafo).

I casi in cui i Comuni possono diversificare le aliquote IMU individuate dal decreto sono:

- abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9;
- fabbricati rurali ad uso strumentale;
- fabbricati appartenenti al gruppo catastale D;
- terreni agricoli;
- aree fabbricabili;
- altri fabbricati (fabbricati diversi dall’abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D).

Si ricorda, inoltre, che dal periodo d’imposta 2022, è stata confermata la piena deducibilità dell’IMU dalle imposte sui redditi relativa ai fabbricati strumentali nella misura del 100%.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa delle aliquote stabilite dalla legge per ciascuna fattispecie e i relativi margini di manovrabilità da parte dei comuni, come disponibile sul sito del Ministero dell’Economia e delle Finanze al seguente link ([Dipartimento Finanze - Aliquote](#)).

⁸ Art.3, co. 1, lett. c-d ed f, D.P.R. 380/2001 – cd. “*Testo unico dell’edilizia*”.

⁹ *Cfr.* l’art.1, co.754, della legge 160/2019.

¹⁰ Pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n.172 del 25 luglio 2023, in attuazione dell’art.1, co.756, della legge 160/2019 – legge di Bilancio 2020.

IPOTESI RELATIVE ALLA DIFFERENZIAZIONE DELLE ALIQUOTE IMU

	ALIQUOTE STABILITE DAL COMUNE				
	ALIQUOTA DI BASE	ALIQUOTA MINIMA	ALIQUOTA MASSIMA	EX MAGGIORAZIONE TASI (0,8%)	LEGGE 160/2019
abitazione principale categoria A2-A3-A4- A5-A6- A7		esente		no	<i>art.1, co. 740</i>
abitazione principale categoria A1-A8-A9	5‰ <i>(detrazione 200 euro)</i>	0	6‰ <i>(detrazione 200 euro)</i>	6,8‰	<i>art.1, co.748-749</i>
fabbricati rurali strumentali	1‰	0	1‰	no	<i>art.1, co.750</i>
fabbricati del gruppo catastale D	8,6‰	7,6‰	10,6‰	11,4‰	<i>art.1, co.748</i>
fabbricati "merce" delle imprese di costruzione non locati	0	0	0	no	<i>art.1, co.751</i>
fabbricati diversi dai precedenti	8,6‰	0	10,6‰	11,4‰	<i>art.1, co.754-755</i>
aree fabbricabili	8,6‰	0	10,6‰	11,4‰	<i>art.1, co.754-755</i>
terreni agricoli <i>(ove non esenti)</i>	7,6‰	0	10,6‰	no	<i>art.1, co.752</i>

Saldo IMU per il 2025

Il termine per il **pagamento della seconda rata dell'IMU**, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, **scade il 16 dicembre 2025**. La prima rata è invece scaduta il 16 giugno 2025.

Il versamento della seconda rata va eseguito a congruo rispetto alla prima rata e sulla base della base dei prospetti delle aliquote pubblicati sul sito internet www.finanze.gov.it alla data del 28 ottobre 2025.

Al proposito, si ricorda infatti che, a partire da quest'anno, i Comuni hanno dovuto adottare un apposito prospetto delle aliquote, da pubblicare sul sito internet Dipartimento delle Finanze e con possibilità di variarle solo in riferimento alle fattispecie individuate dal DM 6 settembre 2024 (in vigore per l'anno 2025).

In caso di mancata pubblicazione di tale prospetto, per l'anno 2025, si applicano le aliquote di base di cui all'art. 1 commi 748 - 755 della L. 160/2019.

Si ribadisce che dal periodo d'imposta 2022, i fabbricati "*beni merce*" delle imprese edili sono esenti dall'imposta. Per i medesimi immobili, ai fini dell'esenzione dall'IMU, occorre presentare la relativa dichiarazione, a pena di decadenza dal beneficio.

U96-25 - I regimi amministrativi per le Energie Rinnovabili: le novità del decreto correttivo

E' stato pubblicato il Decreto legislativo 26 novembre 2025, n. 178 che introduce disposizioni correttive e integrative al Decreto legislativo n. 190/2024, entrato in vigore lo scorso dicembre 2024 e noto come Testo Unico Rinnovabili

Il Decreto Legislativo n. 190 del 25 novembre 2024 (pubblicato in G.U. il 12 dicembre 2024, n. 291), noto come Testo Unico FER, aveva disciplinato, poco meno di un anno fa, il riordino delle procedure autorizzative relative alla costruzione, modifica ed esercizio degli impianti da Fonti Energetiche Rinnovabili (FER).

Nonostante l'intenzione di semplificazione finalizzata ad attuare la transizione energetica e la decarbonizzazione, la prima applicazione del TU FER ha generato diverse incertezze interpretative tra gli operatori che hanno spinto il legislatore a rivedere alcune previsioni procedurali.

In questo contesto si inserisce il Decreto legislativo 26 novembre 2025, n. 178 recante " Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 25 novembre 2024, n. 190, recante disciplina dei regimi amministrativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, in attuazione dell'articolo 26, commi 4 e 5, lettere b) e d), della legge 5 agosto 2022, n. 118 (pubblicato sulla G.U. del 26 novembre 2025, n.275).

Stando a una prima valutazione, le recenti modifiche non sembrano aver recepito integralmente le proposte formulate da diverse associazioni di settore, inclusa l'ANCE.

In particolare, nell'ambito della disciplina dei regimi amministrativi è rimasto aperto il tema del rapporto tra i casi rientranti in attività libera ma che, in presenza di specifici vincoli, determinano comunque la necessità di passare al regime della Procedura Abilitativa Semplificata (PAS) .

Sarà sicuramente necessario attendere un periodo di applicazione del Correttivo per verificare e i reali impatti delle modifiche normative.

Si segnala che il D.Lgs. 190/2024 è stato nel frattempo oggetto anche di ulteriori modifiche con la pubblicazione del Decreto Legge 21 novembre 2025, n. 175 recante " Misure urgenti in materia di Piano Transizione 5.0 e di produzione di energia da fonti rinnovabili " (GU n.271 del 21/11/2025). In particolare il suddetto Decreto, abrogando e parzialmente riscrivendo la precedente disciplina, interviene a ridefinire quali siano le aree idonee definendo una serie di siti e zone da considerare automaticamente idonei agli impianti. Si demanda poi alle Regioni e alle province autonome il compito di individuare con propria legge, entro centoventi giorni dall'entrata in vigore del decreto, aree idonee ulteriori rispetto a quelle indicate. Tale individuazione deve avvenire nel rispetto dei principi e dei criteri che sono definiti all'interno del decreto. Il provvedimento è tuttora all'esame parlamentare per l'iter di conversione in legge.

Il Dossier allegato contiene un quadro aggiornato delle modifiche di maggiore interesse introdotte dal Decreto Legislativo 26 novembre 2025, n. 178 (Correttivo al Testo Unico FER).

**IMPIANTI A FONTI
RINNOVABILI**

**La disciplina dei regimi
amministrativi**

Dicembre 2025

IL QUADRO NORMATIVO IN GENERALE

Il **Decreto Legislativo n. 190 del 25 novembre 2024** (pubblicato sulla G.U. 12 dicembre 2024, n. 291) ha portato ad un riordino normativo in materia di Fonti Energetiche Rinnovabili (FER) riscrivendo, in particolare, le **procedure autorizzative** relative a:

- la costruzione ed esercizio degli impianti di produzione da fonti rinnovabili **ivi compresi quelli di accumulo e gli elettrolizzatori**;
- gli interventi di modifica, potenziamento e rifacimento totale o parziale di tali impianti;
- le opere connesse e le infrastrutture indispensabili collegate alla costruzione ed esercizio dei medesimi.

Prima del riordino normativo confluito nel Testo Unico FER le procedure amministrative di autorizzazione erano disciplinate da diversi decreti legislativi, emanati in attuazione delle direttive europee: **D.lgs. n. 387/2003, D.lgs. n. 28/2011, D.lgs. n. 199/2021**. Tali decreti legislativi sono stati in parte abrogati (soprattutto per quanto riguarda i regimi amministrativi, che sono ora confluiti nel TU). Tuttavia, molte delle loro disposizioni che non riguardano direttamente le procedure autorizzative sono ancora in vigore.

A ciò deve aggiungersi che le norme di settore sulle fonti rinnovabili vanno in ogni caso coordinate con l'applicazione di altre normative, come la legge sul procedimento amministrativo (Legge n. 241/1990) e le norme in materia ambientale e paesaggistica (D. Lgs. 152/2006 e D. Lgs. 42/2004).

Oltre a ciò occorre evidenziare che la produzione di energia rientra tra le materie di competenza concorrente tra Stato e Regioni. Pertanto allo Stato compete l'enunciazione dei principi fondamentali della materia mentre le Regioni possono approvare leggi di dettaglio, pur nel rispetto dei principi stabiliti con leggi statali.

Il Decreto Legislativo n. 190/2024 (Testo Unico FER), pur riconoscendo l'importanza delle fonti energetiche rinnovabili per la transizione, la decarbonizzazione e il raggiungimento degli obiettivi ambientali, ed emanato con l'intento di semplificare i regimi amministrativi, riducendo le fasi procedurali ed estendendo l'ambito delle attività libere ha fatto emergere fin da subito alcune incertezze interpretative per gli operatori del settore.

In questo contesto si inserisce il **Decreto legislativo 26 novembre 2025, n. 178** recante *“Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 25 novembre 2024, n. 190, recante disciplina dei regimi amministrativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, in attuazione dell'articolo 26, commi 4 e 5, lettere b) e d), della legge 5 agosto 2022, n. 118* (pubblicato sulla G.U. del 26 novembre 2025, n.275).

Le modifiche apportate dal nuovo decreto sono state pensate con la finalità di risolvere le criticità emerse in fase di prima applicazione anche se di fatto non hanno accolto pienamente le richieste migliorative avanzate dalle associazioni di settore.

Di seguito l'analisi del quadro normativo aggiornato con le modifiche introdotte dal D. Lgs. 178/2025.*

* In rosso le modifiche introdotte dal D.L. 178/2025

I regimi amministrativi

Con il D.lgs. n. 190/2024 la disciplina in materia di regimi amministrativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili ha subito una profonda innovazione, attraverso:

- la riduzione da quattro a tre dei regimi autorizzatori all'interno del decreto stesso,
- e l'abrogazione delle previgenti disposizioni settoriali che disciplinavano, come anticipato, la procedure autorizzative.

L'articolo 6 del D.lgs. n. 190/2024 individua i regimi amministrativi applicabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti alimentati da fonti rinnovabili. Tali regimi si applicano anche agli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale degli impianti stessi, nonché alla realizzazione delle opere connesse¹ e delle infrastrutture indispensabili² per la costruzione e l'esercizio degli impianti. I regimi suddetti sono:

1. **attività libera;**
2. **procedura abilitativa semplificata (PAS);**
3. **autorizzazione unica.**

Le tipologie di impianti comprendono la vasta gamma di fonti rinnovabili, quali impianti fotovoltaici, solari termici, eolici, pompe di calore, a biomassa, cogenerazione, etc.

Gli allegati A, B e C del decreto specificano gli interventi attuabili secondo i rispettivi regimi previsti.

Per quanto riguarda il coordinamento con il TU Edilizia l'art. 14, come modificato dal D. Lgs. 178/2025 inserisce il comma 3bis all'articolo 1 del DPR n. 380/2001 andando a specificare che “ *Fermo restando quanto previsto al capo VI del titolo IV, per la costruzione e l'esercizio degli impianti relativi alla produzione di energia da fonti rinnovabili si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo 25 novembre 2024, n. 190. Gli interventi edilizi di cui all'articolo 4, comma 1, lettera f-ter*)³, del medesimo decreto legislativo n. 190 del 2024, rimangono soggetti alle disposizioni di cui al presente testo unico”.

Per determinare la qualificazione dell'intervento e la disciplina amministrativa applicabile, è fondamentale considerare l'**eventuale cumulo** tra le diverse istanze presentate. **In tal caso, un progetto si intende unico quando contenga più interventi relativi alla medesima fonte localizzati in aree vicine e riconducibili a uno stesso centro di interessi.** Ai medesimi fini, la potenza del progetto è

¹ Secondo la definizione fornita dall'articolo 4 co. 1 lettera f-quater) TU FER (come introdotta dal D. Lgs. 178/2025): “**opere connesse**”: le opere di connessione dell'impianto alla rete elettrica di distribuzione ovvero alla rete di trasmissione nazionale necessarie all'immissione nelle predette reti dell'energia prodotta o accumulata, nonché le opere di connessione alla rete di distribuzione del gas naturale o di idrogeno per gli impianti di produzione di biometano o di idrogeno, fatta eccezione per gli interventi edilizi.

² Secondo la definizione fornita dall'articolo 4 co. 1 lettera f-quinquies) TU FER (come introdotta dal D. Lgs. 178/2025): “**infrastrutture indispensabili**”: le opere o le installazioni, anche temporanee, necessarie alla costruzione ovvero all'esercizio degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, ivi compresi quelli di accumulo asserviti ai medesimi, fatta eccezione per gli interventi edilizi.

³ Secondo la definizione fornita dall'articolo 4 co. 1 lettera f-ter) TU FER (come introdotta dal D. Lgs. 178/2025): “**interventi edilizi**”: gli interventi e le opere soggette al regime di cui agli articoli 6, 6 -bis , 10, 22 o 23 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

pari alla somma della potenza riferita ai singoli interventi (articolo 6 comma 3 come modificato dal D. lgs. 178/2025).

Il decreto (art. 2, comma 4) conferma un principio già previsto dall'ordinamento, secondo il quale **non possono essere richieste ai privati dichiarazioni, segnalazioni, comunicazioni o autorizzazioni già in possesso delle stesse amministrazioni o dei gestori di servizi pubblici**. L'obiettivo è evitare inutili duplicazioni nei procedimenti amministrativi, eliminando richieste di documenti o informazioni che risultano già disponibili (cd. *principio di non aggravamento*).

Il D. Lgs. 178/2025 ha poi inserito **una nuova previsione (art. 6 nuovo comma 3-bis): per tutti gli interventi elencati negli allegati A, B e C del decreto, il soggetto proponente ha l'obbligo di predisporre appositi sistemi di raccolta per le acque meteoriche**.

L'obbligo riguarda le acque che vengono intercettate dalle nuove superfici impermeabilizzate, sia temporanee che permanenti, generate dagli interventi (compresi locali tecnici, piazzali e strade di accesso).

Attuazione e recepimento a livello regionale

Ai sensi dell'articolo 1 comma 3, le Regioni e gli enti locali **dovevano adeguarsi** ai principi del D.lgs. n. 190 entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore (ossia entro il *28 giugno 2025*).

La norma prevede che nelle more dell'adeguamento si applichi la disciplina previgente, **mentre qualora non si rispetti il termine previsto si applica il D.lgs. n. 190/2024**.

Vengono fatte salve le competenze delle Regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, che si adeguano al decreto ai sensi dei rispettivi statuti speciali e delle relative norme di attuazione.

Si prevede poi che, nell'ambito dell'adeguamento normativo, le Regioni e gli enti locali abbiano la possibilità di introdurre ulteriori misure di semplificazione amministrativa rispetto a quanto stabilito dal decreto. In particolare potranno:

- stabilire regole particolari rispetto alle esigenze territoriali;
- semplificare ulteriormente i regimi amministrativi, riducendo eventuali oneri burocratici per gli interventi previsti;
- innalzare le soglie di potenza previste per gli interventi indicati negli allegati A e B.

Digitalizzazione delle procedure

L'**articolo 5** (come modificato dal D. Lgs. 178/2025) disciplina l'uso della **Piattaforma Unica Digitale per impianti a fonti rinnovabili (SUER)**, prevista dall'articolo 19, comma 1, del D.Lgs. 199/2021 che ha lo scopo di fornire **guida e assistenza** ai proponenti e alle amministrazioni per tutte le fasi relative ai regimi amministrativi semplificati (articoli 7, 8 e 9 del decreto).

Si prevede, poi, che siano adottati i **modelli unici** per la Procedura Abilitativa Semplificata (PAS) (Art. 8) e l'Autorizzazione unica (Art. 9). Una volta adottati, questi modelli unici dovranno essere presentati dal soggetto proponente esclusivamente mediante la piattaforma SUER.

In attesa che la piattaforma SUER diventi operativa, la presentazione dei progetti e della documentazione dovrà avvenire in modalità digitale utilizzando le forme attualmente in uso presso le amministrazioni competenti.

In sostanza, l'obiettivo è creare un **unico punto di accesso digitale** per snellire e uniformare le procedure autorizzative degli impianti rinnovabili.

Attività libera (art. 7)

Gli interventi di minore complessità ai sensi dell'articolo 7, comma 1 del d.lgs. n. 190/2024, **non sono subordinati all'acquisizione di permessi, autorizzazioni o atti amministrativi di assenso e il soggetto proponente non è tenuto alla presentazione di alcuna comunicazione, certificazione, segnalazione o dichiarazione alle amministrazioni pubbliche**, fatta eccezione per la presentazione del **modello unico semplificato** che deve essere adottato con DM (ai sensi dell'articolo 25, comma 3, lettera a), del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199) e **riveduto allo scopo di includere nella piattaforma SUER gli interventi ricompresi nel regime libero.**

Nell'attività libera vi rientrano le tipologie di intervento individuate all'allegato A al decreto.

A titolo esemplificativo si elencano le seguenti, incluse le opere e infrastrutture connesse e indispensabili alla loro costruzione ed esercizio:

- impianti solari **fotovoltaici**, di potenza **inferiore a 12 MW**, integrati su coperture di strutture o edifici esistenti o sulle relative pertinenze, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, senza modifiche della sagoma della struttura o dell'edificio e con superficie non superiore a quella della copertura su cui sono realizzati;
- impianti solari **fotovoltaici a servizio di edifici collocati al di fuori della zona A)** di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, di potenza:
 - inferiore a 12 MW, se installati su strutture o edifici esistenti o sulle relative pertinenze o posti su strutture o manufatti fuori terra diversi dagli edifici;
 - fino a 1 MW, se collocati a terra in adiacenza agli edifici esistenti cui sono asserviti;
- impianti solari **fotovoltaici** di potenza **inferiore a 5 MW**, installati a terra ubicati nelle zone e nelle aree a destinazione industriale, artigianale e commerciale, nonché in discariche o lotti di discarica chiusi e ripristinati ovvero in cave o lotti o porzioni di cave non suscettibili di ulteriore sfruttamento;
- **impianti solari fotovoltaici ubicati in aree nella disponibilità di strutture turistiche o termali**, finalizzati a utilizzare prioritariamente l'energia autoprodotta per i fabbisogni delle medesime strutture, di potenza:
 - inferiore a 10 MW, se installati su strutture o edifici esistenti o sulle relative pertinenze o posti su strutture o manufatti fuori terra diversi dagli edifici;
 - fino a 1 MW, se collocati a terra in adiacenza agli edifici esistenti cui sono asserviti;
- impianti **agrivoltaici** di potenza inferiore a 5 MW che consentono la continuità dell'attività agricola e pastorale;
- **impianti solari termici a servizio di edifici**, con potenza nominale utile fino a 10 MW, installati su strutture o edifici esistenti o sulle loro pertinenze o posti su strutture o manufatti fuori terra diversi dagli edifici o collocati a terra in adiacenza agli edifici esistenti cui sono asserviti, purché al di fuori della zona A) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici n. 1444 del 1968;

- **pompe di calore a servizio di edifici** per la climatizzazione e l'acqua calda sanitaria;
- impianti a **biomassa** per la produzione di energia termica a servizio di edifici per la climatizzazione e l'acqua calda sanitaria, installati negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, con potenza nominale utile fino a 200 kW;
- modifiche di impianti solari **fotovoltaici**, compresi il potenziamento, il ripotenziamento, il rifacimento e la ricostruzione, a condizione che – se sono installati su strutture o edifici esistenti o sulle relative pertinenze - non comportino un incremento dell'altezza mediana dei moduli superiore a quella della balaustra perimetrale;
- **ripotenziamento, rifacimento, ovvero ricostruzione, anche integrale, di impianti solari fotovoltaici esistenti**, abilitati o autorizzati, a condizione che non incrementino il volume e la superficie occupati e rispettino le misure di mitigazione eventualmente stabilite in sede di rilascio dei provvedimenti di valutazione ambientale in relazione all'impianto originario, a prescindere dalla potenza risultante.

L'articolo 7 comma 9 contiene poi una norma di chiusura in base alla quale **non è in ogni caso subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica secondo la speciale procedura di cui al comma 5 né ad alcun altro atto di assenso comunque denominato** la realizzazione degli interventi di cui **all'allegato A, sezione II, lettere a), numeri 1) e 3), b), c), e) e l).**

I LIMITI E LE PRESCRIZIONI DA RISPETTARE IN REGIME DI ATTIVITÀ LIBERA

L'art. 7 specifica le condizioni da rispettare per gli interventi ai quali si applica il regime libero:

- **Strumenti urbanistici e edilizi comunali:** gli interventi devono risultare compatibili con gli strumenti urbanistici approvati e i regolamenti edilizi vigenti e non contrastanti con gli strumenti urbanistici adottati.
Per effetto di una modifica introdotta dal D. Lgs. 178/2025 viene prevista una speciale **presunzione di conformità urbanistica**. Essa riguarda gli interventi di cui all'allegato A che ricadendo in aree classificate come idonee o in zone di accelerazione ai sensi dell'articolo 12, sono ritenuti non contrastanti con gli strumenti urbanistici adottati, nonché compatibili con gli strumenti urbanistici approvati e con i regolamenti edilizi vigenti.
- **Norme tecniche e di settore:** gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle **norme tecniche per le costruzioni** (inciso inserito con il D. Lgs. 178/2025) e delle normative di settore.
- **Codice della Strada:** gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del codice della strada di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e del regolamento di esecuzione.
- **Titolo edilizio:** Il soggetto proponente, prima dell'avvio della realizzazione degli interventi, ove necessario, deve aver effettuato la comunicazione o acquisito il titolo occorrente per la realizzazione degli interventi edilizi⁴. Il testo originario del D.Lgs. 190/2024 per quanto riguarda la disciplina edilizia si limitava ad un mero rinvio alle previsioni del TU Edilizia.

⁴ Secondo la definizione fornita dall'articolo 4 co. 1 lettera f-ter) TU FER (come introdotta dal D. Lgs. 178/2025): *"interventi edilizi": gli interventi e le opere soggette al regime di cui agli articoli 6, 6 -bis, 10, 22 o 23 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

- **Disponibilità delle superfici:** il soggetto proponente, prima dell'avvio degli interventi, deve avere già acquisita la disponibilità della superficie interessata dagli stessi interventi.
- **Garanzie finanziarie:** solo per progetti che prevedono l'occupazione di suolo non ancora antropizzato, il proponente è tenuto alla corresponsione di una cauzione a garanzia dell'esecuzione degli interventi di dismissione e delle opere di ripristino mediante la presentazione al comune o comuni territorialmente competenti, di una garanzia bancaria o assicurativa.

❖ **Beni sottoposti a vincolo paesaggistico di cui all'articolo 136, comma 1, lettera b) e c) del Codice dei beni culturali**

Per i beni sottoposti a vincolo paesaggistico di cui all'articolo 136, comma 1, lettera b) e c) del D. Lgs. 42/2004 (ossia ville, giardini, parchi di non comune bellezza o complessi immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici, individuati mediante apposito provvedimento amministrativo) è necessario, ai sensi dell'articolo 7 commi 4 e 5 il **previo rilascio dell'autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela del vincolo paesaggistico secondo il seguente iter semplificato:**

- l'autorità preposta alla tutela del vincolo paesaggistico deve esprimersi entro 30 giorni dalla ricezione dell'istanza di autorizzazione, previo parere vincolante della Soprintendenza competente, da rendere entro 20;
- il termine di 30 giorni può essere sospeso una sola volta qualora, entro 5 giorni dalla data di ricezione dell'istanza, l'autorità preposta alla tutela del vincolo o, per il tramite di quest'ultima, la Soprintendenza, rappresentino, in modo puntuale e motivato, la necessità di effettuare approfondimenti istruttori o di ricevere integrazioni documentali, assegnando un termine non superiore a quindici giorni.
- **su istanza del soggetto proponente, l'autorità preposta alla tutela del vincolo o, per il tramite di quest'ultima, la Soprintendenza, in ragione dell'entità degli approfondimenti istruttori o delle integrazioni necessarie, possono prorogare, per una sola volta e per un periodo non superiore a ulteriori 15 giorni, il termine assegnato al soggetto medesimo.** La mancata presentazione degli approfondimenti o delle integrazioni entro il termine assegnato equivale a rinuncia alla realizzazione degli interventi.
- qualora l'autorità non si esprima entro il **termine perentorio di 30 giorni**, salvo che la Soprintendenza competente non abbia reso parere negativo ai sensi dell'articolo 146, comma 8, del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, l'autorizzazione si intende rilasciata in senso favorevole e senza prescrizioni e il provvedimento di diniego adottato dopo la scadenza del termine medesimo è inefficace.

ECCEZIONE. Non occorre l'acquisizione dell'autorizzazione per la realizzazione degli interventi di cui all'Allegato A che insistano su aree o su immobili vincolati di cui all'articolo 136, comma 1, lettera c), del decreto legislativo n. 42 del 2004, qualora gli stessi non siano visibili dagli spazi esterni e dai punti di vista panoramici oppure, ai soli fini dell'installazione degli impianti fotovoltaici, le coperture e i manti siano realizzati in materiali della tradizione locale (articolo 7 comma 6).

L'autorizzazione paesaggistica prevista dall'articolo 7, comma 5, non è, inoltre, necessaria per specifici interventi di modifica degli impianti esistenti, limitati a determinati casi specifici.

Si applica in ogni caso la procedura abilitativa semplificata (PAS) per gli interventi dell'allegato A che riguardano:

1. beni oggetto di tutela ai sensi della **parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs.42/2004**. Ai sensi dell'articolo 2, comma 2 del Codice, sono beni culturali le cose immobili e mobili che, ai sensi degli articoli 10 e 11 del medesimo provvedimento, presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà;
2. **aree naturali protette** come definite dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394, o dalle leggi regionali, o all'interno di siti della rete **Natura 2000**, di cui alla direttiva 92/43/ CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992 **o che possono avere incidenze significative sui predetti siti ai sensi dell'articolo 5, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357;**
4. **beni oggetto di tutela ai sensi della parte III (beni paesaggistici) del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs.42/2004;**
5. **ovvero interferiscano con uno dei vincoli afferenti la tutela dal rischio idrogeologico, la difesa nazionale, la salute, la pubblica incolumità, ivi compresa la tutela dal rischio sismico, dal rischio vulcanico e la prevenzione incendi.**

Con riferimento ai punti 4 e 5 si evidenzia che il testo originario del decreto stabiliva che gli impianti di cui all'Allegato A dovessero passare al regime della PAS anche solo in presenza di un vincolo di cui all'art. 20, comma 4, della L. 241/1990. Questa previsione era piuttosto ambigua poiché si basava su un rinvio generico ad una norma che include materie anche non pertinenti (come immigrazione o difesa nazionale). Il D. Lgs. 178/2025 è intervenuto a modificare tale norma sostituendo il rinvio generico con un elenco puntuale e specifico di ambiti vincolistici ritenuti meritevoli di tutela. La presenza di vincoli ricadenti in questi ambiti impone il passaggio alla PAS. Tra le nuove fattispecie aggiunte figurano anche i rischi sismico, vulcanico e la prevenzione incendi.

Pur risolvendo l'ambiguità del rinvio normativo, l'elenco introdotto di fatto amplia la tipologia dei vincoli rilevanti ampliando in maniera considerevole così i casi in cui l'attività non può beneficiare del regime libero.

Si applica altresì la PAS nei seguenti casi:

1. qualora, ai fini della realizzazione degli interventi elencati all'allegato A, si realizzino interferenze con opere pubbliche o di interesse pubblico;
2. qualora i lavori ricadono nella fascia di rispetto stradale, oppure comportano modifiche agli accessi esistenti o l'apertura di nuovi accessi si applica la PAS;
3. nei casi disciplinati dalle Regioni e dalle Province autonome in presenza del cosiddetto "effetto cumulo", che si verifica quando più impianti dello stesso tipo, nello stesso territorio, vengono considerati unitariamente.

L'articolo 8, comma 1, dispone che il regime della procedura abilitativa semplificata (PAS) si applichi agli interventi di cui all'allegato B. La PAS è una procedura tipica del settore energetico la cui disciplina era contenuta nell'articolo 6 del D. Lgs. 28/2011 che il Decreto Legislativo ha abrogato riscrivendone i contenuti.

A titolo esemplificativo sono sottoposti alla PAS:

- impianti solari **fotovoltaici**, di potenza inferiore a 10 MW, diversi da quelli già realizzabili in attività libera, i cui moduli sono collocati con qualsiasi modalità su edifici e per i quali la superficie complessiva dei moduli fotovoltaici dell'impianto non sia superiore a quella del tetto dell'edificio sul quale i moduli sono collocati;
- impianti solari **fotovoltaici**, diversi da quelli già realizzabili in attività libera, di potenza inferiore a 12 MW, nelle aree classificate idonee su terraferma e nelle zone di accelerazione;
- impianti solari **fotovoltaici** di potenza inferiore a 10 MW i cui moduli sono installati in sostituzione di coperture di edifici su cui è operata la completa rimozione dell'eternit o dell'amianto;
- impianti **solari fotovoltaici** di potenza pari o superiore a 5 MW e fino a 15 MW installati a terra ubicati nelle zone e nelle aree a destinazione industriale, artigianale e commerciale, nonché in discariche o lotti di discarica chiusi e ripristinati ovvero in cave o lotti o porzioni di cave non suscettibili di ulteriore sfruttamento
- impianti **solari fotovoltaici**, diversi da quelli realizzabili in attività libera e da quelli realizzabili con PAS, di potenza fino a 1 MW;
- impianti **solari termici**, con potenza termica nominale utile fino a 10 MW, a servizio di edifici installati su strutture o edifici esistenti o sulle loro pertinenze o posti su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici o collocati a terra in adiacenza, all'interno della zona A di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici n. 1444 del 1968 (si tratta delle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale);
- impianti a **biomassa** per la produzione di energia termica a servizio di edifici per la climatizzazione e l'acqua calda sanitaria, installati negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, con potenza nominale utile superiore a 200 kW e fino a 2 MW;
- **modifiche**, inclusi il potenziamento, il ripotenziamento, il rifacimento, la riattivazione e la ricostruzione, anche integrale, di **impianti a fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica** esistenti, abilitati o autorizzati, fatta eccezione per gli impianti di produzione di biometano, a condizione che non comportino un incremento dell'area occupata dall'impianto esistente superiore al 20%, **a prescindere dalla potenza elettrica risultante**;
- **sostituzione di impianti solari termici**, con potenza termica fino a 10 MW, a servizio di edifici installati su strutture e edifici esistenti o sulle loro pertinenze o posti su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici o collocati a terra in adiacenza, all'interno della zona A) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici n. 1444 del 1968;

LA PROCEDURA PAS:

Presentazione del progetto:

- Il proponente invia il progetto al comune⁵ utilizzando il modulo unico (da adottarsi con decreto ministeriale).
- Nel caso di progetti che necessitino di interventi edilizi da realizzare ai sensi dell'articolo 10 del DPR 380/2001 (permesso di costruire) il proponente deve acquisire il relativo titolo prima della presentazione al comune del progetto stesso.
- Nei casi di progetti che rientrino anche nel campo di applicazione della valutazione di incidenza di cui all'articolo 5 del DPR 357/1997, la valutazione medesima è preventiva all'acquisizione del titolo edilizio.

Contenuto del domanda (unitamente al progetto):

- Dichiarazioni sostitutive (DPR 445/2000) su stati e fatti pertinenti alla realizzazione dell'intervento.
- Dichiarazione di disponibilità delle superfici per l'impianto (anche derivante da contratti preliminari) e, se necessario, della risorsa interessata.
- Asseverazioni dei tecnici abilitati sulla compatibilità urbanistica ed edilizia e il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni, di sicurezza e igienico-sanitarie e delle previsioni di cui all'articolo 11bis comma 2.
- CILA o SCIA edilizie di cui rispettivamente agli articoli 6 -bis e 22 del DPR 380/2001 per la realizzazione degli interventi edilizi, ove necessari.
- Elaborati tecnici per la connessione approvati dal gestore della rete.
- Elaborati tecnici occorrenti ai fini dell'adozione degli atti di assenso nei casi in cui sussistano vincoli afferenti il patrimonio culturale e paesaggistico, la tutela del rischio idrogeologico, la difesa nazionale, la salute, la pubblica incolumità, ivi compresa la tutela dal rischio sismico, vulcanico e la prevenzione incendi, nonché nei casi che richiedano l'acquisizione del titolo edilizio per l'eventuale realizzazione di ogni opera edilizia necessaria alla costruzione ovvero all'esercizio dell'impianto.
- Cronoprogramma dei lavori con dettagli sulle tempistiche.
- Relazione sui criteri progettuali per minimizzare l'impatto paesaggistico.
- Dichiarazione sulla percentuale di area occupata.
- Impegno al ripristino dei luoghi e polizza fidejussoria per coprire i costi a seguito della dismissione dell'impianto, unitamente al piano di ripristino.
- Impegno a ripristinare infrastrutture pubbliche o private coinvolte.
- Se la potenza supera 1 MW, occorre: copia della quietanza di pagamento degli oneri istruttori (se previsti); programma di compensazioni territoriali al comune.

Termine per il perfezionamento del titolo abilitativo:

- Se entro 30 giorni il comune non comunica un diniego espresso, il titolo autorizzativo (energetico) è automaticamente perfezionato.
- Il termine può essere sospeso una sola volta per richiesta di integrazioni documentali assegnando un termine massimo di 30 giorni. Su richiesta del soggetto proponente, in ragione dell'entità degli approfondimenti istruttori o delle integrazioni necessarie, il comune può prorogare, per una sola volta e per un periodo non superiore a ulteriori 30 giorni, il termine assegnato. La mancata presentazione delle integrazioni o degli approfondimenti entro il termine assegnato equivale a rinuncia alla realizzazione degli interventi.

⁵ Il comune precedente è quello sul cui territorio insistono gli interventi assoggettati a PAS. Qualora gli interventi di cui al comma 1 coinvolgano più comuni, il comune precedente, che costituisce il punto di contatto, è quello sul cui territorio insiste la maggior porzione dell'impianto da realizzare. In tal caso ai fini dell'individuazione del comune precedente nei casi di cui al secondo periodo, il soggetto proponente tiene conto della percentuale di area occupata rispetto all'unità fondiaria di cui dispone il soggetto medesimo (Articolo 8 nuovo comma 3bis).

Atti di assenso:

- Se occorrono atti di assenso di competenza comunale, questi devono essere rilasciati entro 45 giorni, altrimenti il titolo si intende perfezionato senza prescrizioni. Il termine può essere sospeso per richiesta di integrazioni.
- Se occorrono atti di assenso di competenza di altre amministrazioni il Comune convoca la conferenza di servizi entro 5 giorni dalla presentazione del progetto. Entro 10 giorni, possono essere richieste integrazioni (da fornire entro **30 giorni prorogabili, una sola volta, per ulteriori trenta giorni, su istanza del medesimo soggetto e in ragione dell'entità delle richieste**). Ogni amministrazione deve rilasciare le proprie determinazioni entro 45 giorni, decorsi i quali in assenza di un dissenso motivato si intende che non sussistano motivi ostativi alla realizzazione del progetto. Il dissenso è espresso indicando puntualmente e in concreto, per il caso specifico, i motivi che rendono l'intervento non assentibile. Se entro 60 giorni non viene comunicata la determinazione di conclusione negativa della conferenza e in assenza di un dissenso motivato da parte degli enti preposti alla tutela **del rischio idrogeologico**, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali o della salute e della pubblica incolumità dei cittadini, **ivi compresa la tutela del rischio sismico e vulcanico**, il titolo si intende perfezionato senza prescrizioni.

Nel caso degli interventi di cui all'allegato B, sezione I, lettera q), e sezione II, lettera d), i termini di cui ai commi 6, primo periodo, 7, primo periodo, e 8, lettere b) e c), sono ridotti di un terzo, con arrotondamento per difetto al numero intero ove necessario.

Pubblicazione ed efficacia del titolo abilitativo.

- Se trascorsi i termini previsti non è stato comunicato un diniego, il proponente chiede la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.
- Dal giorno della pubblicazione, il titolo è efficace e opponibile ai terzi e decorrono i relativi termini di impugnazione.
- Il titolo decade se: i lavori non iniziano entro **2 anni** dal perfezionamento della PAS ed entro tre anni dall'avvio della realizzazione degli interventi.. **Ai fini del decorso dei termini non si tiene conto degli impedimenti all'avvio della realizzazione degli interventi o alla mancata conclusione dei lavori derivanti da cause di forza maggiore.**

LIMITI E LE PRESCRIZIONI DA RISPETTARE IN REGIME DI PAS

- **Strumenti urbanistici e edilizi comunali:** gli interventi devono risultare compatibili con gli strumenti urbanistici approvati e i regolamenti edilizi vigenti e non contrastanti con gli strumenti urbanistici adottati. In caso contrario si applica la procedura dell'autorizzazione unica.
Per effetto di una modifica introdotta dal D. Lgs. 178/2025 viene prevista speciale **presunzione di conformità urbanistica**. Essa riguarda **gli interventi di cui all'allegato B che, laddove ricadenti in aree classificate come idonee o in zone di accelerazione ai sensi dell'articolo 12, sono ritenuti non contrastanti con gli strumenti urbanistici adottati, nonché compatibili con gli strumenti urbanistici approvati e con i regolamenti edilizi vigenti.**
- **Disponibilità delle superfici:** il soggetto proponente, prima dell'avvio degli interventi, deve avere già acquisita la disponibilità della superficie interessata dagli stessi interventi.

Autorizzazione unica – (art. 9)

Gli impianti con potenza maggiore o caratterizzati da una maggiore complessità (ad esempio per gli impatti potenziali sul territorio derivanti dalla loro localizzazione) sono realizzati previo procedimento di autorizzazione unica (AU) ai sensi dell'articolo 9.

L'elenco degli interventi realizzati previo procedimento di autorizzazione unica è contenuto all'allegato C suddiviso in una sezione I, relativa agli interventi assoggettati ad autorizzazione unica di competenza regionale, e in una sezione II, relativa agli interventi assoggettati ad autorizzazione unica di competenza statale.

A titolo esemplificativo vi rientrano:

- impianti **fotovoltaici** di potenza pari o superiore a 1 MW e fino a 300 MW, diversi da quelli realizzabili in attività libera o in PAS (competenza regionale);
- impianti a fonti rinnovabili di **potenza superiore a 300 MW**, diversi da quelli realizzabili in attività libera o in PAS (competenza statale);
- impianti a **biomassa** per la produzione di energia termica a servizio di edifici per la climatizzazione e l'acqua calda sanitaria, installati negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, con potenza nominale utile superiore a 2 MW fino a 300 MW;
- impianti **solari termici**, con potenza termica superiore a 10 MW e fino a 300 MW, a servizio di edifici installati su strutture e edifici esistenti o sulle loro pertinenze o posti su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici o collocati a terra in adiacenza.

LA PROCEDURA DI AUTORIZZAZIONE UNICA:

L'autorizzazione è rilasciata:

- dalla regione o ente delegato;
- dal Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica (MASE) per impianti con potenza termica superiore ai 300 MW

Gli interventi di cui all'allegato C sono soggetti al procedimento autorizzatorio unico, comprensivo, ove occorrenti, **della valutazione di impatto ambientale ovvero della valutazione di incidenza ambientale. La verifica di assoggettabilità a VIA, ove occorrente, precede l'avvio del procedimento autorizzatorio unico.** Nel caso di interventi di cui all'allegato C, sezione I, sottoposti a valutazione di impatto ambientale di competenza di regioni e province autonome di Trento e di Bolzano, si applica l'articolo 27-bis del decreto legislativo n. 152 del 2006, salva la facoltà, per le stesse regioni e province autonome, di optare per il procedimento autorizzatorio unico di cui al presente articolo.

Nel caso di interventi **sottoposti ad AU** che richiedono la realizzazione di interventi edilizi, il relativo titolo è acquisito nell'ambito del procedimento.

Il proponente allega all'istanza la documentazione e gli elaborati progettuali previsti dalle normative di settore per il rilascio delle autorizzazioni, intese, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, inclusi quelli per la valutazione di impatto ambientale e la valutazione di incidenza ambientale, l'autorizzazione paesaggistica e culturale, il rilascio di eventuali titoli edilizi e per gli eventuali espropri, ove necessari ai fini della realizzazione degli interventi, nonché l'asseverazione di un tecnico abilitato che dia conto, in maniera analitica, della qualificazione dell'area ai sensi dell'articolo 11-bis.

Il proponente deve dimostrare anche la disponibilità dell'area.

Il termine di conclusione della conferenza per il rilascio dell'autorizzazione unica è di centoventi giorni decorrenti dalla data della prima riunione, sospeso per un massimo di novanta giorni nel caso di progetti sottoposti a VIA o di sessanta giorni nel caso di progetti sottoposti a valutazione di incidenza ambientale. Nel caso di progetti sottoposti sia a VIA che a valutazione di incidenza ambientale, la sospensione del termine di conclusione della conferenza non eccede i centoventi giorni.

Nel caso di interventi di cui all'allegato C, sezione I, sottoposti a valutazione di impatto ambientale di competenza di regioni e province autonome di Trento e di Bolzano, si applica l'articolo 27-bis del decreto legislativo n. 152 del 2006, salva la facoltà, per le stesse regioni e province autonome, di optare per il procedimento autorizzatorio unico. In relazione agli interventi di cui al quarto periodo, il termine per la conclusione del procedimento di cui all'articolo 27-bis non può superare i due anni dal suo avvio o dall'avvio della verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale (VIA), ove prevista.

Il provvedimento autorizzatorio unico (che comprende la VIA, la valutazione di incidenza e gli altri atti di assenso necessari) è immediatamente pubblicato nel sito internet istituzionale dell'amministrazione precedente e ha l'efficacia temporale, comunque non inferiore a cinque anni tenuto conto dei tempi occorrenti per la definizione di eventuali procedure espropriative, nonché di quelli previsti per la realizzazione del progetto.

Il soggetto proponente, per cause di forza maggiore, ha la facoltà di presentare istanza di proroga. Se l'istanza è presentata almeno novanta giorni prima della scadenza del termine di efficacia definito nel provvedimento di autorizzazione unica, il medesimo provvedimento continua a essere efficace sino all'adozione, da parte dell'amministrazione precedente, delle determinazioni relative alla concessione della proroga.

SANZIONI

L'articolo 11 disciplina le sanzioni per la realizzazione di opere e impianti in assenza di autorizzazione o in difformità da essa, prevedendo sia sanzioni pecuniarie amministrative sia l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi.

L'articolo stabilisce inoltre è comunque fatta salva l'applicazione delle sanzioni già previste dalle normative vigenti in materia ambientale, edilizia e paesaggistica.

Zone di accelerazione per le rinnovabili

Nel maggio 2025, il Gestore dei Servizi Energetici GSE ha pubblicato una [mappatura](#) delle aree disponibili per gli impianti rinnovabili, le relative infrastrutture e opere connesse, dando priorità a superfici artificiali, aree industriali, siti di smaltimento, bacini idrici artificiali e terreni agricoli non produttivi.

Entro il 21 febbraio 2026, anche sulla base della mappatura del GSE, ciascuna Regione e Provincia autonoma è tenuta ad adottare un Piano di individuazione delle zone di accelerazione, terrestri e marine, per gli impianti a fonti rinnovabili e gli impianti di stoccaggio dell'energia elettrica da fonti rinnovabili co-ubicati.

Tali Piani includeranno zone sufficientemente omogenee in cui la diffusione di uno o più tipi specifici di energia da fonti rinnovabili non comporti impatti ambientali significativi. Le zone di accelerazione sono individuate in modo tale da garantire il raggiungimento degli obiettivi del PNIEC.

Le zone si dicono “di accelerazione” in quanto, all’interno delle stesse, la realizzazione degli interventi in attività libera o sottoposti a PAS **non è subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione** dell'autorità competente in materia paesaggistica.

Per gli interventi soggetti ad AU, si applicano le **procedure autorizzative specifiche per le Aree Idonee** (articolo 22 del decreto legislativo n. 199/2021), mentre non si applicano le procedure di valutazione ambientale di cui al titolo III della parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 - a condizione che il progetto contempli le misure di mitigazione stabilite in sede di valutazione ambientale strategica.

Coordinamento e abrogazioni

Il Decreto Lgs. 190/2024 è entrato in vigore il 30 dicembre 2024. A decorrere da tale data, eventuali rinvii ad altre disposizioni concernenti la disciplina dei regimi amministrativi per la produzione di fonti rinnovabili si intendono riferiti al decreto stesso.

Il Decreto Lgs. 190/2024 abroga in maniera diretta una serie di disposizioni che vengono elencate nell’Allegato D. L’articolo 14 precisa poi che devono ritenersi abrogate tutte le altre disposizioni che siano incompatibili con quanto previsto dalla nuova disciplina.

Tuttavia, **tali disposizioni continuano a trovare applicazione alle procedure in corso** (abilitative o autorizzatorie per le quali la verifica di completezza della documentazione presentata a corredo del progetto risulta compiuta al 30 dicembre 2024). Rimane ferma la facoltà del proponente di optare per l’applicazione delle nuove disposizioni.

V32-25 - COSTRUIRE AL TEMPO DEL NUOVO CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI E DEL BIM

Piattaforme elettroniche e qualificazione delle stazioni appaltanti nel 2026

Lunedì 15 dicembre 2026, presso l'Auditorium Comelli della Regione sito in via Sabbadini n. 31 - Udine.

Iscrizione al ink: <https://bit.ly/4ixih4y>

Costruire al tempo
del Nuovo Codice
dei Contratti Pubblici
e del BIM



Piattaforme elettroniche e qualificazione delle stazioni appaltanti nel 2026

Auditorium
della Regione "A. Comelli"
via Sabbadini, 31 - Udine
Lunedì 15 dicembre 2025

08:45 – 09:15 Registrazione presenze
09:15 – 12:00 Saluti Istituzionali ed interventi
12:00 – 12:30 Proposte e domande

Presentazione

L'appuntamento si inserisce in un percorso ormai consolidato di rafforzamento della Rete delle Stazioni Appaltanti del Friuli Venezia Giulia, un sistema che negli ultimi anni ha saputo evolvere, confrontarsi e adattarsi alle profonde trasformazioni introdotte dalla digitalizzazione dei processi e dalle nuove piattaforme elettroniche.

È in questo quadro di cambiamento – caratterizzato da esigenze crescenti di trasparenza, interoperabilità e qualificazione delle competenze – che l'iniziativa intende offrire un momento di riflessione condivisa sullo stato dell'arte e sulle prospettive che attendono gli Enti coinvolti.

In particolare risulta necessario ribadire che tutte le stazioni appaltanti della Regione FVG dovranno aderire a e-Appalti per gestire quel necessario coordinamento e monitoraggio delle importanti risorse finanziate dalla regione sul territorio per la riuscita e sviluppo dello stesso. Il momento informativo prevede il diretto coinvolgimento delle stazioni appaltanti presenti che potranno presentare le criticità nell'operatività quotidiana e le richieste conseguenti.

Crediti formativi:

A tutti i partecipanti (sia dipendenti pubblici sia liberi professionisti) verrà consegnato un attestato di frequenza utile per un eventuale riconoscimento dei crediti.

Ai dipendenti regionali sono riconosciuti 4 Crediti Formativi a seguito del superamento del test che verrà somministrato direttamente in s

Programma

Saluti istituzionali

Cristina Amirante

Assessore Regionale alle Infrastrutture e Territorio

Il ruolo di indirizzo della regione nel percorso di realizzazione delle opere pubbliche

Dorino Favot

Presidente ANCI FVG

La posizione di ANCI con riguardo alle piattaforme regionali di approvvigionamento

Angela Martina

VicePresidente ANCE FVG

Le imprese nel rapporto con le stazioni appaltanti; Principali richieste

Interventi

Magda Uliana

Direttore centrale Infrastrutture e Territorio

La rete delle Stazioni Appaltanti; da principio normativo a realtà in evoluzione

Matteo Guion

servizio rete di stazioni appaltanti per lavori pubblici e servizi tecnici

Sviluppo di modelli e documenti tecnici accompagnati da linee guida per l'utilizzo del BIM attraverso i tavoli tecnici

Iscrizioni on line al seguente link:

<https://bit.ly/48CdXO6>

Mauro Rudez

INSIEL - Responsabile piattaforma telematica regionale eprocurement - Manager Service Management

eAppalti FVG – Evoluzione e transizione verso la nuova piattaforma

Federico Bravo

Senior Consultant 4Days

Introduzione della piattaforma Truespace per la gestione del BIM nel sistema delle Stazioni Appaltanti regionali

Giacomo Re

Responsabile Direzione Sistemi di Coordinamento di CompaFvg

La formazione di CompaFvg nel 2026 a favore dei tecnici pubblici e privati

Carlo Conti

Ingegnere e BIM Manager

I professionisti alla prova del BIM. Esperienza personale

Dibattito

Diretto coinvolgimento delle stazioni appaltanti presenti che potranno presentare le criticità nell'operatività quotidiana e le richieste conseguenti

Conclusioni

Cristina Amirante

Assessore Regionale alle Infrastrutture e Territorio