

Rassegna Stampa

di Mercoledì 3 dicembre 2025



Centro Studi C.N.I.

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Infrastrutture e costruzioni				
1	Il Sole 24 Ore	03/12/2025	Costruzioni, l'anno chiude in calo del 2,1% Sul 2026 pesa l'incognita del dopo Pnrr (F.Landolfi)	3
2/3	Il Sole 24 Ore	03/12/2025	Infrastrutture, spesa Pnrr al 60% e 9.300 imprese coinvolte Cresce la produttività' (F.Landolfi/M.Perrone)	5
1	Il Fatto Quotidiano	03/12/2025	Il dossier Ponte a Mantovano: Mit commissariato (C.Di Foggia)	8
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
1	Il Sole 24 Ore	03/12/2025	Edilizia, arriva il nuovo Codice (G.Latour)	10
Rubrica Economia				
16	Il Sole 24 Ore	03/12/2025	La rigenerazione come strategia che assicura il futuro (A.Illy)	12
Rubrica Professionisti				
1	Italia Oggi	03/12/2025	Incostituzionale la riduzione alla meta' del compenso per i consulenti tecnici delle parti ammesse a (M.Damiani)	13
Rubrica Fondi pubblici				
2	Il Sole 24 Ore	03/12/2025	Senza bonus casa salta un lavoro su quattro (G.Latour)	14
Rubrica Normative e Giustizia				
40	Il Sole 24 Ore	03/12/2025	Superbonus e penale, il confine tra la norma e l'esigenza repressiva (L.Ambrosi/A.Iorio)	15



RAPPORTO CRESME

Costruzioni, l'anno chiude in calo del 2,1% Sul 2026 pesa l'incognita del dopo Pnrr

Flavia Landolfi

— a pagina 3

Cresme

La fotografia del Rapporto sul mercato dell'edilizia
Settore da 296,5 miliardi

Flavia Landolfi

ROMA

Dominano le opere pubbliche nel mercato delle costruzioni 2025 e 2026. Alle spalle il Superbonus, uno dei due grandi booster che hanno spinto il valore della produzione verso quota 300 miliardi. E l'altro grande traino, il Pnrr, che terminerà la prossima estate aprendo una stagione di grande incognita sul settore. Senza investimenti nelle infrastrutture il rischio è un effetto rebound. Per ora però i numeri parlano di fiducia, con una flessione contenuta del valore della produzione, il Pnrr che continua a spingere e quel pezzo di mercato privato che si muove senza bonus e che oggi vale metà della produzione complessiva. Poi c'è la casa che certifica un vero e proprio boom dei mutui nel primo semestre dell'anno.

È la lettura che emerge dal "39° Rapporto congiunturale e previsionale - Il mercato delle costruzioni 2026" che Cresme presenta oggi a Brescia e che il Sole 24 Ore è in grado di anticipare. «Ci avviciniamo al punto di svolta - spiega il direttore Lorenzo Bellicini - . Il 2026 dovrebbe essere addirittura positivo, quello che succederà poi è tutto da leggere, pensiamo ai Comuni che sono passati da una spesa di 8 miliardi a 20 miliardi annui nella stagione del Pnrr. Dopo, senza questo grande traino, l'incertezza si fa pesante».

Costruzioni, l'anno chiude con valore -2,1% Sul 2026 pesa l'incognita del post Pnrr

Il nuovo ciclo

Il 2025 chiude con un arretramento, il valore della produzione si assesta a 296,5 miliardi (-2,1%), gli investimenti a 232,8 miliardi (-2,9%), ma il mercato non entra in una stagione depressiva. Si riallinea, modifica le strategie, si riorganizza. Cresme lo dice con chiarezza: «In questa fase non cambia il ciclo, cambia il motore». Del resto tra il 2019 e il 2025 il settore è balzato da 179 a 285 miliardi, con il picco del 2023 che aveva portato la produzione a 297 miliardi. Poi è iniziata la discesa, ma senza cedimenti strutturali. Il blocco degli incentivi emerge netto: gli investimenti privati nel rinnovo sono passati da -3,8% nel 2023 a -14,0% nel 2024, fino a -17,0% del 2025. Ma l'anno prossimo Cresme vede la luce fuori dal tunnel, grazie al prolungamento del bonus del 50%, con un timido ma significativo +0,2% per questo settore.

Intanto però si segnala un elemento di vivacità: il mercato privato non incentivato, che nel 2019 pesava per il 57,5%, scende sotto il 50%, ma resta la parte che impedisce al comparto di andare sott'acqua. E il pubblico si prende il fronte più ampio: nel 2025 le opere pubbliche pesano per oltre un terzo del valore della produzione sostenute dai cantieri Pnrr e dalla coda lunga dei programmi infrastrutturali: siamo nel 2025 a quota 81,5 miliardi contro i 285 miliardi di valore della produzione realizzato nel 2025; se attribuiamo alle opere pubbliche anche la quota di manutenzione ordinaria si sale a 97 miliardi nel 2025. Un segmento cruciale che in termini di valore della produzione tra il 2023 e quest'anno segna -4,2%, ma nel rapporto con il 2019 mette a segno oltre il 59% in più decretando il grande boom dei lavori pubblici nella stagione del Pnrr.

I lavori incentivati scendono, come prevedibile, dai 75,2 miliardi del 2023 ai 46 del 2025 (-39%); mentre il valore della produzione del comparto privato senza incentivi diminuisce dell'1%, attestandosi su poco meno di 142 miliardi confermandosi un pilastro del settore.

La risalita nel 2026

Il 2026 riporta il segno positivo davanti ai numeri. Il valore della produzione sale dell'1,9%, gli investimenti del 2%. Il rinnovo, ridimensionato dalla fine

dei bonus, torna appena sopra lo zero. Le nuove costruzioni rallentano ma non cedono. E il pubblico continua a tirare: genio civile +11,7%, non residenziale pubblica +7,5%. L'onda dei cantieri finanziati negli ultimi due anni raggiunge la cima nell'estate 2026. Poi inizierà la normalizzazione, ma con un livello stabilmente più alto rispetto al passato. «Dei quasi 200 miliardi del Pnrr - spiega Cresme - circa 70 sono stati indirizzati verso le opere pubbliche, e secondo l'Ifel le risorse Pnrr incidono per il 70% sulla spesa in opere pubbliche dei Comuni».

Il nodo è cosa succederà dopo. Il booster Pnrr si fermerà e i Comuni torneranno a un regime di spesa ordinario. Il mercato potrebbe perdere quota in modo brusco, soprattutto nei territori che hanno caricato sul Pnrr la quasi totalità degli interventi su scuole, strade e rigenerazione urbana. È la "stagione dell'incognita" che Cresme richiama più volte: senza i fondi europei il settore dovrà camminare da solo, con una capacità realizzativa che negli ultimi due anni si è quasi raddoppiata e che rischia ora di restare senza alimentazione. È questo il punto che gli analisti osservano con timore. E che rende il 2026 un anno di transizione più che di rilancio, con il rischio di un "effetto rebound" se il Paese «non mette in sicurezza la domanda infrastrutturale e non rilancia - dice il Cresme - una stagione di rigenerazione urbana, casa accessibile, e nuovo partenariato pubblico e privato». A reggere la struttura, per ora, è solo l'ionda lunga dei cantieri Pnrr già avviati e la massa dei progetti in completamento. Ma l'orizzonte successivo è ancora un foglio bianco tutto da scrivere. E l'edilizia pubblica, senza un nuovo ciclo di investimenti rischia un contraccolpo duro.

Il fenomeno Casa

Ma c'è un'altra novità tra le pieghe del Rapporto: il nuovo motore del mercato si chiama immobiliare. Le compravendite salgono del 7% nel 2025, toccano 960 mila unità, e continuano a crescere nel 2026, +2,8%, verso 986 mila. Siamo vicini insomma ai picchi del 2008. I prezzi restano positivi, +2,5% (2025) e +3,5% (2026), ma non raggiungono i livelli di quella stagione. Non è un rimbalzo, spiega Cresme,

ma al contrario la domanda reale che si rimette in moto. È il credito a mostrarlo con più linearità di qualsiasi statistica. Registrando prima una frenata a -8,2% nel primo semestre 2024, poi l'inversione a +19,3% nel secondo sei mesi e infine la corsa: +37,4% nel primo semestre 2025, con 24 miliardi di nuove erogazioni. La quota dei nuovi mutui resta ferma vicino al 90 per cento. È la parte del settore che non dipende da misure straordinarie e che nel 2025 vale comunque la metà della produzione.

Eccola la fotografia scattata dal Cresme su un settore che ha assorbito la fine degli incentivi senza capitomboli. Con un 2025 che segna il punto di caduta e un 2026 che tenta la risalita. E nelle pieghe di quella risalita c'è un sistema che proverà a reggere il prossimo ciclo: meno bonus, più domanda reale, un Pnrr che continuerà a funzionare fino all'estate e un mercato fatto da famiglie e imprese che torna a muoversi con fiducia, senza stampe. Ma il dubbio che aleggia tra gli operatori è se ce la faranno tutti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



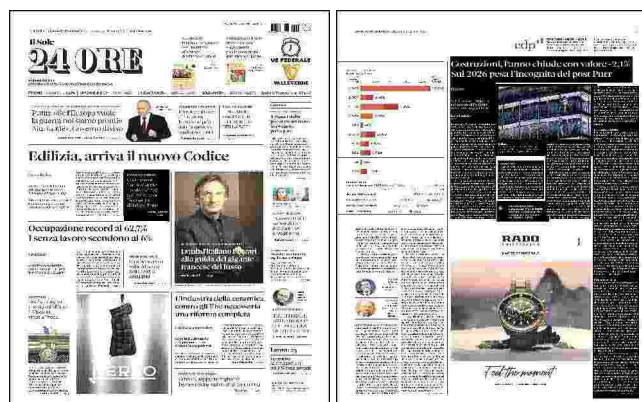
Le compravendite salgono del 7% nel 2025, toccano 960mila unità, e continuano a crescere nel 2026 (+2,8%)



IMAGOECONOMICA

Edilizia.

A reggere il comparto è la coda lunga dei cantieri Pnrr già avviati e la massa dei progetti in completamento





Infrastrutture, spesa Pnrr al 60% e 9.300 imprese coinvolte Cresce la produttività

Il bilancio del Mit

L'ultimo miglio richiede un'ulteriore accelerazione di ritmi già da record

Flavia Landolfi
Manuela Perrone

È un ultimo miglio impegnativo, quello del Pnrr che fa capo al ministero delle Infrastrutture guidato da Matteo Salvini. Chiamato allo sforzo di governare quasi un Piano nel Piano, che vale 41,2 miliardi di euro suddivisi in quattro filoni di investimenti: ferrovie (168 progetti da 22,3 miliardi), città (1.285 iniziative da 9,7 miliardi), acqua (267 misure da 3,5 miliardi) e porti (102 interventi da 0,8 miliardi). Lo stato di avanzamento della spesa, a nove mesi dalla scadenza di agosto 2026, è al 60%, trainato soprattutto dai lavori per l'Alta Velocità. Ma prevale l'ottimismo, alimentato dai «miracoli» compiuti sinora in termini di rispetto di target e milestone, contrazione di tempi e burocrazia, collaborazione tra i diversi livelli di governo.

Il bilancio di quanto è stato fatto e quanto resta ancora da fare, con lo sguardo proiettato al post 2026, è arrivato ieri all'appuntamento "Infrastruttura Ventisei" promosso dal Mit a Roma, nella sede del Maxxi. A snocciolare i numeri dell'attuazione è stato Davide Ciferri, coordinatore della Struttura di missione Pnrr del ministero. Colpiscono quelli sulle imprese coinvolte nel Recovery del Mit: sono 9.296 (il 79% appaltatori, il 21% subappaltatori), quasi equamente distribuite sui territori. Il 7% delle aggiudicatarie è nato dopo il 2020. Analizzando un campione di 5.103 azien-

de, il ministero ha calcolato un "effetto Pnrr" positivo tanto sulla dimensione quanto sulla produttività. «Migliorano perché stanno investendo di più», ha sottolineato Ciferri. Che ha invitato a un «sano realismo» per il rush finale: è vero che la corsa dovrà accelerare ancora rispetto ai ritmi attuali già «da record», ma l'obiettivo è alla portata. Anche perché il metodo dimostra di funzionare: «Il vero lascito del Pnrr sarà quello di una nuova infrastruttura della governance dell'investimento pubblico». Frutto del cronoprogramma serrato imposto dal Next Generation Eu e prima causa dell'eccezionale riduzione dei tempi di realizzazione delle opere: per quelle sopra i 100 milioni si è passati da 15,7 a 10,1 anni (-36%); per quelle tra i 50 e i 100 milioni da 12,2 a 8,5 anni (-30%), per quelle tra i 20 e i 50 milioni da 10,8 a 5,9 anni (addirittura -45%).

Ciclopico lo sforzo sulle ferrovie, che in termini di fondi cuba il 61,4% dei fondi del Pnrr Mit e che sta rivoluzionando la rete con i suoi 1.200 cantieri attivi. «Nel 2024 c'è stato il picco storico degli investimenti ferroviari con circa 10 miliardi, quest'anno ci stiamo avvicinando a 11 miliardi», ha confermato l'ad del Gruppo Ferrovie dello Stato, Stefano Donnarumma.

Che cosa ha funzionato in generale? La coesione generata dall'interazione tra amministrazioni, testimoniata dalle voci di tutta la «filiera». Una nuova «infrastruttura», appunto, come volutamente recitava il titolo dell'appuntamento. Il vicepresidente esecutivo della Commissione europea, Raffaele Fitto, in un videomessaggio ha ricordato che il Pnrr italiano è «uno dei più avanzati per livello di spesa e tra quelli che registrano le migliori performance di attuazione» e che quello del Mit tocca sfide cruciali per la qualità della vita:

acqua, casa, mobilità. Il ministro per il Pnrr, Tommaso Foti, ha parlato di «un lavoro di squadra importante», sottolineato che con l'ottava rata appena sbloccata l'Italia arriverà a 153 miliardi incassati e anticipato che la spesa rendicontata a fine anno sarà di oltre 100 miliardi. Il viceministro delle Infrastrutture, Edoardo Rixi, ha ricordato il salto di modernizzazione per i porti con il cold ironing e l'elettrificazione delle banchine. Porti che sempre più appaiono come hub vitali per il rafforzamento del Mediterraneo nell'economia globale. In questa direzione va la riforma in dirittura d'arrivo che propone di istituire la Porti d'Italia Spa. «All'inizio - ha affermato Rixi - sarà un'azienda a capitale totalmente pubblico. Poi per gli investimenti all'estero siamo assolutamente favorevoli all'apertura ai privati, anche perché i soldi li dobbiamo trovare sul mercato. Per farlo dobbiamo fare progetti in grado di generare ricchezza».

Ricchezza, termine chiave. È il «dopo» Pnrr l'incognita su cui ci si interroga. Salvini lo ha detto con chiarezza concludendo i lavori: «Non vorrei avere il "down" dopo giugno 2026. L'unica cosa che il sistema Italia non si può permettere è il drastico calo degli investimenti nelle infrastrutture. Deve essere una scelta politica. Senza opere pubbliche, senza cantieri aperti, senza investimenti non c'è crescita». Aumenti del Pil dello «zero virgola», ha continuato il vicepremier, «non sono l'obiettivo della seconda potenza industriale d'Europa: dobbiamo tutti insieme, anche in sede di Consiglio dei ministri, renderci conto del fatto che non ci deve essere un downgrade previsto, anche perché le aziende si sono potenziate, hanno assunto e investito in ricerca e sviluppo».

Un'«Italia che rischia di fermarsi» dopo il Pnrr è anche lo spettro che

agita i Comuni, preoccupati per i futuri costi di gestione, ad esempio, dei trasporti e dell'housing sociale. Lo ha riconosciuto il presidente dell'Anci, Gaetano Manfredi: «Non bisogna fermare la macchina, serviranno risorse per far funzionare i servizi». A riprova del fervore sui territori, le testimonianze di otto tecnici impegnati su altrettanti progetti: dalla rigenerazione urbana dei quartieri Diamante a Genova e Tor Bella Monaca a Roma attraverso i Pinqua al nuovo sistema tramviario di Padova, dalla ciclovia turistica dell'Acquedotto Pugliese agli interventi di resilienza idrica di Brianzacque, di Smat Torino con il Grande Acquedotto della Valle Orco, di Siciliacque con l'Acquedotto del Petrosino e del Consorzio della Bonifica Burana con l'impianto idrovoro Cavaliera. Un filo rosso li accomuna: tutti sono acceleratori di innovazione organizzativa e sviluppo tecnologico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



MATTEO SALVINI
Ministro delle
Infrastrutture e
dei Trasporti



TOMMASO FOTI
Ministro per
gli affari europei,
il Pnrr e le
politiche di
coesione



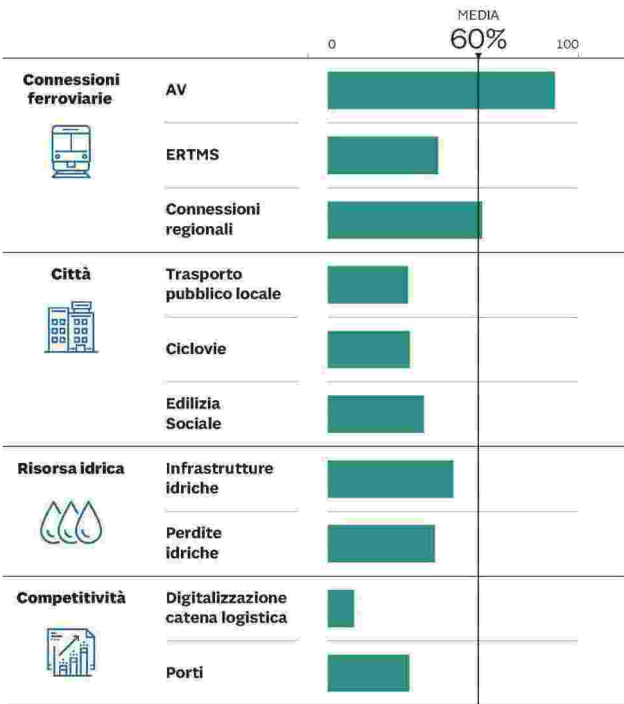
**I tempi per realizzare
le opere si sono
ridotti anche del 45%
Per le ferrovie piccolo
storico di investimenti**



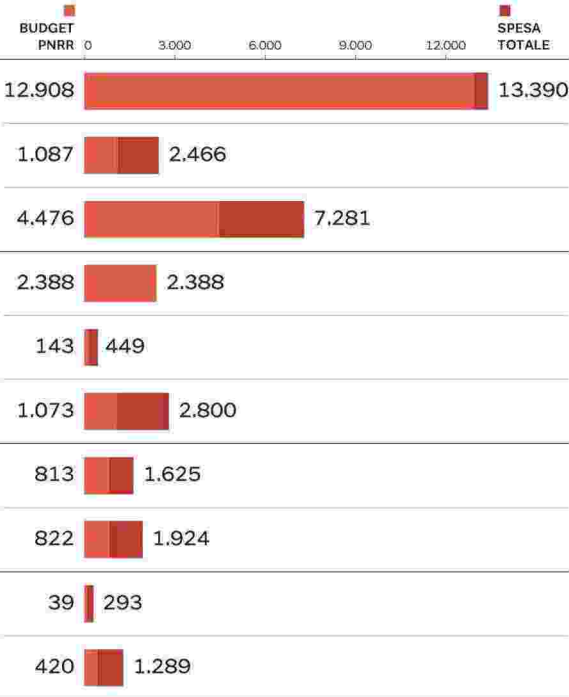
La fotografia

A CHE PUNTO SIAMO ARRIVATI
Avanzamento della spesa PNRR

STATO DI AVANZAMENTO
Dati in percentuale

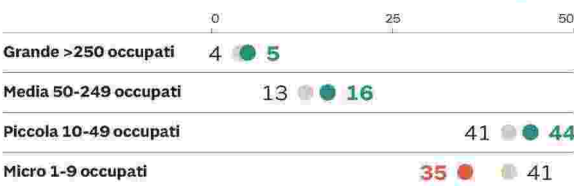


VALORE DELLA SPESA
Dati in milioni di euro



DIMENSIONE DELLE IMPRESE

Campione di imprese: 5.103. Dati in percentuale



Fonte: elaborazioni MIT su dati ReGIS

PRODUTTIVITÀ

Campione di imprese: 5.103. Fatturato/addetti



SALVINI È FUORI GIOCO

**Il dossier Ponte
a Mantovano: Mit
commissariato**

DI FOGGIA A PAG. 11

Ponte, Mit commissariato: il dossier va a Mantovano

IL SALVINI DIMEZZATO

» Carlo Di Foggia

Non c'è solo la decisione di adeguarsi ai rilievi della Corte dei Conti rifacendo l'intera procedura e perdendo altri mesi. Sul ponte sullo Stretto di Messina cambia proprio la gestione dell'intero dossier normativo, che passa di mano: se ne occuperà il sottosegretario di Giorgia Meloni, Alfredo Mantovano, col dipartimento Affari giuridici di Palazzo Chigi. Il primo effetto sarà quello di accelerare il dialogo con la Commissione Ue: una riunione di tecnici è prevista il 10 dicembre a Bruxelles. Insomma, una bocciatura delle modalità con cui il ministero di Matteo Salvini ha gestito la vicenda. E così arriva il commissario della premier, che evidentemente vuole evitare altre figuracce. Non è detto che basti.

L'esordio è avvenuto nella riunione di lunedì a Palazzo Chigi: presenti lo stesso Mantovano, i tecnici dei ministeri dei Trasporti e Affari Ue, oltre a Pietro Ciucci, Ad della Stretto

di Messina Spa, la società pubblica che deve realizzare l'opera, e ai vertici del dipartimento per la Programmazione economica che controlla il Cipess, il comitato per i grandi investimenti pubblici – su cui ha la de-

lega il fedelissimo di Salvini, Alessandro Morelli – che in agosto aveva approvato il progetto definitivo del ponte.

La Corte dei Conti, com'è noto, a fine ottobre ha bocciato la delibera. Meloni e Salvini hanno prima minacciato di chiedere la regi-

strazione “con riserva” dell'atto, salvo poi fare dietrofront per i rischi di possibili contestazioni erariali. La procedura verrà invece rifatta adeguandosi il più possibile ai rilievi dei pm contabili. Tra i principali, c'è la violazione della direttiva Ue “Habitat” sulle aree protette e quella sugli ap-

palti, che impone di rifare la gara se l'appalto viene modificato in maniera sostanziale o i costi salgono più del 50%. Salvini ha fatto rinascere la gara del 2005 affidata al consorzio Eurolink,

guidato da Webuild, ma i suoi tecnici – secondo i pm contabili – non sono riusciti nemmeno a dimostrare di non aver superato la soglia del 50%, mentre

sulle norme ambientali gli errori sono innumerevoli. Il nodo, però, è convincere l'Ue che le direttive sono state rispettate e per questo si terrà una prima riunione

a Bruxelles dove parteciperanno i vertici del Mit e del ministero dell'Ambiente oltre che del ministero degli Affari Ue. Di sicuro ora verrà coinvolta l'Autorità dei Trasporti per l'analisi del Piano economico tariffario, che Salvini&C. avevano incredibilmente escluso, affidando le stime di traffico a una piccola società emiliana.

I tempi si allungano, e di molto, anche se Mantovano vorrebbe chiudere in pochi mesi, intestandosi anche un dialogo più proficuo con la Corte dei Conti. Si studia pure un passaggio al Consiglio superiore dei lavori pubblici, escluso in precedenza, i cui tecnici però non sarebbero molto contenti di pronunciarsi. Ennesima anomalia di una procedura piena di forzature normative mascherate da diletterismo.

**I TEMPI
NUOVA
PROCEDURA:
CI VORRANNO
MOLTI MESI**

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

159329



I protagonisti
Il sottosegretario
Alfredo Mantovano
e il ministro
Matteo Salvini
FOTO ANSA

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



159329



Edilizia, arriva il nuovo Codice

Verso il Cdm

Atteso domani all'esame del Consiglio dei ministri il disegno di legge delega

Più facile sanare abusi storici
Spazio a semplificazioni
e revisione dei titoli edilizi

Arriva domani all'esame del Consiglio dei ministri il disegno di legge delega di revisione del Testo unico dell'edilizia, annunciato dal ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini. Conterrà un ampio capitolo sul riordino dei titoli edilizi e sulla semplificazione delle procedure, con una maggiore digitalizzazione e un più ampio uso del silenzio assenso. Molti passaggi saranno dedicati alle sanatorie: la data spartiacque per l'edilizia privata sarà il primo settembre 1967. Gli abusi più vecchi di quella data saranno più facili da sanare. **Latour** — a pag. 2

Edilizia: arriva la riforma Corsia preferenziale per sanare gli abusi storici

Immobili. Approda in Consiglio dei ministri il Ddl delega sul Codice dell'edilizia e delle costruzioni. Il 1° settembre 1967 è la data chiave per le irregolarità. Più spazio al silenzio assenso e ai cambi d'uso

Giuseppe Latour

Favorire la regolarizzazione degli abusi storici, ovvero quelli più vecchi del 1° settembre del 1967. Il disegno di legge delega di revisione del Testo unico dell'edilizia, annunciato dal ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini e preceduto da una fase di consultazione pubblica, approda al Consiglio dei ministri di domani.

Il Ddl conferma le anticipazioni delle scorse settimane (si veda «Il Sole 24 Ore» del 25 settembre): il testo, che metterà al centro la revisione del Dp 380/2001 (l'attuale Testo unico edilizia), fisserà una sorta di anno zero per l'edilizia privata, a partire dal quale, guardando indietro, sarà più semplice effettuare la regolarizzazione delle difformità.

Una manovra di pulizia delle piccole irregolarità del patrimonio edilizio italiano che va con decisione nella linea già tracciata in questi anni con il decreto Salva casa.

Per esercitare la delega, che punta

alla redazione di un Codice dell'edilizia e delle costruzioni, ci saranno 12 mesi. Anche se prima il testo dovrà affrontare il passaggio parlamentare, considerando che in commissione Ambiente alla Camera è già in corso (oggi proseguiranno le audizioni) il lavoro sulla proposta di maggioranza presentata da Erica Mazzetti (Forza Italia) e coordinata con quella di Agostino Santillo (M5s).

Tornando alle irregolarità, qui arriva un'altra novità importante. Si punta, infatti, a definire a livello nazionale una «comune classificazione delle tipologie di difformità dal titolo abilitativo edilizio, includendo in questa rivisitazione anche la disciplina delle tolleranze edilizie».

Dietro questa definizione c'è la giungla delle leggi regionali che, in questi anni, hanno reso diversa la disciplina delle difformità edilizie da territorio a territorio, facendola cambiare in modo anche rilevante a seconda della disciplina locale. Ora bisognerà fissare degli standard comuni. Anche sulla base del fatto che la delega si richiama esplicitamente ai livelli es-

senziali delle prestazioni: l'idea è garantire standard minimi uniformi su tutto il territorio nazionale.

Nella stessa logica di semplificazione, sarà confermato il superamento della doppia conformità, cioè il vincolo (difficilissimo da superare) che imponeva, per chiedere una sanatoria, di dimostrare l'allineamento alla disciplina urbanistica ed edilizia sia del momento di realizzazione dell'abuso che di presentazione della domanda. È stato già accantonato, in alcune situazioni, con il Salva casa. La legge delega prevede un'applicazione più ampia di questo strumento.

Sempre nella linea del Salva casa, per favorire la commerciabilità degli immobili e le ristrutturazioni, si punta a semplificare ulteriormente la dimostrazione dello stato legittimo, cioè la ricostruzione della conformità urbanistica edilizia degli edifici.

Una parte decisiva del Ddl sarà dedicata al riordino dei titoli edilizi. «L'efficienza e la trasparenza delle procedure di rilascio dei permessi di costruire, delle segnalazioni certificate di inizio attività (Scia) e di altri

titoli sono essenziali per il buon funzionamento del settore», dice la relazione illustrativa.

Oggi è difficile orientarsi nella classificazione delle diverse tipologie di lavori. In questo quadro, viene affermato anche l'obiettivo di ridurre i termini previsti per il rilascio o la formazione dei titoli edilizi. Ci sarà, così, più spazio al meccanismo del silenzio-assenso o del silenzio-devolutivo in caso di inerzia dell'amministrazione competente. In questa ipotesi di silenzio, la competenza in caso di inerzia viene trasferita a un'amministrazione differente.

Sul fronte della rigenerazione urbana, viene affermato il principio dell'indifferenza funzionale tra destina-

zioni d'uso omogenee. Tradotto: alcune destinazioni d'uso (ad esempio, residenziale, commerciale di vicinato, terziario di prossimità) possono alternarsi o convivere «senza generare un impatto urbanistico significativo tale da richiedere procedure complesse o impedimenti ingiustificati». L'obiettivo è favorire l'adattabilità degli edifici alle nuove esigenze del mercato e della società, riducendo gli ostacoli burocratici per le riconversioni.

Non solo. Ci sono diversi passaggi che puntano a definire in modo chiaro, in chiave di rigenerazione, la classificazione edilizia e urbanistica degli interventi di trasformazione del territorio. Allo stesso tempo, si punta a una revisione completa della disciplina

degli oneri edilizi e del contributo di costruzione. L'obiettivo è incentivare la rigenerazione.

Capitolo digitalizzazione. La legge delega punta a promuovere l'interoperabilità delle banche dati in possesso delle pubbliche amministrazioni. Questa integrazione – dice la relazione illustrativa – «potrà essere altresì funzionale all'istituzione e alla progressiva attuazione di un'anagrafe e di un fascicolo digitale delle costruzioni, strumenti indispensabili per una gestione trasparente, efficiente e tracciabile del patrimonio edilizio, per un accesso semplificato alle informazioni e una maggiore certezza sulle vicende amministrative degli immobili».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN SINTESI

Lavori ante 1967

Uno degli obiettivi della delega è favorire la regolarizzazione degli abusi realizzati prima dell'entrata in vigore della legge n. 765/1967, cioè il primo settembre del 1967.

Più peso al silenzio assenso

In diversi passaggi della delega viene richiamata la velocizzazione delle procedure e dei tempi di risposta della Pa. Si farà, così, ampio uso del silenzio assenso e del silenzio devolutivo, in caso di inerzia dell'amministrazione.

La digitalizzazione

Il disegno di legge guarda anche alla digitalizzazione. Si punta a migliorare l'interoperabilità delle banche dati della pubblica amministrazione: oggi molti archivi non si parlano tra loro. Questo potrebbe consentire di realizzare interventi di cui si parla da molto, come il fascicolo digitale delle costruzioni, cioè un documento che contiene la storia di un immobile.

Titoli edilizi

Il Ddl punta a un riordino dei titoli. Sarà rivisto il campo di applicazione dei diversi titoli, a partire dalla Cila. E sarà ridefinito il perimetro di applicazione dell'edilizia libera, per la quale non servono titoli.



Nel disegno di legge la revisione completa dei titoli edilizi e della disciplina di oneri e contributi





La rigenerazione come strategia che assicura il futuro

Imprese e territori/1

Andrea Illy

La Regenerative Society Foundation (RSF) ha celebrato il suo quinto anniversario riunendo a Milano imprese, ricercatori, istituzioni e investitori provenienti da quindici paesi. Il RS-Forum è stato l'occasione per misurare i progressi fatti nello studio del modello di sviluppo rigenerativo e per delineare un'agenda operativa a medio termine.

Le evidenze scientifiche presentate mostrano i danni spaventosi dell'inquinamento, della perdita di fertilità del suolo, e del degrado degli ecosistemi sulla salute, sulla sicurezza e sui costi delle filiere. È emerso un punto fermo: il modello economico estrattivo e lineare iniziato con la rivoluzione industriale è ormai impossibile. Consumiamo già oggi quasi il doppio di quanto il pianeta rigenera, e il Pil mondiale raddoppierà entro il 2050. Senza una virata verso un'economia rigenerativa e circolare, che crei un circolo virtuoso 'crescita del capitale finanziario/rigenerazione del capitale naturale', l'aumento della pressione sulle risorse produrrà discontinuità in crescita esponenziale e sempre più dirompenti. Per assicurare la nostra sopravvivenza, la sfida non è dunque più solamente ridurre l'impronta ecologica: è rigenerare gli ecosistemi vitali per produrre benessere. Il dibattito si è concentrato sui tre principi dell'economia rigenerativa – circolarità, rigenerazione, benessere – e sui fattori che li determinano, sulle interdipendenze, e sull'approccio sistemico da applicare. Cittadini, imprese, istruzione, finanza sono imprescindibili. Accelerare l'economia rigenerativa impone anche cambiamenti politici, come dare un valore monetario al capitale naturale prima che questo diventi esorbitante a causa della sua scarsità, trasformare in rigenerativi i sussidi all'energia e all'agricoltura, e adottare un indicatore che non misuri solo il Pil.

L'attuale quadro geopolitico porta elementi di complessità: l'Europa - che fatica a sostenere il Green Deal, gli Stati Uniti - che negano l'esistenza dei problemi ambientali e climatici, la Cina - che vanta un'egemonia tecnologica, non collaborano più a un'agenda globale, anzi. Sono emerse però alcune note di ottimismo: molte attività avviate proseguono comunque; le energie rinnovabili, in particolare quella solare, il riciclo e molte cleantech sono ormai molto più competitive di quelle convenzionali; le foreste nell'emisfero boreale sono in crescita; si comincia a intravedere un effetto rimbalzo, che riporterà l'agenda sostenibile inevitabilmente al centro.

RSF ha presentato – in première mondiale – il framework di misurazione dell'impatto rigenerativo, che consente alle aziende di confrontare in modo sistemico alternative diverse di progetto, secondo cinque dimensioni – circolarità, capitale naturale, clima, istruzione, benessere – e di misurarne i ritorni economici.

Si è dato risalto ai territori: città, comunità locali e distretti rappresentano contesti in cui sperimentare progetti rigenerativi con impatti rapidi e verificabili. In alcuni casi, questi progetti possono diventare vere e proprie *asset class*, creando un'interlocuzione più strutturata con la finanza. Le imprese che hanno già intrapreso questa strada mostrano che rigenerare crea valore, sia per l'impatto sociale e ambientale, sia per i risultati misurabili in termini di competitività, performance, diminuzione di costi e rischi, crescita dei ricavi.

La rigenerazione di ecosistemi vitali – foreste, zone umide, mari – su vasta scala è ancora sfidante, perché presenta molti ostacoli di varia natura. Esistono però business case, sia nel pubblico sia nel privato, in cui questi ostacoli sono stati superati, per cui è fondamentale accelerare lo sviluppo di modelli di business, strumenti finanziari, sistemi di misurazione e partenariati pubblico-privati.

A conclusione dei lavori, la RSF ha sottolineato quanto le imprese rigenerative, che investono in modo sistemico in benessere, prosperità e rigenerazione, siano a tutti gli effetti *role model*, in quanto restituiscono più di quanto prendono, custodendo la vita e il futuro. Tre sono le priorità identificate dalla Fondazione per il prossimo quinquennio: continuare a sviluppare e a diffondere il modello rigenerativo; ampliare la base delle imprese coinvolte e il loro impatto; rimuovere gli ostacoli alla rigenerazione degli ecosistemi vitali. Per implementarle, oggi più che mai, è necessaria la collaborazione e l'impegno continuativo del settore pubblico e privato, delle comunità e di ognuno di noi.

Co-chairman Regenerative Society Foundation, Presidente illycaffè

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**LE AZIENDE
CHE INVESTONO
NEL BENESSERE
SONO ROLE MODEL
E RESTITUISCONO
PIÙ DI QUANTO
PRENDONO**



CONSULTA

**Incostituzionale
la riduzione
alla metà del
compenso per
i consulenti
tecnici delle parti
ammesse
al patrocinio
a spese dello Stato**

Damiani a pag. 37

La decisione della Consulta in merito ai professionisti coinvolti nel gratuito patrocinio

Consulenti di parte, tariffa piena

No al compenso ridotto visti i parametri non aggiornati

DI MICHELE DAMIANI

Niente riduzione del compenso per i consulenti tecnici delle parti ammesse al patrocinio a spese dello stato. È incostituzionale, infatti, la previsione contenuta nell'articolo 130 del testo unico spese di giustizia (dpr 115/2002), nella parte in cui stabilisce che i compensi dei consulenti, liquidati secondo le tariffe indicate dal testo unico, siano ridotti della metà. Questo perché le tariffe «sono già sproporzionate per difetto», visto che non sono state adeguate per oltre vent'anni (ferme al 2002), nonostante il testo unico preveda un aggiornamento triennale sulla base degli indici Istat. È quanto stabilito dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 179 depositata ieri.

La vicenda. A sollevare la questione il tribunale di Torino, che ha osservato come il dimezzamento del compenso per il consulente di parte intervenisse su tariffe già inadeguate, perché non aggiornate. Ciò comportava, nel pensiero del tribunale, la liquidazione al consulente di «importi irrisori rispetto al valore dell'opera prestata».

La decisione della Consulta. La Corte ha accolto la tesi del tribunale, richiamando anche alcuni propri precedenti. In particolare, la sentenza 166/2022, che aveva già dichiarato costituzionalmente illegittima la norma del testo unico nella parte in cui non esclude la riduzione degli importi spettanti all'ausiliario del magistrato, quando questi derivano da previsioni tariffarie non adeguate. Di conseguenza, «poiché la figura del consulente tecnico di parte dev'essere pienamente equiparata, quanto al regime dei compensi, a quella dell'ausiliario del magistrato» (sentenza n. 178 del 2017), la previsione di un diverso compenso per le prestazioni rese nel

processo dai due professionisti... integra una disparità di trattamento non giustificabile», afferma la Corte. Ne deriva la violazione dell'articolo 3 della Costituzione in relazione al principio di eguaglianza.

Lo stesso articolo della Carta risulta violato anche sotto il profilo della ragionevolezza. La decurtazione dei compensi, in un'ottica di contenimento della spesa pubblica, è in sé legittima. Tuttavia, il testo unico (art. 54) prevede un adeguamento triennale degli ono-

rari che non è mai stato attuato. L'adeguamento «costituisce una clausola di salvaguardia, il cui mancato rispetto comporta un'alterazione del sistema disegnato dal legislatore», si legge nella sentenza. La mancata attuazione di tale clausola ha «reciso la necessaria correlazione tra compenso e valori di mercato, facendo venir meno quel rapporto di connessione razionale e di proporzionalità tra il mezzo predisposto dal legislatore e il fine

che lo stesso ha inteso perseguire, che è alla base della ragionevolezza della scelta legislativa» (punto 4 del Considerato in diritto).

Infine, risulta violato anche l'articolo 24 della Costituzione, poiché «sussiste un vulnus al diritto di difesa». Come già affermato dalla Consulta, «tra le ricadute di sistema prodotte dall'irragionevole decurtazione censurata, potrebbe esservi quella dell'allontanamento dei soggetti dotati delle migliori professionalità» (ancora, sentenza n. 178 del 2017). Ciò è ancor più rilevante se si considera che, mentre l'ausiliario del magistrato ha l'obbligo di prestare il suo ufficio nel processo civile (art. 63 del Codice di procedura civile), tale obbligo non grava sul

consulente tecnico di parte». In definitiva, l'articolo 130 del testo unico spese di giustizia «deve essere dichiarato costituzionalmente illegittimo nella parte in cui non esclude che la riduzione della metà degli

importi spettanti al consulente tecnico di parte sia operata in caso di applicazione di previsioni tariffarie non adeguate».

Gli effetti. Il riferimento al mancato adeguamento potrebbe avere riflessi anche su altre categorie con tariffe ferme da anni, come i commercialisti, che fanno ancora riferimento al decreto ministeriale 140/2012. Secondo **Giovanna Greco**, segretaria del Consiglio nazionale dei commercialisti, la sentenza «si colloca in un filone giurisprudenziale consolidato, nel quale la Corte costituzionale ha progressivamente rimosso le norme che impongono riduzioni sui compensi di ausiliari del giudice quando queste operano su parametri ormai obsoleti e non aggiornati. Come affermiamo da tempo», conclude Greco, «si pone con forza il tema di un adeguamento non più rinviabile dei parametri per i commercialisti».

© Riproduzione riservata

Senza bonus casa salta un lavoro su quattro

Ristrutturazioni

Uno studio Nomisma racconta la delicata fase dei piccoli interventi edilizi

Un italiano su quattro non ristrutturerebbe casa in assenza di bonus. Mentre per la metà di chi ha effettuato lavori la presenza di agevolazioni è stata decisiva per decidersi a intervenire. Sono due dati contenuti in uno studio realizzato da Nomisma e commissionato da Angaisa, l'associazione nazionale di categoria dei distributori specializzati che operano nel settore idrotermosanitario.

Dati che raccontano in modo molto chiaro come gli incentivi siano ancora un cardine per questo settore che, dopo la fine della stagione degli sconti fiscali più generosi (a fine dicembre sarà per sempre cancellato il superbonus, non riconfermato in nessun caso con la nuova legge di Bilancio), ha subito un rallentamento e adesso deve necessariamente passare da una fase di assestamento.

Siamo, così, in un momento di normalizzazione per le imprese, caratterizzato da maggiore selezione sul mercato, meno spinta alla domanda, margini sotto pressione e in-

vestimenti più cauti. «Il clima di sfiducia – commenta il presidente di Angaisa, Maurizio Lo Re – non è destinato a prevalere nel medio termine ed è auspicabile che le istituzioni mettano a punto una nuova strategia, compatibile con il quadro di finanza pubblica, che curi le ferite lasciate dalla rapida chiusura della stagione degli incentivi».

L'altro dato rilevante della ricerca testimonia come il settore dell'idrotermosanitario e dell'impiantistica (un comparto che muove nel complesso 42,8 miliardi di euro) riesca comunque a tenere il passo dei cambiamenti in atto: un italiano su due, infatti, ha in programma interventi di manutenzione nell'arco dei prossimi dodici mesi. Non solo. Due italiani su tre guardano alla ristrutturazione come a un progetto da mettere in campo nei prossimi due o tre anni. E, tra questi, un cittadino su quattro è addirittura già nella fase attiva di raccolta delle informazioni con progettisti e imprese di ristrutturazione e arredamento; si sta, in sostanza, muovendo attivamente per effettuare i lavori.

Tra questi, la spesa prevista è pari a circa 37mila euro. Con incentivi più scarsi, cioè, l'obiettivo non è più quello di rivoluzionare la casa, ma di migliorare subito gli ambienti che fanno la differenza nella vita quotidiana, attraverso investimenti più contenuti. Il 45% degli intervistati, al-



Gli interventi.

Tra le priorità di intervento arredi, infissi e pompe di calore



Dopo la fine della stagione degli sconti generosi c'è più selezione e investimenti cauti

lora, si è dichiarato interessato a intervenire primariamente sui bagni, il 40% sugli spazi esterni e sulle facciate, il 35% su cucina e sala da pranzo, il 30% su zona giorno e living, il 21% sulla zona notte.

Tra le priorità di intervento, più nello specifico, ci sono gli arredi, gli infissi e i pavimenti e rivestimenti. Seguono gli interventi strutturali che migliorano comfort ed efficienza, come i lavori di isolamento interno ed esterno, i sistemi di condizionamento dell'aria, l'efficientamento della climatizzazione con pompa di calore, il rifacimento dei tetti per coibentazione. Il risparmio energetico, per la grande maggioranza dei cittadini, è la leva che attiva l'azione.

Gli ostacoli sentiti come più problematici sono i costi elevati e i tempi incerti, ma è soprattutto la burocrazia il principale problema per i progetti di ristrutturazione. Rispetto a questo, alcune misure sulle quali il Governo sta puntando molto per il futuro, come il nuovo Conto termico (atteso a breve in versione 3.0, con le regole di attuazione che saranno licenziate tra poco), scontano ancora uno scarso livello di conoscenza da parte dei cittadini. Lo strumento al quale gli italiani sono più abituati resta quello delle detrazioni fiscali, da utilizzare all'interno della dichiarazione dei redditi.

—G.I.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Superbonus e penale, il confine tra la norma e l'esigenza repressiva

Cassazione/1

**Il raggio tipico della truffa
aggravata non può essere
ricondotto a fatture fittizie**

**Laura Ambrosi
Antonio Iorio**

Rimesse alle Sezioni unite penali (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri) le questioni relative alla corretta qualificazione giuridica della creazione illecita di crediti di imposta fittizi mediante fatture in tutto o in parte inesistenti e al momento di consumazione del reato ove sia ipotizzata una truffa.

La prima questione è se la creazione di un credito d'imposta fondata su fatture false integri artifici e raggiri e determini l'induzione in errore dell'amministrazione, configurando così una truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche (articolo 640 bis del Codice penale), ovvero mancando taluni elementi che caratterizzano la truffa (assenza dell'«induzione in errore» della Pa e semplice presa d'atto della dichiarazione del contribuente) sia invece configurabile la meno grave indebita percezione di erogazioni pubbliche (articolo 316 ter del Codice penale).

Secondo un primo orientamento (sentenze 23402/2024, 40015/2024, 45868/2024, 19841/2023), sussiste la truffa aggravata in quanto: a) le false fatture costituiscono artifici e raggiri; b) la Pa viene «indotta in errore» già accettando la comunicazione del credito; c) il danno è immediato in quanto il credito di imposta genera subito un «debito» dello Stato e di conseguenza la sua creazione distorce la «corretta allocazione della spesa pubblica».

Al contrario, le sentenze 46354/2024 e 13339/2025 hanno ritenuto sussistente l'ipotesi residuale di indebita percezione di erogazioni pubbliche (articolo 316 ter) dal momento che il meccanismo della richiesta del credito di imposta in discussione: non prevede controllo preventivo dell'amministrazione sui documenti inviati da colui che

fruisce del beneficio e quindi manca l'induzione in errore; il danno patrimoniale è futuro e incerto (solo nel caso di compensazione); non a caso la consumazione del reato avviene con la mera indebita acquisizione del credito senza diminuzione patrimoniale altrui.

Quanto alla truffa viene posta l'ulteriore questione se la semplice presenza del credito nel cassetto fiscale senza che sia ancora stato utilizzato comporti un'ipotesi di tentativo o invece la truffa possa già considerarsi consumata. A sostegno della tesi della consumazione del reato anche senza l'utilizzo del credito, viene evidenziato che il profitto ingiusto si realizza già con il credito creato e che lo Stato diviene «debitore» di un credito che sarà verosimilmente compensato.

In entrambe le questioni poste al vaglio delle Sezioni unite emerge il contrasto tra orientamenti che evidenziano l'ormai frequente conflitto tra l'esigenza repressiva rispetto alle frodi sui bonus edilizi (di grande impatto sulla finanza pubblica) e l'interpretazione rigorosa della norma penale, rispetto alla sussistenza degli elementi costitutivi della truffa e della sua consumazione.

In realtà, nel meccanismo del superbonus, l'amministrazione si limita a registrare una comunicazione, ma non «crede» alla veridicità di quanto viene dichiarato. Quindi mancherebbe l'elemento tipico della truffa aggravata (artificio/raggiri) che non può essere ricondotto alla fattura fittizia perché attiene un documento tra parti private, che peraltro, ove abbia consentito evasione, è autonomamente perseguito.

È poi pacifico che l'articolo 316 ter del Codice penale anticipi la tutela penale senza attendere (come di norma avviene nella truffa) la diminuzione del patrimonio del truffato (nella specie l'erario) e quindi anche sotto questo aspetto, potrebbe risultare più rigorosa, rispetto al dettato normativo, l'interpretazione sulla sussistenza dell'indebita percezione e non della truffa aggravata. Poiché le conseguenze derivanti dalla corretta interpretazione delle questioni poste sono particolarmente importanti, è da sperare un tempestivo intervento delle Sezioni unite.

