

ANCE CAMPANIA

NEWS TECNICA N. 30



sommario

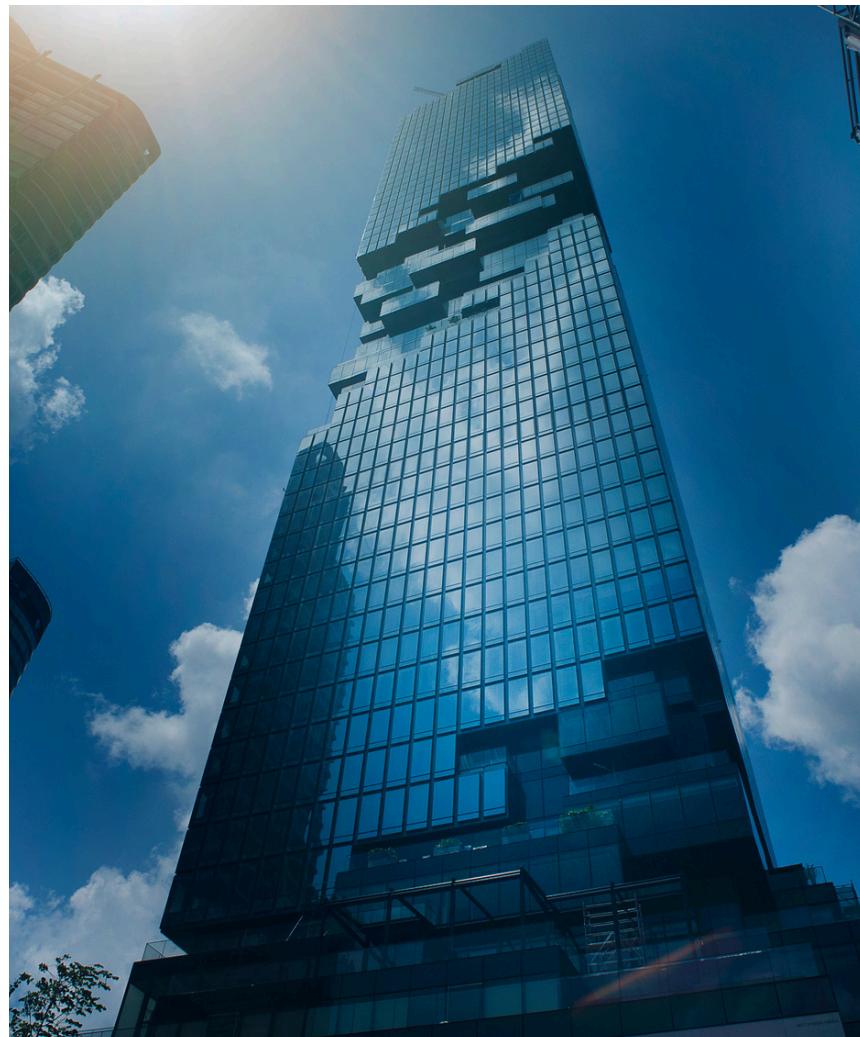
Superbonus: ad agosto completato il 96% dei lavori

Modificati i CAM Strade

Proposta del MIT al Testo Unico dell'Edilizia

Studio Cresme sull'edilizia scolastica

Il TAR sullo stato legittimo degli immobili



Superbonus: ad agosto completato il 96% dei lavori

Al 31 agosto 2025 il programma Superbonus - Ecobonus ha ormai raggiunto la fase conclusiva. Gli investimenti ammessi a detrazione ammontano complessivamente a 117,3 miliardi di euro, con un livello di avanzamento che sfiora la totalità: il 96,2% dei lavori risulta infatti già concluso.

Il dato si riflette in detrazioni maturate per circa 127 miliardi di euro, a conferma del peso significativo che la misura ha avuto sulle finanze pubbliche e sul comparto edilizio.

Non tutte le tipologie edilizie hanno però seguito lo stesso andamento

- negli edifici unifamiliari e nelle unità immobiliari indipendenti il completamento ha raggiunto il 98,3%;
- i condomini si sono fermati poco sotto, con il 95,2%;
- gli edifici A/9 aperti al pubblico hanno invece raggiunto il 100%.

Investimento medio per tipologia di edificio

L'analisi degli importi medi evidenzia con chiarezza le diverse scale di intervento. I condomini hanno richiesto in media oltre 605 mila euro per edificio, una cifra di gran lunga superiore rispetto alle altre categorie. Gli edifici unifamiliari si attestano attorno ai 117 mila euro, mentre le unità indipendenti restano sotto i 100 mila euro.

Particolare il caso degli edifici A/9 aperti al pubblico, per i quali l'investimento medio nazionale si aggira sui 378 mila euro, pur con una numerosità molto limitata di casi.

Differenze regionali negli investimenti medi

Se si guarda al territorio, le differenze diventano ancora più evidenti. Nei condomini, ad esempio, gli importi oscillano da meno di 410 mila euro in Trentino-Alto Adige a oltre 750 mila euro nel Lazio e in Lombardia.

Negli edifici unifamiliari, la forbice è più contenuta ma comunque significativa: si va dai circa 109 mila euro del Friuli-Venezia Giulia ai 125 mila euro della Campania, che guida la classifica.

Anche per le unità immobiliari indipendenti si riscontrano differenze regionali: la Campania supera i 108 mila euro, mentre il Friuli-Venezia Giulia resta sotto gli 83 mila.

Infine, negli edifici A/9 aperti al pubblico, i valori sono molto variabili: il Piemonte supera i 594 mila euro, la Calabria si attesta oltre i 516 mila, mentre Lazio e Lombardia mostrano importi molto più contenuti.

Stato di avanzamento dei lavori nelle regioni

Anche sul fronte del completamento dei lavori emergono differenze regionali. Se la media nazionale è del 96,2%, alcune aree hanno fatto meglio e altre peggio. Il Trentino-Alto Adige è in cima con il 98,8% dei lavori conclusi, seguito dall'Emilia-Romagna al 98%.

All'estremo opposto, la Campania mostra la quota più bassa, con il 92,7%, mentre Molise e Sicilia si fermano rispettivamente al 94,7% e 95,9%. Più allineate alla media risultano regioni come Lombardia (96,1%), Toscana (96,3%), Puglia (97,3%) e Basilicata (97,6%).

Gli incentivi hanno ormai raggiunto la loro fase conclusiva, come conferma l'elevato numero di interventi portati a termine. I **condomini** si confermano le tipologie più impegnative, sia in termini di costi sia per i tempi di realizzazione, che risultano più lunghi rispetto ad altre categorie. Al contrario, **edifici unifamiliari e unità indipendenti** hanno mostrato una maggiore rapidità di completamento.

Nel complesso, i dati evidenziano anche la rilevanza che questa misura ha avuto sul patrimonio edilizio nazionale, offrendo spunti utili per comprendere meglio le diverse dinamiche territoriali ed economiche che ne hanno accompagnato l'attuazione. da *Edilportale*.



Modificati i CAM Strade

La verifica dei requisiti ambientali per i CAM Strade è anticipata già al livello di progetto di fattibilità, la gestione dei conflitti tra CAM e altre norme è chiarita eliminando deroghe generiche, è incrementata la flessibilità per l'indice di riflessione solare e sono previste esenzioni per materiali tradizionali locali e pavimentazioni in galleria.

Le novità arrivano dal DM 11 settembre 2025, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 23 settembre, che introduce modifiche e integrazioni all'Allegato 1 dei CAM Strade, cioè dei Criteri Ambientali Minimi per la progettazione e la realizzazione di lavori di costruzione, manutenzione e adeguamento funzionale delle infrastrutture stradali, con l'obiettivo di correggere errori materiali e adeguare i criteri a seguito di confronti con esperti di settore.

CAM Strade per la progettazione delle infrastrutture stradali Tra questi c'è la costruzione di infrastrutture di qualità, affidabili, sostenibili e resilienti, che garantiscono un accesso equo per tutti, nonché l'ammodernamento delle infrastrutture entro il 2030. Sempre entro il 2030, i CAM Strade dovrebbero contribuire alla creazione di città e comunità sostenibili, con infrastrutture inclusive, sistemi di pianificazione partecipata, riduzione dei danni economici e delle persone coinvolte dalle calamità naturali. Oltre agli obiettivi generali, il documento sui CAM Strade contiene due parti: una dedicata all'affidamento degli incarichi di progettazione delle infrastrutture stradali, l'altra ai lavori di costruzione e manutenzione delle strade. La sezione dedicata alla costruzione delle infrastrutture stradali prevede che l'aggiudicatario rediga una relazione CAM descrivendo le scelte e le procedure gestionali che garantiscono la conformità ai CAM Strade e i mezzi di prova da presentare alla direzione lavori.

Il testo prescrive una serie di regole, come le modalità di gestione dell'impianto produttivo di conglomerato bituminoso, la formazione del personale di cantiere e le caratteristiche delle macchine utilizzate.

Tra i criteri premianti ce n'è uno che punta a migliorare le prestazioni ambientali dei prodotti da costruzione, stimolando il mercato di quei prodotti con minore impatto ambientale, che sono in grado di sostituire cemento, ferro e materie plastiche pur conservando le stesse prestazioni tecniche. da NT+.

Proposta del MIT al Testo Unico dell'Edilizia

Semplificazione e delle procedure per trasformare l'edificio e il contesto urbanistico, ridefinizione dello stato legittimo dell'immobile, ricorso all'auto certificazione, l'auto asseverazione e al silenzio assenso nelle procedure sui titoli edili (dalla Cila al Permesso di costruire), data certa per definire le domande di sanatoria pendenti (relative a tutti e tre i condoni), indicazione dettagliata dei "Livelli essenziali delle prestazioni" in materia di edilizia e costruzioni, declaratoria di tutti gli interventi edili con corrispondente titolo richiesto.

Sono alcuni dei principi indicati nell'ultima bozza di "disegno di legge delega al governo per il riordino e la semplificazione della disciplina in materia di edilizia e costruzioni" cui ha lavorato il Mit e nel quale si riconoscono molti temi già anticipati nel decreto legge cosiddetto Salva casa. Il documento tira le somme del lavoro avviato dal Mit a febbraio, coinvolgendo vari portatori di interesse che compongono la filiera delle costruzioni. Una volta definito e ufficializzato, il testo del governo dovrebbe aggiungersi al lavoro già iniziato dalla Commissione Lavori pubblici della Camera, che sta esaminando due testi sulla materia (a firma Mazzetti e Santillo).

Rispetto a quelle proposte, il testo del governo concede più tempo per l'attuazione della delega: 18 mesi (contro i sei mesi del testo Mazzetti e i 10 mesi del testo Santillo). Ma, rispetto ai testi già noti, il Ddl delega del Mit mette soprattutto l'accento sui Lep previsti dalla Costituzione, cui è dedicato uno dei 10 capitoli che vengono dettagliati nella bozza. Gli altri capitoli riguardano: competenza Stato Regioni, stato legittimo, categorie intervento edilizio, titoli abilitativi, procedure, illeciti e forme di sanatoria, specifici criteri di delega, rigenerazione urbana e costruzioni.

Livelli essenziali di prestazione Tra i Lep si prevede «un unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni, le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso e di raccordo con le altre amministrazioni interessate». Prevista anche l'individuazione di «standard inderogabili relativi all'attestazione dello stato legittimo dell'immobile e dell'unità immobiliare». Si parla inoltre di «criteri omogenei per l'individuazione di contributi e oneri» in relazione ai titoli abilitativi. Tra i Lep saranno indicati anche «gli interventi edili di modesta entità che non determinano una significativa trasformazione edilizia, in assenza di titolo abilitativo ovvero di comunicazione». Nei Lep entrano anche le definizioni degli interventi sul cambio di destinazione d'uso, l'indicazione degli standard tecnici di risparmio energetico e sicurezza, gli standard tipologici di violazioni edilizie e di difformità in corso d'opera consentite. Ancora: i Lep dovranno includere «standard procedimentali inderogabili per il conseguimento dei titoli abilitativi in sanatoria, assicurando in ogni caso la conformità degli interventi realizzati alla disciplina urbanistica e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia nonché delle modalità di attestazione degli scostamenti dalle misure progettuali previste nel titolo abilitativo edilizio, eseguiti in corso d'opera, consentiti». Infine, tra i livelli essenziali delle prestazioni, ci dovranno essere anche gli standard edili inderogabili su barriere architettoniche e costruzioni in zone sismiche. **Stato legittimo dell'immobile**

In tema di Stato legittimo, il Ddl delega del Mit, prevede la «revisione, riordino e semplificazione della disciplina inherente all'attestazione dello stato legittimo dell'immobile e della singola unità immobiliare, attraverso l'individuazione dei criteri, delle procedure, dei titoli abilitativi e dell'ulteriore documentazione che ne consentono la dimostrazione, in coerenza con le esigenze di tutela dell'affidamento del legittimo proprietario o dell'avente titolo sulla base del titolo abilitativo, anche formatosi per silenzio-assenso, più recente». **Sanatorie edilizie** Grande attenzione viene dedicata alla sanatoria di varie irregolarità edilizie. Sul tema, la delega affida al governo un lavoro di «razionalizzazione, riordino e revisione della disciplina relativa agli interventi edili eseguiti in assenza di titolo abilitativo ovvero in difformità dal titolo abilitativo rilasciato o comunque formato, attraverso la chiara definizione, secondo criteri di proporzionalità e gradualità, delle diverse situazioni di difformità edilizia in funzione della tipologia di violazione». Si prevede una classificazione a livello nazionale «delle tipologie di difformità dal titolo abilitativo edilizio, inclusa la disciplina delle tolleranze edilizie, al fine di individuare standard univoci di inquadramento delle situazioni di patologia astrattamente rilevabili in via di fatto nell'ambito delle predette categorie di difformità». La classificazione implica una definizione di «ciascuna tipologia di difformità edilizia, con l'intento di prevenire incertezze interpretative nell'applicazione delle relative definizioni anche attraverso la fissazione di soglie, quantitative e qualitative oggettivamente misurabili, di scostamento delle situazioni di patologia astrattamente rilevabili in via di fatto dai titoli posseduti». Una volta inquadrata la casistica delle infrazioni si procederà a «semplificare e razionalizzare i procedimenti amministrativi finalizzati al rilascio o alla formazione dei titoli in sanatoria (...), anche mediante il superamento o la ridefinizione del principio di doppia conformità». Percorsi facilitati dovranno essere dedicati ad abusi ante 1967. In tema di sanatoria il Ddl delega si preoccupa anche delle lottizzazioni abusive, chiedendo di «regolare le procedure di lottizzazione, garantendo il contraddittorio con l'interessato e modulando secondo criteri di proporzionalità il relativo regime sanzionatorio». **Cambio d'uso** Attenzione anche al tema della mutazione di destinazione d'uso, di cui si chiede il «riordino e semplificazione», introducendo, tra le altre cose, il principio «dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee nell'ambito del tessuto urbanizzato». Ben presente anche il tema della rigenerazione urbana, per favorire la quale, si pensa a ridefinire i criteri alla base della determinazione del contributo straordinario. **Semplificazioni** L'ampio capitolo delle semplificazioni include, tra le altre cose, la «previsione di un regime giuridico differenziato relativo all'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni e agli interventi comunque da realizzarsi su aree del demanio statale». Semplificazione invocata, infine, anche per l'attuale disciplina di agibilità. **Rigenerazione urbana** Per favorire la rigenerazione si prevedono «soglie derogatorie rispetto ai limiti di altezza, distanza e densità degli edifici stabiliti in via ordinaria, ferme restando le distanze minime previste dal Codice civile e le disposizioni in materia di tutela degli edifici di valore storico, artistico e culturale». Alle regioni si dà la possibilità di riconoscere «premialità consistenti in incrementi volumetrici e di capacità edificatoria connessi alla demolizione delle opere incongrue, all'eliminazione degli elementi di degrado, alla realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale». Ammesse anche «semplificazioni finalizzate ad agevolare i mutamenti di destinazione d'uso coessenziali agli obiettivi del recupero edilizio e della rigenerazione urbana» e rideterminazione degli oneri di urbanizzazione. Da NT+.



Studio Cresme sull'edilizia scolastica

Per progettare una scuola occorrono 3,6 anni nei casi di affidamento senza concorso. Per costruirla servono invece 2,1 anni se si utilizza l'appalto integrato e 2,5 anni con un appalto di lavori su progetto non selezionato attraverso un concorso. Se però si guarda al tempo complessivo - progettazione, esecuzione, procedure intermedie - il concorso di progettazione sale sul podio con 5,6 anni, seguito dall'appalto integrato con 5,7 anni e infine dagli altri appalti di lavori e progettazione (interna o esterna alla Pa) con 6,5 anni. Sono le principali evidenze che emergono dalla Ricerca realizzata dal Cresme per il Consiglio nazionale degli architetti focalizzata sugli appalti di progettazione di nuove scuole. L'obiettivo della ricerca è fornire una base fattuale alla riflessione tecnico-politica sugli scopi delle opere pubbliche, anche in vista della stesura della nuova Direttiva EU in tema di Appalti.

Il campione indagato conta 41 concorsi di progettazione, 30 appalti integrati e 32 "Sai" (cioè bandi di soli lavori o di sola progettazione eseguiti internamente o esternamente alla Pa). In tutto, il Cresme ha messo sotto la lente 103 appalti - a loro volta selezionati da un più ampio insieme di 300 casi - per un valore complessivo di circa 1,2 miliardi di euro, con una media di 11,3 milioni di euro per scuola. Se si guarda alle singole tipologie, il costo medio delle scuole realizzate con i concorsi di progettazione è stato di 13,6 milioni di euro, quello degli appalti integrati è stato di 10,1 milioni di euro mentre quello degli altri bandi di progettazione è stato di 9,5 milioni di euro. Dall'analisi emerge che «il concorso di progettazione viene utilizzato per interventi con valore superiore al 30% a quelli affidati con altre modalità di gara».

Il campione, per quanto rappresentativo, ha dovuto tenere conto di una serie di peculiarità. Per ciascuna tipologia di gara, infatti, l'oggetto poteva differire per tipo di intervento (nuova costruzione, demomicostruzione, ristrutturazione), per tipo di scuola (nido/infanzia, primaria secondaria primo/secondo grado, polo comprensivo), per area geografica (Nord, Centro, Sud e Isole), e anche per programma di finanziamento (Pnrr o altro).

Se dunque si guarda alla durata dell'appalto, il concorso di progettazione esce bene dal confronto. Potrebbe però andare ancora meglio. La ricerca indica infatti che i concorsi di progettazione (come pure gli altri appalti di progettazione e lavori), devono scontare ulteriori tempi intermedi che non ci sono invece negli appalti integrati. Si tratta, per esempio, dell'affidamento dei lavori (dal bando all'aggiudicazione) o della stipula del contratto e delle altre attività preliminari all'avvio dei lavori. Ebbene, questi ulteriori tempi ammontano a sei mesi per i concorsi di progettazione e otto mesi per gli altri bandi. Comprimendo questi ulteriori tempi, sia il concorso sia gli altri tipi di appalto diventerebbero più competitivi rispetto all'appalto integrato. Ovviamente, vale anche il contrario: ottimizzando i tempi di progettazione ed esecuzione degli appalti integrati, questa modalità sarebbe ancora più attrattiva. La ricerca mette l'accento anche sui costi, analizzando e confrontando i costi iniziali e finali sia dei lavori che dei servizi tecnici. Emerge che l'incremento dei costi è fisiologico, variabile tra il 15,8% (appalti integrati), il 18,9 % (concorsi) e il 19,7% (altri appalti) nel caso dei costi dei lavori. Nel caso dei servizi tecnici, gli extracosti presentano una varietà ancora maggiore, con un aumento oltre il preventivato solo per i concorsi di progettazione (+11,7%) e per gli altri appalti (+4,5%). L'appalto integrato assicura invece una sensibile riduzione di costi, del 5,8%, anche questa sicuramente apprezzata dalla committenza. da NT+.



Il TAR sullo stato legittimo degli immobili

Lo stato legittimo degli immobili può essere attestato dall'ultimo titolo edilizio solo se l'Amministrazione ha verificato in modo esplicito la regolarità dei titoli precedenti. Una verifica implicita o presunta non è quindi sufficiente: le sole dichiarazioni del progettista non hanno valore sanante.

Con la sentenza [2749/2025](#) il TAR della Lombardia prende una posizione netta sullo stato legittimo degli immobili, confermata anche da altre corti amministrative, e respinge il ricorso di una società contro il Comune di Milano, che aveva dichiarato inammissibile una SCIA edilizia per la costruzione di un edificio residenziale, sottolineando che la falsa rappresentazione dello stato legittimo dell'immobile giustifica l'inibizione della SCIA e rende irrilevante ogni affidamento del privato.

Verifica esplicita e non presunta Il punto centrale di questa decisione riguarda l'interpretazione dell'art. 9-bis del Testo Unico Edilizia, che si pone in netto contrasto con le [Linee Guida Salva Casa](#) del Ministero delle Infrastrutture e con la relativa [modulistica unificata](#), secondo le quali sarebbe sufficiente un richiamo ai titoli pregressi nell'ultimo atto per presumere che la verifica sia stata compiuta.

Se il Decreto Salva Casa ([DL 69/2024](#) convertito nella [Legge 105/2024](#)) si poneva l'obiettivo di rendere meno complessa la ricostruzione storica degli immobili, spesso difficile per i professionisti, la giurisprudenza sta imponendo una lettura più restrittiva. A tal proposito, il TAR Lombardia (sentenze n. [227/2025](#) e n. [2749/2025](#)) ed il Consiglio di Stato (sentenza n. 9877/2024) hanno chiarito che il favore al cittadino scatta solo quando l'Amministrazione abbia compiuto una verifica puntuale e formalizzata sui titoli pregressi.

Stato legittimo e immobili privi di titolo edilizio Nei casi in cui l'immobile sia privo di titolo edilizio perché costruito prima dell'obbligo normativo (ante 1942 o ante 1967) o quando il titolo sia irreperibile, la giurisprudenza ha invece aperto alla prova documentale alternativa:

- il TAR Lazio (sent. n. 8031/2025) ha riconosciuto la possibilità di ricorrere a informazioni catastali di primo impianto, planimetrie, atti notarili, estratti cartografici, fotografie e documenti d'archivio, integrati con eventuali titoli successivi;
- il TAR Sicilia (sent. n. 2279/2025) ha ribadito che l'onere della prova grava sul privato e che le sole dichiarazioni di terzi (venditori o confinanti) non hanno valore probatorio;
- il Consiglio di Giustizia Amministrativa della Sicilia (sent. n. 446/2025) ha ammesso, in presenza di un principio di prova, che sia sufficiente un titolo edilizio successivo (ad esempio una licenza di demolizione e ricostruzione degli anni '60) anche se l'originario è irreperibile.

Un orientamento sempre più restrittivo Il quadro che emerge è di un contrasto evidente: [il Ministero con la modulistica unificata punta sulla semplificazione e sulla presunzione di verifica](#), mentre la giurisprudenza amministrativa (TAR Lombardia, TAR Lazio, TAR Sicilia, Consiglio di Stato) richiedono un [accertamento formale e documentato](#), escludendo affidamenti basati su dichiarazioni implicite o incomplete.

La linea interpretativa prevalente implica comunque una maggiore attenzione nella presentazione delle domande ed un approccio più rigoroso alla verifica dello stato legittimo degli immobili, lasciando a professionisti e uffici comunali il compito di muoversi in un contesto non sempre coerente. da [Edilportale](#).

