

17 OTTOBRE 2025

www.ancecampania.it

A N C E C A M P A N I A

NEWS TECNICA N. 33



sommario

Per la Cassazione il permesso a costruire in sanatoria non estingue il reato edilizio

Istat conferma il calo dell'inflazione

La Corte dei Conti per pagamenti lenti condanna sia il sindaco che i funzionari

Il CdS corregge il TAR sulle pergolende

Nel 2026 bonus edilizi con aliquote al 50% al 36%



Per la Cassazione il permesso a costruire in sanatoria non estingue il reato edilizio

Un permesso di costruire in sanatoria condizionato all'esecuzione di interventi non può estinguere il reato edilizio, in quanto contrasta con la ratio della sanatoria, che presuppone la conformità originaria delle opere alla disciplina urbanistica. Lo conferma la Corte di Cassazione penale nella sentenza n.33796/2025 depositata il 15 ottobre. I giudici della Terza sezione penale hanno esaminato il caso di una residente in un comune siciliano destinataria di un ordine di demolizione di un edificio realizzato senza titolo a seguito di una sentenza emessa dalla Corte di appello di Palermo (passata in giudicato) che aveva confermato la sentenza di condanna del Tribunale di Termini Imerese in ordine ai reati edilizi e paesaggistici a lei contestati.

La Corte d'appello aveva nella sentenza preso atto che il Comune aveva rilasciato all'interessata un permesso in costruire in sanatoria per eseguire opere di completamento. Secondo l'interessata l'atto era a «elidere la sua penale responsabilità». Secondo i giudici invece non lo era. Peraltro, nel provvedimento erano contenute delle prescrizioni che non avevano avuto seguito (almeno fino al momento di presentare l'istanza di rilascio del permesso in sanatoria).

La Corte aveva dunque l'illegittimità dell'atto «e, pertanto, la sua inidoneità a elidere la rilevanza penale delle condotte poste in essere sino a quel momento». L'interessata aveva infine trovato il modo di sottoporre il caso alla Corte di Cassazione. Aveva infatti prodotto il rigetto da parte del Comune dell'istanza di revoca in autotutela del permesso rilasciato, nella convinzione che questo atto – sollecitato dall'interessata - costituisse una novità che avrebbe giustificato l'esame da parte della Cassazione. I giudici però hanno dichiarato inammissibile il ricorso non riconoscendo alcuna novità nell'atto, che infatti confermava una situazione già consolidata, cioè il rilascio del permesso da NT+..



Istat conferma il calo dell'inflazione

L'Istat conferma le stime preliminari sull'inflazione che a settembre su base mensile cala dello 0,2% e aumenta invece dell'1,6% annuo. La stabilità del tasso d'inflazione sottende andamenti differenziati dei diversi aggregati di spesa: sono in rallentamento i prezzi dei Servizi relativi ai trasporti (da +3,5% a +2,4%), degli Alimentari non lavorati (da +5,6% a +4,8%) e in accelerazione quelli degli Energetici regolamentati (da +12,9% a +13,9%), a cui si aggiunge la ripresa dei prezzi degli Energetici non regolamentati (da -6,3% a -5,2%). Nel mese di settembre l'"inflazione di fondo", al netto degli energetici e degli alimentari freschi, decelera (da +2,1% a +2,0%), come quella al netto dei soli beni energetici (da +2,3% a +2,1%).

La tendenza La dinamica tendenziale è stabile per i prezzi dei beni (+0,6%), mentre quella dei servizi si attenua lievemente (da +2,7% a +2,6%). I prezzi dei Beni alimentari, per la cura della casa e della persona decelerano (da +3,4% a +3,1%) e quelli dei prodotti ad alta frequenza d'acquisto accelerano (da +2,3% a +2,6%). La variazione congiunturale negativa dell'indice generale riflette soprattutto la diminuzione dei prezzi dei Servizi relativi ai trasporti (-3,3%) e degli Alimentari lavorati (-0,5%), parzialmente attenuata dalla crescita dei prezzi degli Alimentari non lavorati (+0,6%). a variazione congiunturale negativa dell'indice generale riflette soprattutto la diminuzione dei prezzi dei Servizi relativi ai trasporti (-3,3%) e degli Alimentari lavorati (-0,5%), parzialmente attenuata dalla crescita dei prezzi degli Alimentari non lavorati (+0,6%). L'inflazione acquisita per il 2025 è pari a +1,7% per l'indice generale e a +2% per la componente di fondo. da Italia Oggi.

La Corte dei Conti condanna per pagamenti lenti sia il sindaco che i funzionari

La Corte dei conti per la Campania accerta un danno erariale scaturito dal riconoscimento di debiti fuori bilancio per interessi moratori dovuti a un'impresa a saldo di lavori, causati da un ingiustificato ritardo nei pagamenti e dalla successiva mancata opposizione al decreto ingiuntivo.

Considerato che i debiti fuori bilancio rappresentano obbligazioni di pagamento sorte a carico di un ente al di fuori del normale procedimento amministrativo di spesa e oltre i limiti degli stanziamenti autorizzati nel bilancio, l'articolo 194 del Tuel impone di riconoscere formalmente la legittimità di tali debiti attraverso delibera di consiglio. Il riconoscimento in consiglio comunale del debito fuori bilancio svolge una duplice ratio legislativa: la garanzia della copertura finanziaria considerata l'assenza di un previo impegno e l'accertamento di eventuali profili di responsabilità. A questo fine, la delibera di riconoscimento deve essere trasmessa alla competente Procura regionale della Corte dei conti.

In questo caso, la Corte con la [sentenza n. 247/2025](#) ha accertato un danno erariale derivante dal riconoscimento di un debito fuori bilancio per interessi moratori. Il giudizio ha coinvolto il sindaco e il responsabile dell'area tecnica ritenuti responsabili di una prolungata negligenza amministrativa.

Il caso trae origine dal mancato saldo di lavori di adeguamento della rete fognaria regolarmente eseguiti da un'impresa. L'erogazione del saldo era stata subordinata dall'ente all'acquisizione della rata finale di un finanziamento regionale.

Secondo quanto accertato dalla Procura il danno è riconducibile a una serie di condotte omissive poste in essere dai vertici comunali. Queste condotte sono articolate su due livelli di omissione. Il primo livello è legato al ritardo ingiustificato nel sollecito di finanziamento. I vertici comunali, pur consapevoli del credito insoddisfatto, avevano omesso di richiedere alla Regione Campania l'erogazione del saldo destinato all'opera. Il secondo la mancata opposizione al decreto ingiuntivo divenuto definitivo perché non opposto. La mancata opposizione ha rappresentato, infatti, un ulteriore elemento omissivo che ha precluso al Comune la possibilità di rappresentare in sede giudiziaria che il motivo della mancata erogazione delle somme era riconducibile essenzialmente al ritardo nell'ottenimento del residuo finanziamento regionale. Per l'impresa il pagamento della quota capitale è intervenuto con notevole ritardo, solo quando il Comune è riuscito a ottenere le somme da parte della Regione. Tuttavia, il finanziamento ha lasciato scoperti gli interessi di mora maturati per gli anni di ritardo. Al fine di evitare un contenzioso più oneroso e gestire la passività accumulata, il Comune ha riconosciuto tale onere come debito fuori bilancio e successivamente ha stipulato una transazione con l'impresa, liquidando una cifra per gli interessi abbattuta significativamente rispetto al montante totale degli interessi maturati. Tale onere finanziario ha costituito il pregiudizio erariale.

La Corte ha qualificato la condotta omissiva dei convenuti come antigiuridica. In particolare, è stata riscontrata la colpa grave, ravvisata nella violazione dei più elementari doveri di diligenza che competono ai soggetti responsabili dell'amministrazione di un ente locale.

I giudici hanno stabilito l'esistenza di un nesso di causalità adeguata tra le omissioni e il danno: il tempestivo conseguimento del finanziamento regionale, che era l'obbligo primario, avrebbe integralmente evitato la maturazione degli interessi moratori, scongiurando così il pregiudizio alle finanze comunali. Nel contesto della valutazione della responsabilità, la Corte ha proceduto alla ripartizione della colpa. La responsabilità è stata assegnata in misura prevalente al responsabile tecnico, data la sua specifica competenza nel sollecitare l'ente finanziatore (la Regione). Al sindaco è stata imputata una responsabilità concorrente. In qualità di rappresentante legale dell'ente e tenuto conto delle modeste dimensioni del comune, egli aveva l'obbligo di esercitare i poteri di impulso o sostitutivi nei confronti del funzionario inerte. Inoltre, su di lui gravava l'obbligo di attivare la difesa legale in seguito alla notifica del decreto ingiuntivo presso il suo ufficio, elemento che è stato omesso.



Il CdS corregge il TAR sulle pergotende

Il Consiglio di Stato torna ciclicamente sulla definizione di pergotenda per dirimere controversie in parte dovute anche a un periodo di incertezza normativa nella definizione di questo intervento edilizio, il cui appeal è legato alla sua classificazione di edilizia libera. Recentemente ha annullato una sentenza del Tar Piemonte per non aver correttamente individuato l'orientamento giurisprudenziale tracciato proprio da Palazzo Spada, seguito a una effettiva incertezza sul tema a causa di pronunce divergenti. I giudici della Seconda Sezione hanno richiamato il precedente più recente sul tema, cioè la sentenza n.607/2025 del gennaio scorso, anche perché ritenuto analogo al caso in questione.

Il caso di specie riguarda un dehors denunciato con una Scia. La struttura si compone di una pavimentazione e da una tenda retrattile in pvc sorretta da una struttura metallica sulla quale sono stati montati i binari su cui scorrono delle pareti vetrate scorrevoli. Secondo il Comune la tamponatura vetrata definisce uno spazio chiuso abusivo perché realizzato senza titolo. Da qui l'ordinanza di rimessa in pristino impugnata al Tar dall'interessato. Il Tar ha respinto il ricorso ritenendo, tra le altre cose, che «l'apposizione di vetrate scorrevoli non destinate a sorreggere la tenda, bensì a chiudere lo spazio esterno, snaturerebbe l'opera ingenerando un ampliamento dei locali del ristorante e la creazione di un nuovo volume o superficie».

Opposta la valutazione del Consiglio di Stato che, nel caso specifico, non ha apprezzato la presenza di impianti termici ma ha invece ritenuto decisivo (diversamente dal primo giudice), che i pannelli vetrati sono completamente amovibili «in quanto privi di opere murarie ed assemblati tra loro in modo da rendere possibile lo smontaggio mediante la semplice operazione di estrazione dai binari in cui scorrono, senza alcuna demolizione». Peraltro, il complesso non è neanche isolato termicamente, sia a causa dell'esiguo spessore del vetro (1 cm), sia per la caratteristica del materiale, sia infine per la presenza di uno spazio vuoto tra un pannello e l'altro.

Da qui la conclusione, che si legge nella pronuncia n.5828/2025: «Si deve infatti dare continuità all'orientamento anche recentemente espresso da questo Consiglio di Stato Sez. VI, Sentenza, 27/1/2025, n. 607, secondo cui “Un'opera costituita da una struttura con copertura retrattile e chiusura laterale con vetrate scorrevoli, se mantiene la destinazione esterna dello spazio senza trasformarlo in un ambiente stanziale chiuso e stabile, deve qualificarsi come pergotenda. Tale qualificazione la colloca tra le opere di edilizia libera, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380 del 2001e del “Glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera”».

Da NT+.



Nel 2026 bonus edilizi con aliquote al 50% ed al 36%

I **bonus edilizi** per ristrutturazioni ed efficienza energetica saranno prorogati per il 2026 alle stesse condizioni previste per l'anno 2025, cioè con aliquote del 50% e del 36%.

La proroga è prevista dal Documento programmatico di bilancio (DPB), approvato ieri pomeriggio dal Consiglio dei ministri, che anticipa i contenuti del disegno di legge di bilancio per il triennio 2026-2028 da 18 miliardi di euro medi annui, che sarà all'ordine del giorno di un prossimo Consiglio dei ministri.

L'intenzione è dunque quella di **prorogare di un anno il sistema attuale**, confermando il beneficio pieno per le abitazioni principali e quello ridotto per gli altri immobili a uso abitativo. Resteranno quindi in vigore le due agevolazioni cardine:

- il **bonus ristrutturazioni** (art. 16-bis del TUIR), con **detrazione al 50%**;
- l'**ecobonus** (art. 14 del DL 63/2013) **al 50%** per interventi di efficienza energetica.

Senza questo intervento normativo, infatti, dal 1° gennaio 2026 le aliquote **sarebbero scese al 36% per le prime case e al 30% per le seconde**, come previsto dal regime a scalare introdotto nel 2024.

Bonus edilizi 2026, requisiti e modalità di accesso Per accedere ai bonus edilizi 2026 al 50%, il contribuente dovrà essere proprietario o titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile e avere la residenza anagrafica nell'abitazione oggetto di intervento. Alle seconde case e agli immobili non destinati a residenza principale, compresi quelli concessi in locazione o uso gratuito, continuerà invece ad applicarsi l'aliquota del 36%.

Il limite di spesa resta fissato a 96.000 euro per unità immobiliare, con detrazione Irpef da ripartire in 10 quote annuali di pari importo. Non è prevista, per ora, la riapertura delle opzioni di sconto in fattura o cessione del credito, sospese dal D.L. 39/2024, salvo per interventi già avviati entro il 29 marzo 2024. Rientrano nel perimetro dei bonus edilizi 2026 le tipologie di intervento già previste dal bonus ristrutturazioni e dall'ecobonus:

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di unità immobiliari residenziali;
- ristrutturazione edilizia, comprese le modifiche interne ai locali, la realizzazione di nuovi servizi igienici o la demolizione e ricostruzione nel rispetto della sagoma originaria;
- interventi di efficientamento energetico come la sostituzione di infissi e serramenti, l'installazione di pompe di calore, sistemi ibridi o caldaie a condensazione, e la posa di pannelli solari termici o fotovoltaici connessi alla rete elettrica;
- interventi antisismici minori e di miglioramento della sicurezza statica dell'edificio;
- eliminazione di barriere architettoniche, anche mediante l'installazione di ascensori o montacarichi.

Sono detraibili anche le spese per progettazione, direzione lavori, perizie, asseverazioni e oneri di urbanizzazione, collegate agli interventi.

La proroga delle aliquote ha un onere stimato di circa 1,5 miliardi di euro per le casse pubbliche: circa 1 miliardo per il mantenimento del 50% sul bonus ristrutturazioni e mezzo miliardo per estendere la stessa aliquota all'ecobonus. Un impegno significativo ma ritenuto necessario per preservare la stabilità del mercato edilizio, che negli ultimi anni ha subito forti oscillazioni legate al ridimensionamento del Superbonus..
da Edilportale.

