

24 OTTOBRE 2025

www.ancecampania.it

ANCE CAMPANIA

NEWS TECNICA N. 34



sommario

Proposta minisanatoria per la crisi edilizia a Milano

I dati Superbonus di settembre

Non valgono per i condoni le norme sulle lottizzazioni abusive

Tar per l'offerta nessuna esclusione se si superano le pagine indicate nel bando

320mln di euro per il caro materiali



Proposta minisanatoria per la crisi edilizia a Milano

Una sanatoria per Milano, che consentirebbe di superare la crisi edilizia e urbanistica, dopo il nulla di fatto del ddl Salva Milano.

È la proposta contenuta in un disegno di legge che Forza Italia ha presentato in Senato l'8 ottobre 2025, primo firmatario Maurizio Gasparri, per tutelare le famiglie che hanno acquistato in buona fede una casa nei più di 100 edifici al centro della crisi, e riavviare i cantieri per ripristinare la commerciabilità degli immobili.

Il modello al quale i proponenti si rifanno è quello della "figura del Commissario straordinario, ripercorrendo l'esperienza che nella città di Milano fu felicemente impiegata per realizzare e mettere in funzione il sistema di depurazione delle acque e per affrontare l'emergenza traffico".

Il disegno di legge propone la nomina di un Commissario straordinario del Governo, d'intesa con la Regione Lombardia, con mandato fino al 31 dicembre 2027, con i seguenti compiti principali:

- individuare gli interventi edilizi realizzati dal 2018 o in corso per cui i titoli siano stati rilasciati o formati tacitamente in assenza dei requisiti di legge, anche su segnalazione di chiunque vi abbia un interesse diretto (acquirenti, operatori, professionisti, ecc.);

- irrogare una sanzione amministrativa che, se versata integralmente, produce gli effetti amministrativi e civili del permesso di costruire in sanatoria.

I costi della struttura commissariale, costituita dal Commissario e da 7 funzionari - spiegano i firmatari -, saranno coperti dai proventi delle sanzioni e, in caso di maggiori costi, dai fondi già pervenuti in precedenza al Comune per i contributi di costruzione versati per gli immobili regolarizzati. Non vi saranno quindi maggiori oneri per la finanza pubblica. *.Edilportale.*



I dati Superbonus di settembre

Sale a 127,34 miliardi l'ammontare delle detrazioni maturate con il Superbonus a fronte di 122,24 mld di investimenti ammessi, di cui circa il 68% è nei condomini.

Il nuovo report ENEA al 30 settembre 2025 conferma un tasso di realizzazione del 96,2% dei lavori ammessi, con una marcata concentrazione degli interventi su edifici condominiali e nelle regioni del Nord.

In testa per oneri a carico dello Stato resta la Lombardia, seguita da Emilia-Romagna e Veneto.

I dati fotografano una fase di consolidamento: prevalgono chiusure di cantieri e SAL finali, più che nuove attivazioni.

A settembre 2025 i lavori conclusi ammessi raggiungono 117,65 miliardi di euro, +4,6% rispetto a settembre 2024 (112,49 mld), a conferma che ormai il Superbonus sia nella sua fase conclusiva.

La tendenza è coerente anche con gli investimenti ammessi, saliti da 116,33 a 122,24 miliardi (+5,90 mld), e con le detrazioni maturate, che sono passate da 123,02 a 127,34 miliardi (+4,33 mld).

Lo scarto tra investimenti ammessi e lavori chiusi si restringe a circa 4,6 miliardi, pari a circa il 3,8% del totale; uno scarto minimo che fotografa un sistema in via di completamento, con una quota di realizzazione stabile al 96,2%, coerente con una fase dominata da SAL finali e rendicontazioni. La parte predominante resta nei condomini, dove si concentrano 83,00 miliardi, pari al 67,9% del totale degli investimenti ammessi. Seguono gli edifici unifamiliari con 27,94 miliardi (22,9%) e le unità funzionalmente indipendenti con 11,29 miliardi (9,2%). La scala dei progetti è evidente anche dagli importi medi: circa 606 mila € per i condomini, 117 mila € per le abitazioni unifamiliari e 98 mila € per le unità indipendenti.

La categoria A/9 resta marginale, interessando soltanto 5 edifici, e non sposta gli equilibri.

A livello territoriale, le regioni con il maggior numero di investimenti ammessi, vedono primeggiare la Lombardia (23,42 mld €), seguita da Emilia-Romagna (11,64 mld €), Veneto (11,18 mld €), Lazio (10,22 mld €), Campania (9,32 mld €) e Piemonte (8,96 mld €), a testimonianza che la misura abbia trovato più spazio nel nord del Paese.

La media nazionale dei lavori realizzati con il Superbonus si ferma al 96,2%, ma con differenze marcate.

È il Trentino-Alto Adige a guidare la classifica con il 98,7%; seguono Emilia-Romagna al 98,0%, Basilicata e Veneto (97,7%), Valle d'Aosta (97,5%), Puglia (97,4%) e Friuli-Venezia Giulia (97,3%).

Sotto il 95% troviamo Campania (92,7%), Abruzzo (94,2%), Molise (94,3%), Lazio (94,7%) e Calabria (94,9%).

La lettura per tipologia conferma la maggiore complessità dei condomini: 95,3% di lavori realizzati, con punte in Trentino Alto-Adige (98,6%) e Emilia-Romagna (97,8%) e un minimo in Campania (91,1%).

Unifamiliari e unità indipendenti viaggiano invece su livelli prossimi al regime (98,3% medi), con scarti regionali contenuti.

Gli interventi Superbonus hanno interessato 500.927 edifici: 245.184 unifamiliari (48,9%), 138.352 condomini (27,6%), 117.386 unità funzionalmente indipendenti (23,4%) e 5 A/9.

Pur rappresentando poco più di un quarto del totale, i condomini assorbono il 67,9% della spesa, a conferma della loro centralità nel disegno dell'incentivo.

Il sistema avanza senza strappi. Rispetto al mese precedente si sono aggiunti 276 edifici, che hanno contribuito a un aumento di 245,1 milioni negli investimenti ammessi e di 286,1 milioni nelle detrazioni maturate, con un'efficacia rimasta stabile al 96,2%.

Si registra un lieve calo fisiologico rispetto alle medie mensili annue: 276 nuovi edifici contro una media di 398, e 286,1 mln di detrazioni a fronte di una media di 361 mln. La flessione è più marcata sugli investimenti ammessi (245,1 mln contro una media di 492 mln), a conferma di una fase di consolidamento, con prevalenza di chiusure e rendicontazioni rispetto a nuove attivazioni.

In questa prospettiva va letta anche la leggera flessione dell'efficacia realizzativa, passata dal 96,7% di settembre 2024 al 96,2% attuale, legata soprattutto al peso dei progetti condominiali, che richiedono tempi di chiusura più lunghi. da Edilportale.

Non valgono per i condoni le norme sulle lottizzazioni abusive

Non possono applicarsi alla lottizzazione abusiva né la disciplina dell'accertamento di conformità, né le diverse norme di condono edilizio succedutesi nel tempo. È quanto emerge da una [sentenza pronunciata dal Tar Sicilia, la n. 2279/2025](#), relativa al ricorso contro l'amministrazione di Carini con cui si chiedeva «l'immediata sospensione dei lavori ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi».

Tutto ha origine nel 2008 quando i ricorrenti acquistano un «modesto appezzamento di terreno agricolo di circa 2.000 metri quadri sul quale insisteva un vecchio fabbricato rurale già esistente e dichiarato edificato anteriormente al 1° settembre 1967». L'acquisto avviene «per finalità agricole e con le agevolazioni fiscali previste per la formazione della piccola proprietà coltivatrice. All'atto notarile era allegato e richiamato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Carini il 12 settembre 2008, il quale attestava la destinazione a «verde agricolo» e non segnalava alcuna situazione di irregolarità o di lottizzazione abusiva». Dopo l'acquisto il terreno resta recintato com'era al momento dell'acquisto e viene utilizzato esclusivamente per la coltivazione ad uliveto, a beneficio della famiglia. Anche il fabbricato rurale preesistente rimane nelle «medesime condizioni originarie».

A distanza di oltre dodici anni dall'acquisto, nel 2023, il Comune notifica ai ricorrenti l'ordinanza in cui si sostiene che l'area faceva parte di una «presunta lottizzazione abusiva risalente ai primi anni Ottanta». Quindi il ricorso al Tar. Nel ricorso viene sostenuta «l'inapplicabilità retroattiva della disciplina sulla lottizzazione abusiva, introdotta solo con la legge n. 47 del 1985, mentre gli atti di frazionamento e le opere contestate sarebbero stati realizzati in epoca precedente. L'applicazione delle sanzioni oggi previste violerebbe, pertanto, il principio di irretroattività delle misure afflittive». Inoltre viene richiamata la «sanabilità ex lege degli immobili realizzati prima del 1985 e l'obbligo per il Comune di attivare strumenti di recupero urbanistico, ai sensi della legge n. 47/1985 e della L.R. Sicilia n. 37/1985». Anche perché «lo stesso Comune di Carini aveva già avviato condoni e rilasciato concessioni per immobili confinanti, rendendo contraddittoria la successiva qualificazione dell'area come abusivamente lottizzata».

Il Comune, che chiede il rigetto, sostiene che la «lottizzazione abusiva integra un illecito di natura oggettiva e permanente, che si trasferisce con la proprietà dei terreni e non può essere escluso dall'eventuale buona fede degli acquirenti, così confutando l'assunto dei ricorrenti circa l'assenza di responsabilità personale». Per i giudici il ricorso è infondato. «Come è noto - premettono i giudici -, la lottizzazione abusiva non si esaurisce in una singola violazione edilizia, ma determina una compromissione complessiva dell'assetto del territorio, verificandosi quando un'area viene frazionata o trasformata a fini edificatori senza la necessaria pianificazione urbanistica».

I giudici ricordano anche che «la giurisprudenza ha chiarito che anche il semplice frazionamento accompagnato da vendite o contratti preliminari può configurare una lottizzazione abusiva, senza che sia necessaria la realizzazione di opere edilizie. La verifica si basa su elementi oggettivi come la destinazione urbanistica dell'area, il numero e le modalità dei frazionamenti e l'assenza di una pianificazione conforme». Per i giudici il caso in specie è costituito da una «pluralità di elementi» dove sussiste una «lottizzazione abusiva "mista", ossia con profili tanto materiali quanto cartolari». Viene evidenziato, inoltre che nel corso degli anni si è formato un «vero e proprio insediamento residenziale residenziale non autorizzato su terreni agricoli» attraverso il progressivo frazionamento di una particella originaria e successivi frazionamenti, oltre che la vendita a privati delle porzioni «ciascuna dotata di accesso autonomo sulla stradella di collegamento».

I giudici richiamano il «consolidato orientamento della giurisprudenza amministrativa secondo cui la lottizzazione abusiva costituisce una fattispecie autonoma e distinta rispetto alle singole costruzioni prive di titolo edilizio». Con la conseguenza che «non possono applicarsi alla lottizzazione abusiva né la disciplina dell'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001, né le diverse norme di condono edilizio succedutesi nel tempo. Ciò in quanto le singole porzioni di suolo non possono essere considerate isolatamente, ma devono essere valutate nel loro insieme, poiché l'attività lottizzatoria determina una trasformazione complessiva della destinazione urbanistica dell'area». Non solo: «Le opere realizzate nell'ambito di una lottizzazione abusiva - evidenziano - possono essere oggetto di sanatoria solo a seguito di una valutazione complessiva dell'intervento, da effettuarsi secondo il meccanismo speciale previsto dagli artt. 29 e 35, comma 13, della L. n. 47/1985, vale a dire mediante adozione di una variante allo strumento urbanistico generale». Situazione che, nel caso in specie, non «risulta adottata». Ricorso respinto. da NT+.



Tar: per l'offerta nessuna esclusione se si superano le pagine indicate nel bando

Non esiste alcuna norma del Codice dei Contratti o altra disposizione legislativa che impone che una relazione tecnica, da allegare all'offerta, abbia un limite massimo di pagine. Di conseguenza, al verificarsi del superamento dei limiti dimensionali previsti dalla *lex specialis*, non si potrà escludere l'offerta, in quanto determinerebbe la violazione del principio di accesso al mercato, del principio di tassatività delle cause di esclusione e del favor participationis. Perciò l'altro concorrente, che si riterrà leso, dovrà provare che la violazione, ovvero il superamento delle pagine previste dalla *lex specialis*, si traduce «effettivamente» e «specificatamente» in un indebito vantaggio di un concorrente a danno dell'altro. Questo è quanto enunciato con sentenza del Tar per la Puglia, sez. I, n. 1088/2025. È stata indetta una procedura aperta per l'affidamento di lavori di manutenzione dell'immobile destinato a sede municipale da aggiudicarsi con l'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità prezzo. All'esito della gara un operatore economico presentava ricorso al Tar eccependo, tra l'altro che, l'aggiudicataria avrebbe violato i limiti dimensionali dell'offerta tecnica richiesti dal disciplinare: in particolare, la relazione tecnica generale doveva avere un totale di cartelle non superiore a n. 5 pagine fronte e retro (esclusa la copertina ed eventuale sommario) in formato A4 e di eventuali allegati grafici. La relazione tecnica dell'aggiudicataria era composta, invece, di 19 facciate (diciassette se si escludono copertina e sommario) e, quindi, di nove pagine fronte e retro. Inoltre, superando il limite imposto dal disciplinare di gara, l'aggiudicatario avrebbe indicato ulteriori sub criteri non contemplati dalla *lex specialis* e, pertanto, secondo il ricorrente, la sua offerta avrebbe dovuto essere esclusa, avendo avuto un vantaggio ingiusto dal relativo giudizio, in violazione del principio della par condicio tra i concorrenti. Il motivo è infondato. Secondo la giurisprudenza, la prescrizione sul numero massimo di pagine della relazione tecnica allegata all'offerta deve essere interpretata *cum grano salis* e il suo superamento non può comportare l'esclusione dalla gara in quanto violerebbe del principio di tassatività delle cause di esclusione. Il principio di ragionevolezza impone che nella valutazione dell'offerta dimensionalmente eccedentaria, la commissione espunga le parti di minore rilevanza senza dover procedere all'esclusione dei contenuti della parte conclusiva dell'offerta. A tal riguardo, il limite dimensionale ha la finalità di garantire la speditezza della procedura valutativa, con la conseguenza che ogni determinazione al riguardo è rimessa alla discrezionalità dell'amministrazione, che deve agire senza violare il principio della par condicio (Consiglio di Stato, sez. V, 31 gennaio 2025, n. 765) (Tar Lombardia, Milano, Sez. I, 3 marzo 2025, n. 721). Il giudice rileva che non esiste alcuna norma del codice o di altra fonte legislativa che prescriva uno specifico limite dimensionale per la redazione dell'offerta tecnica, come pure non esiste alcuna norma che attribuisce alla stazione appaltante un tale potere. Pertanto, l'esclusione dell'offerta, «indipendentemente dai suoi contenuti» che superi solo il limite dimensionale previsto dalla *lex specialis* viola il principio di tassatività delle cause di esclusione e dei principi costituzionali di imparzialità e buon andamento di cui all'art. 97 Cost.. (Tar Lazio, Roma, sez. II, 17 giugno 2024, n.12303; Consiglio di Stato, sez. III, 8 giugno 2021, n. 4371; Consiglio di Stato, sez. III, 14 dicembre 2020, n. 7967, id. sez. n. 7787/2020; Consiglio di Stato, sez. V, 28 febbraio 2020, n. 1451) (Tar Lombardia, Milano, Sez. I, 3 marzo 2025, n. 721, cit.). Nel nuovo codice, rispetto al Dlgs n. 50/2016, la previsione del principio di accesso al mercato di cui all'art. 3 determina un rafforzamento del principio di tassatività delle cause di esclusione e le sue deroghe devono essere interpretate ristrettivamente (Tar Campania, Salerno, Sez. I, 9 gennaio 2025, n. 30, delibera Anac n. 402 del 26 maggio 2021). L'applicazione del principio del favor participationis impone che deve privilegiarsi l'interpretazione che consenta la partecipazione ad una gara anziché il suo impedimento. Di conseguenza, al verificarsi del superamento dei limiti dimensionali dell'offerta previsti dalla *lex specialis*, l'altro concorrente dovrà provare che la violazione si traduca «effettivamente» e «specificatamente» in un indebito vantaggio di un concorrente a danno dell'altro.

Nel caso in esame, non era prevista espressamente nella *lex specialis* una clausola escludente in caso di violazione dei limiti dimensionali, pertanto la Commissione, nell'ambito della sua discrezionalità tecnica, aveva il potere di verificare se la proposta esaminata fosse inutilmente sovrabbondante in violazione del divieto di aggravamento del procedimento tale da determinare un punteggio minore o, invece, se la lunghezza dell'esposizione fosse funzionale a illustrare adeguatamente le caratteristiche della propria offerta (Tar Campania, Salerno, Sez. I, 9 gennaio 2025, n. 30, cit.). Il ricorrente, inoltre, non ha dimostrato l'effettivo, specifico e indebito vantaggio competitivo in concreto riportato dall'aggiudicataria tramite il superamento dei limiti dimensionali. Quindi il motivo non può essere accolto. da *NT+*.



320mln di euro per il caro materiali

Arrivano altri 320 milioni di euro per compensare una nuova fetta di aumenti dei materiali relativi al 2024. E parte l'interlocuzione con il ministero dell'Economia per garantire le altre compensazioni in coda e per prorogare, all'interno della manovra, il meccanismo dedicato alle oscillazioni nei costi delle opere pubbliche anche per il 2026. Il Governo, insomma, è a caccia di soluzioni per garantire il completamento dei lavori in corso di esecuzione. Sono le molte, e importanti, novità emerse nella risposta data dal ministero delle Infrastrutture, attraverso il sottosegretario Tullio Ferrante, a un'interrogazione (la n. 5-04555) presentata da Erica Mazzetti (Forza Italia). Una risposta salutata con favore dall'Ance, l'associazione nazionale dei costruttori edili.

Il Mit nella sua risposta ha riepilogato il lavoro fatto finora in questo settore. Ricordando che per gli interventi legati al Pnrr, il Fondo opere indifferibili «ha già consentito l'assegnazione di risorse aggiuntive pari a circa 5,4 miliardi di euro, proprio per fronteggiare l'aumento dei costi delle materie prime». Oltre a questo, in riferimento alle richieste di accesso al Fondo per la prosecuzione delle opere pubbliche, «tutte le domande presentate nelle finestre temporali del 2023 e nelle prime due del 2024 sono state regolarmente evase. Le risorse disponibili sono state interamente erogate alle stazioni appaltanti che risultavano ammesse». Per quanto riguarda la successiva finestra temporale del 2024, «è stato possibile procedere con l'erogazione dei contributi solo a una parte delle stazioni appaltanti ammesse, fino al completo utilizzo dei fondi disponibili in cassa, avvenuto nel mese di agosto 2025».

Per far fronte alle altre domande ritenute ammissibili, «a seguito di apposita richiesta di integrazione di cassa, formulata al ministero dell'Economia e delle finanze, con decreto del Ragioniere Generale dello Stato, n. 206861 del 16 ottobre 2025, è stata acquisita la disponibilità di 320 milioni di euro. Tali risorse saranno erogate alle stazioni appaltanti nel più breve tempo possibile». Insomma, l'assegno per l'erogazione materiale di questa nuova parte di fondi è stato staccato da pochi giorni.

Restano, però, altre richieste da evadere: mancano all'appello l'ultimo trimestre del 2024 e i primi cinque mesi del 2025 per circa 1,5 miliardi di euro. «Specifiche esigenze in tal senso - dicono dal Mit - sono state rappresentate al ministero dell'Economia e delle finanze nell'ambito delle interlocuzioni funzionali alla predisposizione della manovra di bilancio». Non solo: «Sono state trasmesse al ministero dell'Economia e delle finanze proposte volte a sostenere la continuità delle opere pubbliche in esame a decorrere dal 2026». In questo modo, il Mit conferma il suo impegno «a sostenere l'equilibrio contrattuale degli investimenti pubblici». da *Edilportale*.

