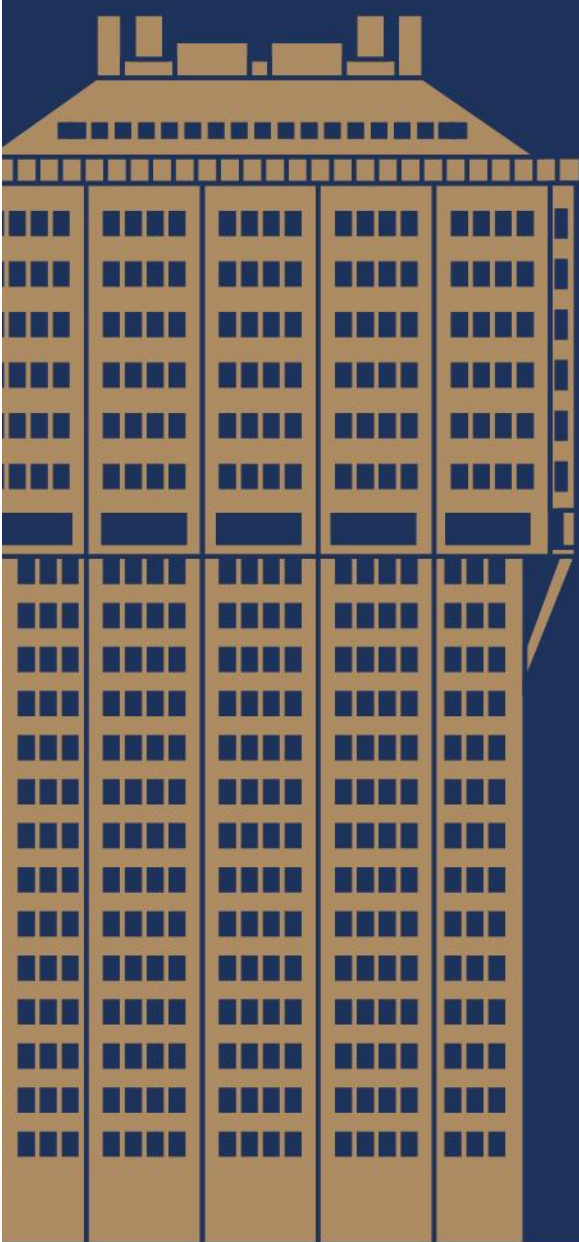


Real Estate News



Rassegna
trimestrale

n.5
ottobre 2025

Highlights

Il contributo a carico del conduttore per lavori del locatore nelle locazioni commerciali: a quali condizioni è legittimo?

IMU | Rettifica della rendita catastale e obbligo di contraddittorio preventivo a pena di annullabilità della rettifica

Data Center: al via la consultazione pubblica sulla Strategia nazionale per attrarre investimenti industriali in Italia

In questo numero

Diritto Immobiliare

- Il contributo a carico del conduttore per lavori del locatore nelle locazioni commerciali: a quali condizioni è legittimo? – 30 settembre 2025(pag. 4)

Tax

- IMU | Rettifica della rendita catastale e obbligo di contraddittorio preventivo a pena di annullabilità della rettifica – agosto 2025.....(pag. 5)
- Scissione immobiliare mediante scorporo e beneficiaria preesistente: prime considerazioni dell'AdE da aggiornare – agosto 2025.....(pag. 5)
- Appalti e IVA: somme corrisposte all'appaltatore per ritardi tra integrazione prezzo e indennizzo – agosto 2025.....(pag. 5)
- Locazione di immobili all'Agenzia del Demanio: imposta di registro su somme corrisposte al locatore dopo la disdetta del contratto di locazione in caso di successiva rinuncia alla disdetta – agosto 2025.....(pag. 6)
- Azioni di Oicr-Sicav mobiliare: qualificazione ai fini dell'Ires in capo al socio-investitore – agosto 2025.....(pag. 6)
- Nuovo Testo Unico delle norme sulle imposte di registro, ipotecaria e catastale (e su altri tributi indiretti) – agosto 2025.....(pag. 6)
- Trust non residenti e plusvalenze su immobili italiani: le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate – 8 luglio 2025.....(pag. 7)
- PPP e rigenerazione urbana: la "rilevanza" IVA del trasferimento di immobili da parte del Comune – 2 luglio 2025.....(pag. 9)

Diritto Urbanistico

- Guido Alberto Inzaghi commenta il "Caso Milano" su Milano Finanza – 23 settembre 2025.....(pag. 12)
- Urbanistica a Milano: il Comune apre gli armadi dei permessi di costruire convenzionati rilasciati dal 2014 – 23 settembre 2025.....(pag. 12)
- TAR n. 2748/2025: non è necessario il PA per edifici più alti di 25 metri – 25 luglio 2025.....(pag. 13)
- Data Center: al via la consultazione pubblica sulla Strategia nazionale per attrarre investimenti industriali in Italia – 21 luglio 2025.....(pag. 13)
- Data Center e consumo di suolo: una proposta per coniugare sviluppo e sostenibilità – 7 luglio 2025.....(pag. 14)

Appalti

- Le garanzie negli appalti per opere a scomputo – settembre 2025.....(pag. 15)

Litigation

- Illecita occupazione degli immobili, le tutele del privato contro l'inerzia dello Stato
– 25 settembre 2025..... (pag. 18)



Diritto Immobiliare

Il contributo a carico del conduttore per lavori del locatore nelle locazioni commerciali: a quali condizioni è legittimo?

La Corte di Cassazione si è recentemente espressa con l'ordinanza n. 25086 del 12 settembre 2025 su un tema di particolare interesse per il mercato immobiliare, riconoscendo la legittimità della clausola che prevede un contributo economico "una tantum" a carico del conduttore per i lavori di riqualificazione eseguiti dal locatore sull'immobile in cui è inserita l'unità locata.

Il caso riguardava un locale sito all'interno di una stazione ferroviaria. Il contratto prevedeva che il conduttore versasse 60.000 euro, oltre IVA, a titolo di rimborso parziale degli investimenti sostenuti dal proprietario per opere di ristrutturazione e ammodernamento della stazione ferroviaria.

Nell'ambito di un giudizio per il recupero della morosità, il conduttore aveva contestato la clausola, sostenendo fosse in contrasto con l'articolo 79 della L. 392/1978, che sanziona con la nullità le pattuizioni dirette ad attribuire al locatore vantaggi in contrasto con le disposizioni della predetta legge.

Con la pronuncia in esame la Cassazione ha però confermato la validità della pattuizione, escludendo la sussistenza di un indebito vantaggio per il locatore.

Questo vale, però, nel caso specifico, in quanto il contributo lavori era consistito in un corrispettivo determinato in misura certa e una tantum, collegato a una prestazione specifica del locatore (la realizzazione di lavori di riqualificazione all'interno della stazione ferroviaria) sorretta da un interesse comune delle parti: da un lato il proprietario valorizzava il proprio patrimonio, dall'altro il conduttore beneficiava di un locale inserito in un contesto più attrattivo per il pubblico, con effetti diretti sul valore locativo del bene.

In conclusione, dalla lettura della sentenza in commento emerge che non tutti gli oneri ulteriori rispetto al canone sono vietati: se hanno una giustificazione concreta e sono legati a un vantaggio (anche) per il conduttore possono essere legittimamente pattuiti.

Ciò rappresenta per il settore immobiliare, e in particolare per chi opera nel retail, un punto di riferimento importante: si conferma che gli accordi che prevedono contributi extra da parte dei conduttori sono validi se ben strutturati, chiari e inseriti in un quadro di reale corrispettività.

Occorre infine mettere in rilievo che il diritto del locatore a ricevere il contributo legittimamente pattuito ha come contraltare il diritto del conduttore, che ha partecipato economicamente ai lavori, di vedere tali interventi effettivamente e tempestivamente realizzati. Qualora ciò non avvenisse, verrebbe meno la giustificazione del contributo, aprendo al conduttore la possibilità di tutelare i propri interessi.



Tax

IMU – Rettifica della rendita catastale e obbligo di contraddittorio preventivo a pena di annullabilità della rettifica

L'art. 6-*bis* della L. n. 212/2000 (Statuto dei diritti del contribuente), introdotto dall'art. 1 del D.Lgs. 30 dicembre 2023, n. 219, in attuazione dell'articolo 4 della Legge delega per la riforma fiscale (n. 111 del 9 agosto 2023) prevede l'obbligo di contraddittorio preventivo rispetto alla notifica di un Avviso di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate – salvo specifiche eccezioni stabilite esplicitamente dal comma 2. Il nuovo art. 6-*bis* ha, quindi, introdotto il contraddittorio preventivo tra i principi generali del sistema tributario.

Alcune recenti sentenze di Corti di Giustizia Tributaria di primo grado hanno rilevato l'applicazione di questo obbligo anche all'Avviso di rettifica catastale, con conseguente annullabilità della rettifica catastale emessa in assenza di confronto preventivo tra Agenzia e contribuente (in tal senso si veda anche la sentenza della Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Chieti n. 388 dell'11 agosto 2025).

Scissione immobiliare mediante scorporo e beneficiaria preesistente: prime considerazioni dell'Agenzia delle Entrate da aggiornare

Con la Risposta n. 225 del 21 agosto 2025, l'Agenzia delle Entrate si è occupata della neutralità fiscale, ai fini delle imposte sui redditi, della scissione mediante scorporo ai sensi dell'art. 2506.1 del codice civile. Il caso riguardava una scissione avente ad oggetto un bene immobile effettuata per razionalizzare la gestione immobiliare di un gruppo industriale.

Le considerazioni dell'Agenzia dovranno essere esaminate alla luce delle modifiche apportate, dopo la scissione oggetto dell'interpello, dal D.Lgs. n. 88 del 19 giugno 2025 che ha modificato l'art. 2506.1 del codice civile.

Appalti e IVA: somme corrisposte all'appaltatore per ritardi tra integrazione prezzo e indennizzo

L'Agenzia delle Entrate, con la Risposta n. 215 del 19 agosto 2025, si è occupata del regime IVA di somme corrisposte dalla società appaltante a un'impresa di costruzioni, nell'ambito di un contratto di appalto per la costruzione di un fabbricato. Si trattava, in particolare, di somme corrisposte sulla base di una sentenza che condannava la società appaltante al pagamento dei maggiori costi sostenuti dall'impresa appaltatrice a causa di ritardi nell'esecuzione del contratto di appalto causati dalla società appaltante. La sentenza condannava la società appaltante al pagamento di un indennizzo per maggiori oneri diretti e indiretti ai sensi dell'art. 25 del D.M. n.

145/2000. L'Agenzia, nel qualificare queste somme come corrispettivo anziché indennizzo ai fini dell'IVA ha valorizzato, tra l'altro, il completamento dell'immobile oggetto dell'appalto nonostante i ritardi subiti dall'impresa di costruzioni.

Locazione di immobili all'Agenzia del Demanio: imposta di registro su somme corrisposte al locatore dopo la disdetta del contratto di locazione in caso di successiva rinuncia alla disdetta.

La Risposta n. 207 dell'8 agosto 2025 fornisce chiarimenti sul regime fiscale, ai fini dell'imposta di registro, di un caso particolare relativo alla locazione di immobili all'Agenzia del Demanio. Il caso esaminato si compone, in sostanza, di due fasi: 1) la disdetta della locazione, senza liberazione degli immobili, con pagamento al locatore di indennità risarcitorie per l'occupazione senza titolo degli immobili; 2) la successiva rinuncia alla disdetta. 4 L'interpello esamina l'imposta di registro (3% o 1%) dovuta sulle somme corrisposte dall'Agenzia del Demanio al locatore alla luce della successiva rinuncia agli effetti della disdetta da parte del locatore o del conduttore.

Azioni di Oicr-Sicav mobiliare: qualificazione ai fini dell'Ires in capo al socio-investitore

La Risposta a interpello n. 222 del 20 agosto 2025 ha ad oggetto la qualificazione fiscale per gli investitori, ai fini dell'Imposta sul reddito delle società (Ires), delle quote di partecipazione in una società di investimento a capitale variabile (Sicav) mobiliare. Nel caso in esame, le quote erano detenute da una società italiana ed erano iscritte in bilancio nell'Attivo Circolante tra le attività finanziarie. Sebbene la risposta non riguardi le partecipazioni in Oicr immobiliari (fondi o Sicaf), le considerazioni svolte dall'Agenzia delle Entrate possono essere rilevanti anche per tali partecipazioni, dato che, in sintesi, anche dal punto di vista tributario, le Sicav rientrano nell'insieme degli Oicr.

Nuovo Testo Unico delle norme sulle imposte di registro, ipotecaria e catastale (e su altri tributi indiretti)

Il 12 agosto 2025 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale (Supplemento ordinario n. 29) il D.Lgs. n. 123 del 1° agosto 2025, recante il nuovo Testo Unico in materia di imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale (nonché su altri tributi indiretti diversi dall'Iva). Il nuovo Testo Unico riorganizza la normativa in materia con l'obiettivo di raggruppare in un unico testo normativo le norme vigenti in materia di imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta catastale e altri tributi indiretti diversi dall'Iva. Il Testo Unico entrerà in vigore dal 1° gennaio 2026.

Trust non residenti e plusvalenze su immobili italiani: le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate

Il 4 luglio 2025, l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la Risposta a Interpello n. 175 relativa a un trust con residenza fiscale negli Stati Uniti ("**Trust**"), concernente il trattamento fiscale delle plusvalenze derivanti dalla vendita di quote di una società estera detentrici di un immobile in Italia.

SOMMARIO

1. La fattispecie
2. Le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate
3. Considerazioni preliminari

1. La fattispecie

Attraverso la richiesta di interpello, è stato rappresentato che:

- il Trust era un trust discrezionale costituito da una persona fisica residente in Italia a beneficio di determinati soggetti, alcuni dei quali anch'essi residenti in Italia;
- ai fini fiscali, il Trust è residente negli Stati Uniti e qualificato come opaco ai fini fiscali italiani (vale a dire, è trattato come entità fiscalmente autonoma);
- il Trust non svolge attività d'impresa e detiene tutte le azioni (100%) di una società costituita secondo il diritto svizzero (la "**Società Svizzera**") che, a sua volta, possiede un immobile residenziale in Italia. La Società Svizzera non ha una stabile organizzazione in Italia ai fini fiscali.

La questione sottoposta all'Agenzia delle Entrate riguardava il trattamento fiscale delle plusvalenze derivanti dalla cessione da parte del Trust della propria partecipazione nella Società Svizzera, considerando la potenziale attribuzione dei proventi della vendita a determinati beneficiari del Trust residenti in Italia.

Il Richiedente ha chiesto chiarimenti in merito alla possibilità che le plusvalenze derivanti dalla cessione delle azioni della Società Svizzera fossero considerate redditi di fonte italiana ai sensi dell'articolo 23, comma 1-*bis*, del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR).

La questione deriva dalla circostanza che, ai sensi dell'articolo 23, comma 1-*bis*, le plusvalenze derivanti dalla vendita di partecipazioni non quotate in società non residenti in Italia (ad esempio la Società Svizzera) da parte di soggetti non residenti in Italia (ad esempio il Trust) possono essere tassate in Italia se il valore della partecipazione deriva, per più della metà, in qualsiasi momento nei 365 giorni precedenti la cessione, direttamente o indirettamente, da beni immobili situati in Italia.

Questa norma fiscale si applica alle cosiddette società italiane "*property-rich*", ossia società che detengono, direttamente o indirettamente, beni immobiliari in Italia che rappresentano oltre il 50% del valore della partecipazione.

In base a questa norma, le plusvalenze possono essere soggette a tassazione italiana anche quando realizzate da un soggetto non residente tramite la vendita di azioni di

una società non residente, a causa del collegamento territoriale creato dal sottostante bene immobiliare italiano.

In questo caso, la tassazione italiana sul reddito sarà esclusa se, tra l'altro, la plusvalenza è realizzata da un soggetto residente in uno Stato che ha concluso una Convenzione contro le doppie imposizioni con l'Italia che prevede la tassazione esclusiva nello Stato di residenza (escludendo quindi la tassazione nello Stato di origine in Italia).

Come osservato dall'Agenzia delle Entrate, questa disposizione è stata introdotta nel 2023 ed è finalizzata ad allineare il sistema fiscale italiano sui redditi con l'articolo 13, paragrafo 4, del Modello di Convenzione fiscale dell'OCSE sul reddito e sul patrimonio, che consente la tassazione nello Stato di origine delle plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni immobiliari.

2. Le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate:

- i) ha confermato che la plusvalenza in questione rientra nell'ambito di applicazione della norma interna sopra descritta e, pertanto, è soggetta all'imposta sostitutiva del 26% in Italia;
- ii) rileva che la norma interna deve essere coordinata con le disposizioni contenute nella Convenzione contro le doppie imposizioni con gli Stati Uniti, poiché il Trust è residente ai fini fiscali negli U.S.A. Infatti, le disposizioni della Convenzione prevalgono sulle norme fiscali interne;
- iii) ha concluso che la plusvalenza in questione può essere tassata in Italia (26%), mentre la doppia imposizione deve essere eliminata negli Stati Uniti ai sensi dell'articolo 23 della Convenzione.

È opportuno sottolineare che l'Interpello è stato emesso partendo dal presupposto che il Trust sia residente ai fini fiscali negli Stati Uniti e abbia diritto ai benefici della Convenzione – incluso il rispetto della clausola di Limitazione dei Benefici prevista dall'articolo 2 del Protocollo alla Convenzione.

La richiesta di interpello riguardava anche il trattamento fiscale degli importi distribuiti dal Trust ai beneficiari del Trust e derivanti da plusvalenze; tuttavia, questa parte della richiesta è stata respinta per motivi procedurali, in quanto l'istanza deve essere presentata direttamente dal soggetto che sarà interessato dall'interpello. Pertanto, l'istanza relativa a tali questioni avrebbe dovuto essere presentata dai beneficiari del Trust.

3. Considerazioni preliminari

La sentenza è degna di nota, tra l'altro, perché affronta un caso tipico che rientra nell'ambito di applicazione della normativa italiana sulle società *property-rich*. Il caso chiarisce come la normativa riguardi principalmente la tassazione degli investimenti immobiliari privati connessi alla gestione patrimoniale (il caso in esame riguarda un trust e un immobile residenziale in assenza di attività commerciale).

Al contrario, la normativa italiana sulle società *property -rich* non si applica se gli immobili italiani fanno parte di un'attività commerciale o di investimenti immobiliari effettuati da fondi di investimento regolamentati in determinate circostanze.

Per quanto riguarda la tassazione dei trust non residenti, l'Agenzia delle Entrate ha recentemente fornito indicazioni in due sentenze storiche sull'esenzione dall'imposta sul reddito per i proventi derivanti da azioni italiane detenute in trust (n. 144 e n. 145 del 28 maggio 2025). Tali sentenze riguardano l'esenzione fiscale prevista da una norma interna italiana per determinati plusvalori realizzati da persone non residenti, se sono soddisfatti determinati requisiti (esenzione fiscale che non richiede l'applicazione di una convenzione fiscale).

PPP e rigenerazione urbana: la “rilevanza” IVA del trasferimento di immobili da parte del Comune

Nella Risposta a interpello n. 151 del 10 giugno 2025, l'Agenzia delle Entrate si occupa della rilevanza IVA del trasferimento di immobili dal Comune al concessionario a titolo di contributo ex art. 177, comma 6, del Codice dei Contratti Pubblici nell'ambito di un'operazione di rigenerazione urbana mediante Partenariato Pubblico Privato.

SOMMARIO

1. Il caso: trasferimento di immobili a titolo di contributo
2. La rilevanza ai fini dell'IVA secondo l'interpello
3. Considerazioni preliminari

1. Il caso: trasferimento di immobili a titolo di contributo

L'Agenzia delle Entrate, con la Risposta a interpello in commento, si è occupata di una questione IVA di grande interesse per le operazioni di rigenerazione urbana effettuate mediante Partenariato Pubblico Privato (di seguito “**PPP**”).

Il PPP è, in sintesi, come noto, un'operazione economica basata su un rapporto contrattuale di lungo periodo tra un ente concedente (ad es. un Comune) e una o più società private, con l'obiettivo di raggiungere un risultato di interesse pubblico (ad es. un progetto di rigenerazione urbana). L'operazione deve avere, inoltre, le caratteristiche stabilite dall'art. 174, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023 (“Codice dei Contratti Pubblici”).

Nel caso oggetto dell'interpello, il PPP è basato su un contratto di concessione tra un Comune e una società privata ed è volto a rigenerare un'area dove sorgeva una stazione ferroviaria dismessa.

L'aspetto del PPP sul quale il Comune ha chiesto chiarimenti all'Agenzia riguarda il regime IVA da applicare al trasferimento a titolo gratuito, dal Comune alla società concessionaria, di alcuni immobili collocati nell'area oggetto di rigenerazione. Ciò in quanto il trasferimento sarebbe avvenuto a titolo di contributo per assicurare l'equilibrio economico-finanziario della concessione, sulla base dell'art. 177, comma 6, del D.Lgs. n. 36/2023.

2. L'applicabilità dell'IVA secondo l'interpello

L'Agenzia si occupa solo dei requisiti per considerare un trasferimento di beni effettuato da un Comune come cessione di beni ai fini dell'IVA e, quindi, come operazione attiva ai fini dell'IVA.

In sintesi, si tratta delle seguenti alternative:

Operazione	Regime IVA
Trasferimento effettuato dal Comune come Pubblica Autorità sulla base di un rapporto di diritto pubblico	Operazione esclusa dall'IVA
Trasferimento effettuato dal Comune sulla base di un rapporto contrattuale di natura privatistica	Operazione rilevante ai fini IVA

Per contro, la risposta non si occupa esplicitamente della questione, in parte diversa, relativa alla possibile qualificazione del trasferimento di immobili come corrispettivo in natura pagato dal Comune alla società concessionaria. A ben vedere, se il trasferimento fosse un corrispettivo pagato in natura dal Comune alla società concessionaria, non sarebbe necessario verificare in quale veste agisce il Comune: in ogni caso il corrispettivo sarebbe soggetto a IVA, dato che l'operazione attiva (cessione di beni o prestazione di servizi) sarebbe effettuata dalla società concessionaria.

Muovendo da tale premessa, l'Agenzia afferma che *"l'operazione di alienazione delle aree edificabili e dei fabbricati da parte dell'Istante (il Comune) a favore del Concessionario, a titolo di contributo ai sensi del comma 6 dell'art. 177 del D.Lgs. n. 36 del 2023, assume rilevanza ai fini dell'imposta sul valore aggiunto"*. Questo sulla base della "natura pattizia della cessione" e della "natura contrattuale" dei rapporti tra Comune e concessionario. Secondo l'Agenzia, la cessione in esame non avviene nell'ambito di un'operazione effettuata dal Comune come Pubblica Autorità sulla base di un rapporto di diritto pubblico.

L'Agenzia osserva che *"dalle disposizioni del contratto di concessione in esame risulta che i rapporti tra gli stessi sono di natura contrattuale, fondati su pattuizioni bilaterali che si sostanziano nella previsione di reciproche prestazioni e controprestazioni, con modalità di svolgimento dell'attività tipica degli operatori economici privati"*.

Nell'argomentare la propria tesi l'Agenzia fa riferimento anche alla giurisprudenza della Corte di Giustizia e della Cassazione sul rapporto tra IVA e enti pubblici.

L'interpello si limita ad affermare la "rilevanza" ai fini dell'IVA senza, tuttavia, precisare il regime applicabile e la relativa fatturazione.

3. Considerazioni preliminari

La tesi dell'Agenzia è di notevole interesse e desta alcune perplessità:

- l'interpello sostiene che la cessione degli immobili a titolo di contributo dal Comune alla società concessionaria "assume rilevanza" ai fini dell'IVA, senza però indicare il regime IVA applicabile;
 - la risposta non chiarisce in quale delle seguenti categorie rientra l'operazione:
 - a) cessione di beni (immobili) dal Comune al concessionario: in tal caso, si dovrebbe individuare il corrispettivo pagato, in denaro o in natura, dal concessionario al Comune, dato che, come noto, le cessioni di beni sono rilevanti se effettuate verso un corrispettivo. Inoltre, si dovrebbe esaminare il regime IVA applicabile in funzione delle caratteristiche degli immobili trasferiti. In tal caso, il Comune dovrebbe emettere una fattura per la cessione degli immobili. Peraltro, questa qualificazione potrebbe essere esclusa a monte sostenendo che il trasferimento non rientra in un'attività economica esercitata dal Comune;
 - b) corrispettivo in natura pagato dal Comune al concessionario per l'attività di rigenerazione urbana. In questo caso, il Comune dovrebbe ricevere una fattura per il corrispettivo che paga in natura;
 - in precedenti interpelli su casi simili, l'Agenzia aveva affermato la natura di corrispettivo del contributo erogato dal Comune, anche nell'ambito del PPP. Questo sia nel caso di erogazione in denaro sia nel caso di pagamento in natura mediante cessione di immobili (Risposta n. 211/2020; Risposta n. 433/2023; Risposta n. 26/2024 – l'Agenzia richiama anche la Circolare n. 34/E del 2013);
 - alla luce della risposta in esame e di precedenti risposte dell'Agenzia, i contributi riconosciuti dal Comune ai sensi dell'art. 177, comma 6, del Codice dei Contratti Pubblici non possono essere considerati, almeno di regola, come indennizzi esclusi dall'IVA.
-



Diritto Urbanistico

Guido Alberto Inzaghi commenta il “Caso Milano” su Milano Finanza

Guido Alberto Inzaghi analizza l'impatto delle inchieste giudiziarie sul mercato immobiliare milanese. Milano resta attrattiva grazie a vivibilità, redditività, prezzi competitivi e le Olimpiadi del 2026.

L'incertezza normativa non scoraggia gli investitori, a patto che le regole siano chiare e prevedibili.

«Serve un cambiamento di alcune regole», sottolinea Inzaghi, evidenziando la proposta avanzata con Assoimmobiliare di introdurre un termine di 60 giorni dall'apposizione del cartello di cantiere per l'impugnazione dei titoli edilizi, così da offrire maggiore sicurezza agli operatori.

Clicca qui per leggere l'articolo completo: <https://lnkd.in/dUFkAqVj>

Urbanistica a Milano: il Comune apre gli armadi dei permessi di costruire convenzionati rilasciati dal 2014

Con la Determina Dirigenziale (“DD”) n. 7863 del 18 settembre 2025, il Comune di Milano ha approvato l'avviso di selezione pubblica per l'attribuzione di tre incarichi professionali a supporto nell'analisi e verifica degli aspetti amministrativi e tecnico-urbanistici connessi alle pratiche edilizie che verranno fornite dall'Amministrazione.

Gli incarichi oggetto di procedura selettiva avranno a oggetto lo svolgimento di attività di supporto tecnico-istruttorio consistente nell'analisi e verifica degli aspetti amministrativi e tecnico-urbanistici riferiti alle pratiche edilizie indicate dall'Amministrazione.

In particolare, la DD precisa che i permessi di costruire convenzionati perfezionatisi dal 12 novembre 2014 (data di entrata in vigore dell'art. 28 *bis* del TUE - inserito con l'articolo 17, comma 1, lettera q), del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164) saranno oggetto di una valutazione retrospettiva, avente ad oggetto:

- lo stato dell'iter amministrativo;
- la correttezza del procedimento amministrativo, con riferimento in particolare all'organo competente ad assumere gli atti;
- la correttezza della qualificazione edilizia dell'intervento e la coerenza del titolo edilizio;
- la parte economica del titolo rilasciato, con riferimento sia agli oneri di urbanizzazione sia all'eventuale monetizzazione delle dotazioni territoriali;
- le specifiche tecniche dell'intervento e quelle amministrative contenute nella convenzione.

Per una lettura approfondita [qui](#) si fornisce il testo della DD.

TAR n. 2748/2025: non è necessario il PA per edifici più alti di 25 metri

Con la sentenza del TAR Milano n. 2748-2025 è stata affermata la non necessità di pianificazione attuativa per edifici superiori ai 25 metri nelle aree già urbanisticamente consolidate.

Il caso sull'edificio residenziale di nove piani costruito senza piano attuativo in via Razza si chiude con la vittoria del Comune di Milano. Il TAR ha respinto il ricorso amministrativo del condominio adiacente che chiedeva di annullare i titoli edilizi, dichiarando che, nonostante l'edificio superi i 25 metri di altezza, è possibile non attenersi alle prescrizioni del Piano regolatore del 1980 e della normativa urbanistica del 1942, visto il tessuto edilizio consolidato ed i servizi annessi.

Nella motivazione del TAR si legge: *"il consolidato indirizzo giurisprudenziale ha più volte affermato che l'esigenza della pianificazione attuativa, quale presupposto per rilascio del Permesso di costruire relativo a fabbricati, si rende necessaria quando si tratta di asservire per la prima volta un'area non ancora urbanizzata, o per raccorderne l'edificazione al tessuto insediativo esistente, valutando la realizzazione o potenziamento di opere, urbanizzazioni e servizi necessari collettivi. Il consolidato indirizzo giurisprudenziale esclude la necessità della pianificazione"*.

La sentenza del TAR Milano è consultabile [qui](#).

Data Center: al via la consultazione pubblica sulla Strategia nazionale per attrarre investimenti industriali in Italia

Il Ministero delle Imprese e del Made in Italy ("MIMIT"), ha avviato una consultazione pubblica sulla "Strategia per l'attrazione in Italia degli investimenti industriali in Centri Data/Data Center" (la "**Strategia**"), redatta in collaborazione con MASE, MUR e il Dipartimento per la Trasformazione Digitale.

La Strategia rappresenta un testo di indirizzo volto a orientare, in modo più efficace, efficiente, sostenibile ed economicamente vantaggioso, la localizzazione e lo sviluppo dei Data Center sul territorio nazionale, contribuendo alla creazione di un ecosistema competitivo nel settore.

Il documento si articola in cinque capitoli che, partendo dall'analisi concreta del territorio nazionale e internazionale, arrivano a delineare le misure di politica industriale per promuovere nuovi investimenti e a individuare le aree di sviluppo più prominenti per il settore.

Il testo della Strategia è consultabile al seguente link: <https://lnkd.in/djTTE3F4>

Data Center e consumo di suolo: una proposta per coniugare sviluppo e sostenibilità

Nel dibattito sul nuovo Testo Unico delle Costruzioni, emerge una proposta interessante per conciliare le esigenze del mercato immobiliare con l'obiettivo del consumo di suolo zero.

Come evidenziato dall'avv. Guido Alberto Inzaghi, nell'articolo pubblicato su *Il Sole 24 Ore*, una possibile soluzione potrebbe consistere nell'inserimento nel testo normativo della rinaturalizzazione di aree dismesse, anche in comuni diversi da quello dell'intervento principale, come alternativa alla costruzione su suolo vergine.

Questa prospettiva, in linea con la recente *Nature Restoration Law* approvata dall'UE, rappresenterebbe un'utile opzione per progetti infrastrutturali strategici – come data center e hub logistici – che, per ragioni tecniche, non possono sempre insediarsi su aree già urbanizzate. Tuttavia, secondo lo stesso Inzaghi, è essenziale che la pianificazione della rinaturalizzazione sia gestita a livello sovracomunale, per evitare che i limiti locali rendano inefficace l'intero sistema.

Una proposta che punta a rendere realistico e attuabile l'obiettivo del consumo di suolo zero, in una visione di pianificazione territoriale moderna, bilanciata e di respiro europeo.



Appalti

Le garanzie negli appalti per opere a scomputo

Con il recente parere n. 3516 del 3 giugno 2025 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) ha affrontato il tema della sostituzione della garanzia definitiva con ritenute sugli stati di avanzamento lavori negli appalti pubblici, offrendo un'interpretazione che ha suscitato dibattito tra gli operatori del settore.

Secondo il MIT, la facoltà prevista dall'art. 117, comma 4 del Codice dei contratti pubblici – che consente all'appaltatore di richiedere alla stazione appaltante, prima della stipulazione del contratto, la sostituzione della garanzia definitiva del 10% con ritenute sui SAL – è applicabile esclusivamente agli appalti sopra soglia comunitaria.

La stazione appaltante può opporsi a tale richiesta solo per motivate ragioni di rischio dovute a particolari caratteristiche dell'appalto o a specifiche situazioni soggettive dell'esecutore dei lavori.

Per i contratti sotto-soglia, invece, secondo l'interpretazione ministeriale tale possibilità non sarebbe prevista dall'art. 53 del Codice, precludendo quindi la sostituzione della garanzia definitiva del 5% con ritenute sui SAL.

Al momento la giurisprudenza non si è ancora pronunciata su questa interpretazione restrittiva, lasciando aperta la questione se tale regime differenziato tra appalti sopra e sotto soglia troverà conferma in futuro.

Il parere del MIT conferma ancora una volta la complessità del sistema normativo dei contratti pubblici, caratterizzato da una rigidità che investe sia le procedure di aggiudicazione sia la disciplina sostanziale del rapporto contrattuale, il cui contenuto risulta quasi integralmente predeterminato dalla legge.

Tuttavia, il parere del MIT offre anche l'occasione per una riflessione sul contenuto dei contratti di appalto per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo, che presentano caratteristiche profondamente diverse rispetto agli appalti pubblici ordinari.

La rigidità del sistema codicistico per gli appalti di lavori pubblici rende infatti ancora più significativa l'autonomia contrattuale che, invece, caratterizza gli appalti per le opere di urbanizzazione a scomputo.

È diffusa tra gli operatori la convinzione che gli appalti per opere di urbanizzazione a scomputo siano sostanzialmente equiparabili agli appalti pubblici ordinari, con identiche regole e vincoli.

Si tratta però di una percezione errata, che non coglie le significative differenze tra le due fattispecie e che rischia di limitare le potenzialità operative di questo importante strumento.

L'art. 13, comma 7 del D.Lgs. 36/2023 stabilisce che le disposizioni del Codice si applicano anche all'aggiudicazione dei lavori pubblici realizzati da soggetti privati,

titolari di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso.

La norma sembrerebbe quindi indicare un'applicazione integrale del Codice dei contratti pubblici anche agli appalti per opere di urbanizzazione a scomputo, alimentando l'equivoco sulla loro natura giuridica.

L'Allegato I.12 al Codice chiarisce invece un aspetto fondamentale, destinato a modificare radicalmente il quadro normativo applicabile: in relazione alla fase di esecuzione del contratto si applicano esclusivamente le norme che disciplinano il collaudo di cui all'articolo 216 del Codice.

Ciò significa che, mentre la fase di aggiudicazione degli appalti per opere di urbanizzazione a scomputo segue integralmente le regole di diritto pubblico – con tutti gli obblighi procedurali, di trasparenza e pubblicità che ne derivano – la fase di esecuzione è sostanzialmente sottratta alla disciplina del Codice e ricondotta nell'ambito dell'autonomia privata.

Questa importante distinzione, spesso trascurata nella prassi operativa, consente agli operatori privati di mantenere, nella fase di predisposizione della disciplina contrattuale dell'appalto, la propria natura imprenditoriale e la propria autonomia negoziale, senza dover assumere le caratteristiche operative tipiche della pubblica amministrazione.

Si tratta di una differenza sostanziale che incide profondamente sulla gestione dell'appalto e sulle strategie contrattuali degli operatori privati.

Per quanto riguarda specificamente le garanzie – tema al centro del parere del MIT – l'esclusione delle norme del Codice in fase di esecuzione comporta il pieno ritorno alla disciplina privatistica, con conseguenze operative rilevanti.

In primo luogo, la tipologia della garanzia non è predeterminata dalla legge: la stazione appaltante privata può scegliere liberamente tra fidejussioni bancarie, polizze assicurative, depositi cauzionali o altre forme di garanzia ritenute più idonee al caso concreto.

In secondo luogo, l'importo della garanzia può essere autonomamente calibrato in funzione delle caratteristiche dell'opera da realizzare, senza vincoli percentuali predefiniti.

Ciò consente di adattare il livello di protezione alle effettive esigenze del progetto, evitando sia garanzie insufficienti sia eccessive immobilizzazioni finanziarie.

Inoltre, la durata e l'oggetto della garanzia possono essere definiti in piena autonomia contrattuale, tenendo conto della complessità dell'intervento, dei tempi di realizzazione previsti e dei rischi specifici connessi all'opera.

Non sussiste quindi il diritto potestativo dell'appaltatore di chiedere la sostituzione della garanzia definitiva con ritenute sui SAL.

La stazione appaltante privata mantiene il pieno controllo sulle modalità di garanzia, potendo valutare caso per caso l'opportunità di accogliere eventuali richieste dell'appaltatore.

La stazione appaltante privata gode inoltre di piena autonomia nella gestione dei pagamenti all'appaltatore, con la possibilità di prevedere ritenute a garanzia sia nei contratti sopra-soglia che sotto-soglia, senza le limitazioni interpretative emerse dal parere del MIT per gli appalti pubblici ordinari.

Questo consente una maggiore flessibilità nella strutturazione dei flussi finanziari e una migliore tutela degli interessi della committenza.

In conclusione, negli appalti di opere di urbanizzazione a scomputo gli operatori privati possono strutturare il sistema delle garanzie contrattuali in completa autonomia, modulandolo in funzione dei rischi specifici dell'intervento, delle caratteristiche dell'appaltatore, della complessità dell'opera e della propria ordinaria prassi contrattuale.

Il superamento dell'equivoco dell'identità normativa con gli appalti pubblici ordinari può contribuire a una più efficace utilizzazione dell'istituto delle opere di urbanizzazione a scomputo, con benefici concreti per l'efficienza delle operazioni di trasformazione urbana e per l'equilibrio tra interessi pubblici e privati. Una corretta comprensione del regime giuridico applicabile consente agli operatori del settore immobiliare di sfruttare pienamente le potenzialità di questo strumento, mantenendo la necessaria agilità operativa senza rinunciare alle tutele essenziali.



Litigation

Illecita occupazione degli immobili, le tutele del privato contro l'inerzia dello Stato

Le procedure di rilascio degli immobili rappresentano uno dei settori in cui la crisi della giustizia civile italiana si manifesta in modo più evidente. Negli anni esse sono state oggetto di particolare attenzione da parte delle Corti nazionali e sovranazionali, costituendo un banco di prova per valutare l'effettività della tutela giurisdizionale.

La mancata esecuzione degli sfratti, spesso dovuta a rinvii dell'ufficiale giudiziario per carenze di mezzi, forza pubblica o per effetto di interventi normativi sospensivi, pone in rilievo la responsabilità dello Stato nei casi di eccessiva durata delle procedure esecutive. La Corte europea dei diritti dell'uomo ha più volte condannato lo Stato italiano per violazione dell'art. 6 CEDU, evidenziando come i ritardi sistematici nella concessione della forza pubblica compromettano il diritto di proprietà.

Anche i giudici di legittimità hanno recepito tale indirizzo riconoscendo la responsabilità dello Stato per la mancata esecuzione nei casi in cui l'amministrazione non abbia concesso la forza pubblica in presenza di una richiesta legittima da parte dell'ufficiale giudiziario. La Suprema Corte ha chiarito che il Ministero dell'Interno, da cui dipendono gli organi incaricati di eseguire i provvedimenti giudiziari, non può scegliere discrezionalmente se e quando dare attuazione a una decisione dell'autorità giudiziaria; la mancata concessione della forza pubblica integra un illecito, salvo cause di forza maggiore, e legittima il ricorso ai rimedi previsti dall'ordinamento.

Al centro della questione vi è dunque la tutela della proprietà, la quale non può dirsi effettiva se il bene resta indisponibile per anni nonostante un provvedimento giudiziario favorevole. In passato il legislatore è intervenuto in più occasioni per graduare o sospendere l'efficacia esecutiva dei provvedimenti di rilascio, specialmente in situazioni di emergenza sociale. Tali misure, dette comunemente "sospensioni legali degli sfratti", hanno finito però per sacrificare il diritto individuale senza predisporre un adeguato bilanciamento.

In questo generale quadro di riferimento ci si chiede quali strumenti di tutela siano effettivamente azionabili nei confronti dello Stato quando la procedura di rilascio si protrae oltre i limiti della ragionevole durata.

Da un lato vi è l'azione risarcitoria ex art. 2043 c.c., che consente di chiedere il pieno ristoro dei danni subiti a causa della condotta omissiva ed illecita della Pubblica Amministrazione. Dall'altro lato vi è il rimedio indennitario previsto dalla legge n. 89/2001, meglio nota come c.d. "legge Pinto", che riconosce un'equa riparazione per l'irragionevole durata della procedura esecutiva.

Ciò su cui a lungo ci si è interrogati e che ancora è incerto è il rapporto tra i due rimedi, e in quali casi sia azionabile l'uno piuttosto che l'altro. Alcune pronunce di merito hanno sostenuto che, in presenza di una lesione della proprietà derivante dall'eccessiva durata del processo, sia applicabile la legge Pinto in via esclusiva, in

virtù di un preteso rapporto di specialità che la farebbe prevalere rispetto alla disciplina generale dell'art. 2043 c.c.

Tuttavia, questa impostazione appare a tratti semplificativa in quanto afferma un rapporto di specialità tra la legge Pinto e la responsabilità aquiliana, senza però interrogarsi realmente sulla diversa funzione, natura e struttura dei due rimedi. Perché possa parlarsi propriamente di specialità è necessario che le due norme in conflitto disciplinino la medesima fattispecie, generando un'autentica antinomia, cosa che non avviene in questo caso. L'art. 2043 c.c. disciplina la responsabilità aquiliana per fatto illecito, mentre la legge Pinto introduce una forma di tutela indennitaria, non risarcitoria, e fondata su presupposti differenti.

Il contrasto tra le due forme di tutela non è solo teorico, ma ha rilevanti implicazioni pratiche: la legge Pinto garantisce un indennizzo standardizzato, di natura compensativa e accessibile con un onere probatorio più contenuto; al contrario, l'art. 2043 c.c. richiede l'accertamento di un illecito e la verifica dell'elemento soggettivo della condotta dolosa o colposa da parte del soggetto agente. In quest'ottica, i due strumenti non sono mutuamente escludenti ma possono coesistere, tutelando danni diversi e autonomi. Non si può dunque escludere in via automatica l'azione risarcitoria ogni volta che sia invocabile la legge Pinto. Quest'ultima, infatti, non è stata concepita per sostituire i rimedi già esistenti, ma per affiancarli, offrendo al cittadino una tutela ulteriore e meno onerosa.

In conclusione, pur in presenza di criticità strutturali, l'ordinamento italiano assicura in ogni caso una tutela effettiva per i privati che subiscono ritardi nelle procedure di rilascio degli immobili. L'azione risarcitoria e il rimedio Pinto sono strumenti complementari, capaci di adattarsi alle diverse esigenze e di garantire effettività ai provvedimenti giudiziari.
