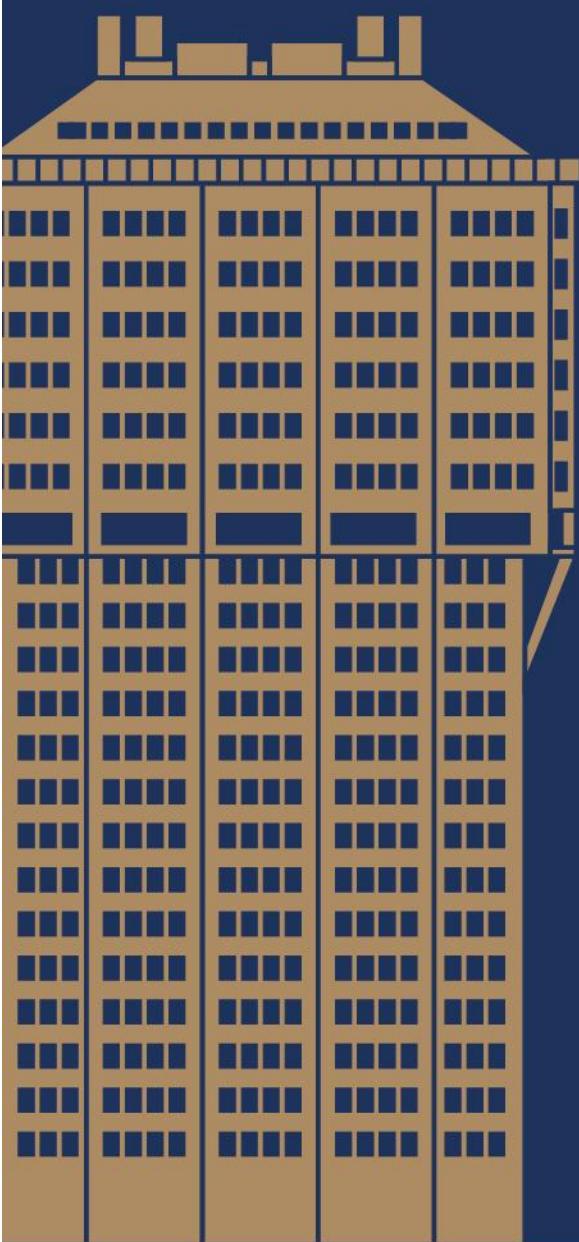


Real Estate News



Rassegna
trimestrale

n.3
aprile 2025

Highlights

IVA e imposte sui
trasferimenti nelle
compravendite immobiliari

Locazioni: inadempimento
del conduttore, restituzione
anticipata dell'immobile e
risarcimento del danno al
locatore

Qualificazione delle stazioni
appaltanti e project
financing: prime indicazioni

In questo numero

Diritto Immobiliare

- *Affordable housing*: pubblicato il secondo avviso esplorativo del Comune di Milano per il Piano Casa comunale – 28 febbraio 2025.....(pag.4)

Tax

- L’IVA e le imposte sui trasferimenti nelle compravendite immobiliari in Assoimmobiliare, Investire nel Real Estate. Strumenti di investimento e di finanziamento nel settore immobiliare italiano (a cura di R.Fraticelli – L.Lucaroni) – 11 marzo 2025.....(pag.5)
- Alternative lending – 20 febbraio 2025.....(pag.5)
- Contratto preliminare di compravendita immobiliare con caparra: dal 1° gennaio 2025 imposta di registro di 200 euro (anziché 0,5% della caparra) per le operazioni soggette a IVA – 17 gennaio 2025.....(pag. 5)

Diritto Urbanistico

- Rischio penale per interventi in contrasto con il piano regolatore in via di formazione a Roma – 31 marzo 2025.....(pag.9)
- Il Comune di Milano riapre lo Sportello Unico Edilizia – 28 marzo 2025.....(pag.10)
- Presentata la proposta di legge delega per il nuovo Testo Unico delle Costruzioni – 27 marzo 2025.....(pag.11)
- Data center e logistica: dalla rinaturalizzazione nuove opportunità di sviluppo – 6 marzo 2025.....(pag.11)
- Comune di Milano: aggiornati gli oneri di urbanizzazione per i servizi privati convenzionati – 5 marzo 2025.....(pag.12)
- DL Salva Casa: prime applicazioni e valenza delle Linee di indirizzo ministeriali – 4 marzo 2025.....(pag.12)
- L’urbanistica milanese tra sfide e scelte politiche – 27 febbraio 2025.....(pag.13)
- Disposizione di servizio n. 9/2024 del Comune di Milano – il TAR dichiara inammissibile il ricorso del collegio dei geometri - 21 febbraio 2025.....(pag.13)
- “Salva Milano”: via libera della Ragioneria dello Stato, non diminuisce il gettito da oneri di urbanizzazione – 19 febbraio 2025.....(pag.15)
- Salva – Milano: l’ordine avvocati di Milano contesta la chiusura degli uffici e l’appiattimento del comune sulle tesi della procura – 17 febbraio 2025.....(pag.15)
- Roma: Termine per presentare osservazioni alle norme del PRG – 6 febbraio 2025.....(pag.15)
- Pubblicate le linee di indirizzo del MIT sul DL Salva Casa – 31 gennaio 2025.....(pag.15)
- Roma: pubblicata la deliberazione di variante al PRG – 30 gennaio 2025... (pag.16)

Appalti

- Qualificazione delle stazioni appaltanti e project financing: prime indicazioni giurisprudenziali – *17 marzo 2025*.....(*pag.14*)
- Correttivo Appalti: tra semplificazioni e nuove criticità – *24 febbraio 2025*.....(*pag.14*)

Litigation

- Locazioni: inadempimento del conduttore, restituzione anticipata dell’immobile e risarcimento del danno al locatore – *11 marzo 2025*...(pag.17)



Diritto Immobiliare

Affordable housing: pubblicato il secondo avviso esplorativo del Comune di Milano per il Piano Casa comunale

Il 27 febbraio il Comune di Milano ha pubblicato il secondo Avviso con cui ha indetto un'indagine esplorativa volta a verificare, tramite la raccolta di manifestazioni d'interesse, la disponibilità di soggetti privati a realizzare e gestire su aree di proprietà comunale, alloggi in Edilizia Residenziale Sociale Calmierata ("ERSC") – come definita nelle "Linee di indirizzo politico per un Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano" – ossia in locazione permanente a canoni pari o inferiori ad Euro 80/mq annui, ed eventuali funzioni libere compatibili, nonché a realizzare alloggi destinati a Servizi Abitativi Pubblici – SAP (ove previsti).

Per garantire il finanziamento dei progetti (bancabilità), l'Amministrazione Comunale prevede di concedere agli operatori le aree / i compendi oggetto dell'Avviso in diritto di superficie, pur riservandosi, di valutare la costituzione di altri diritti reali di godimento o comunque l'assegnazione delle aree mediante altre forme concessorie o contrattuali idonee a salvaguardare la finanziabilità e la sostenibilità economica degli interventi.

L'Avviso consente al Comune di raccogliere proposte volte a meglio precisare, in fasi successive, lo sviluppo delle aree e/o dei compendi che ne sono oggetto, incoerenza con la disciplina urbanistica e con il contesto territoriale di riferimento.

Vedremo se il mercato riconoscerà la fattibilità di questi interventi su aree da bonificare, costruire e locare a 80 euro/mq.

Le aree interessate dal presente Avviso sono: Via Bovisasca 18 (ST: 1.838 mq.); Via Pitagora (ST: 4.868 mq.); Pompeo Leoni (ST: 12.230 mq.); Via Medici del Vascello (ST: 14.336 mq.).



Tax

L'IVA e le imposte sui trasferimenti nelle compravendite immobiliari

Gabriele Paladini, partner tax del nostro Studio, ha contribuito al volume *"Investire nel Real Estate – Strumenti di investimento e di finanziamento nel settore immobiliare italiano"*, a cura di Confindustria Assoimmobiliare e coordinato da Roberto Fraticelli e Luca Lucaroni, con un capitolo avente ad oggetto *"L'IVA e le imposte sui trasferimenti nelle compravendite immobiliari"*.

Il libro è pubblicato dalla casa editrice libreriauniversitaria.it Edizioni.

Alternative lending

Si segnala un'interessante sentenza della Cassazione sull'esenzione da ritenuta sugli interessi corrisposti da un *borrower* italiano per un finanziamento erogato da un fondo d'investimento lussemburghese indirettamente, tramite società lussemburghese (Cass. n. 4427/2025 sull'esenzione da ritenuta di cui all'art. 26, comma 5-bis, DPR n. 600/1973), la quale:

- sostiene un approccio *look-through*/beneficiario effettivo: i requisiti per l'esenzione si verificano sul fondo e non sul veicolo intermedio percettore degli interessi;
- afferma una tesi diversa da quella sostenuta finora dall'Agenzia delle Entrate in vari interpelli.

La sentenza non sembra poter incidere, invece, sul caso in cui il *borrower* sia un fondo/Sicaf immobiliare: qui l'esenzione da ritenuta non si applicherebbe in quanto è un incentivo per le imprese (commerciali) non anche per gli OICR.

Contratto preliminare di compravendita immobiliare con caparra: dal 1° gennaio 2025 imposta di registro di 200 euro (anziché 0,5% della caparra) per le operazioni soggette a IVA

1. Imposta di registro di 200 euro sulla caparra corrisposta al preliminare

Dal 1° gennaio 2025¹, la caparra confirmatoria prevista in un contratto preliminare di compravendita immobiliare sarà assoggettata all'imposta di registro di 200 euro, e non all'imposta pari allo 0,5% della caparra², a condizione che il contratto definitivo di compravendita sia soggetto a IVA e all'imposta di registro di 200 euro.

¹ La nuova disposizione si applicherà a partire dal 1° gennaio 2025 ai sensi dell'art. 9, comma 3, del D.Lgs. n. 139/2024.

² Qui si ipotizza che l'ammontare della caparra sia superiore a 40.000 euro, con la conseguenza che lo 0,5% della caparra sarebbe superiore a 200 euro.

Ciò deriva dalla nuova Nota dell'art. 10 della Tariffa Parte I del D.P.R. n. 131/1986³, come modificata dal D.Lgs. 18 settembre 2024, n. 139⁴, ai sensi della quale la caparra sarà assoggettata alla "minore imposta [di registro] applicabile per il contratto definitivo".

Pertanto, se il contratto definitivo è soggetto a imposta di registro di 200 euro, l'imposta di registro sulla caparra nel preliminare sarà di 200 euro anziché dello 0,5%⁵.

2. Casi (operazioni asset deal)

Il contratto definitivo di compravendita è soggetto a IVA e ad imposta di registro di 200 euro se il venditore è un soggetto passivo IVA (S.r.l./S.p.A., fondo/Sicaf immobiliare, società di cartolarizzazione immobiliare⁶) e l'operazione ha ad oggetto:

- a) fabbricati diversi da quelli residenziali (c.d. "strumentali", classificati, tipicamente, nelle categorie catastali "B", "C", "D");
- b) terreni edificabili⁷; oppure
- c) fabbricati residenziali (categorie catastali da "A/1" ad "A/9") ceduti dal soggetto che li ha costruiti o ristrutturati⁸ (in base al principio di alternatività tra IVA e registro⁹).

Non rilevano, invece, le caratteristiche del compratore.

Le cessioni di fabbricati residenziali diversi da quelli di cui sopra sono esenti da IVA¹⁰ e soggette all'imposta di registro del 9%¹¹. Pertanto, in questi casi, la caparra confirmatoria sarà soggetta allo stesso regime fiscale applicato finora: imposta di registro dello 0,5% se la somma è corrisposta solo a titolo di caparra confirmatoria, e non anche a titolo di acconto prezzo, con successiva deduzione di tale imposta da quella del 9% sul contratto definitivo.

³ Testo Unico dell'imposta di registro.

⁴ In attuazione della Riforma Fiscale avviata con la Legge n. 111 del 9 agosto 2023.

⁵ Se lo 0,5% della caparra fosse inferiore a 200 euro, si applicherebbe tale minore imposta.

⁶ Oppure se il venditore è una persona fisica che agisce in qualità di imprenditore individuale o un ente che si qualifica come soggetto passivo dell'IVA.

⁷ Un'area è da considerare fabbricabile, ai fini dell'IVA e dell'imposta di registro, se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo (art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006).

⁸ Si tratta delle imprese costruttrici o dalle imprese che hanno eseguito sugli immobili, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi edilizi di cui all'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del D.P.R. n. 380/2001. Se la cessione avviene entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, l'IVA si applica per legge, altrimenti l'IVA si applica per opzione del venditore (art. 10, comma 1, n. 8-bis) del D.P.R. n. 633/1972).

⁹ Principio sancito dall'art. 40 del D.P.R. n. 131/1986.

¹⁰ Ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis) del D.P.R. n. 633/1972.

¹¹ In deroga al principio di alternatività tra IVA e imposta di registro.

La seguente tabella riassume i casi sopra descritti:

Operazione (oggetto della vendita e regime IVA)	Imposta di registro applicabile sul contratto definitivo	Preliminare con caparra confirmatoria (senza acconto prezzo)	Imposta di registro da versare al definitivo
Fabbricati strumentali ceduti con IVA (con o senza reverse charge)	200 euro	200 euro	-
Fabbricati strumentali ceduti in esenzione da IVA	200 euro	200 euro	-
Fabbricati residenziali ceduti in esenzione da IVA	9%	0,5%	8,5%
Fabbricati residenziali ceduti con IVA (con o senza reverse charge)	200 euro	200 euro	-
Terreni edificabili ceduti con IVA (senza reverse charge)	200 euro	200 euro	-

Il nuovo regime fiscale dipenderà dall'analisi dell'IVA e dell'imposta di registro applicabile al contratto definitivo. Questa analisi dovrà essere effettuata al momento del contratto preliminare, considerando però il regime fiscale che sarà applicato al contratto definitivo. In concreto, si tratterà di verificare l'oggetto della compravendita, per stabilire se si tratta di fabbricati strumentali, terreni edificabili o fabbricati residenziali¹².

Non sarà, invece, necessario verificare l'applicabilità o meno del *reverse charge*: sarà sufficiente verificare l'applicazione dell'IVA e dell'imposta di registro di 200 euro.

3. Irrilevanza della qualificazione come "acconto prezzo"

Nei casi sopra descritti l'imposta di 200 euro sulla caparra si applicherà a prescindere dalla qualificazione della somma versata al momento del contratto preliminare come acconto prezzo oltre che come caparra.

Finora, la qualificazione come "caparra-acconto prezzo" comportava l'applicazione dell'IVA sull'acconto e, quindi, l'applicazione dell'imposta di registro di 200 euro in luogo di quella dello 0,5% prevista per la mera caparra (tranne che per le vendite di immobili residenziali esenti da IVA, come si è visto).

Con la nuova norma, l'imposta di 200 euro troverà applicazione anche se la somma versata al preliminare è qualificata dalle parti solo come caparra confirmatoria e non anche come acconto prezzo.

4. Considerazioni preliminari

Rispetto alla nuova norma si possono formulare alcune considerazioni preliminari:

- i) la nuova norma si applica dal 1° gennaio 2025. In linea di principio, il meccanismo che limita l'imposta di registro sulla caparra a quella dovuta sul definitivo era desumibile già dall'attuale sistema fiscale, considerando il preliminare e il definitivo come una vicenda unitaria ai fini dell'imposta di registro. Nella pratica, tuttavia, finora era comunque necessario versare

¹² Nel caso dei fabbricati residenziali sarà necessario verificare anche se il venditore si qualifica come impresa di costruzione/ristrutturazione ai fini dell'IVA.

l'imposta sulla caparra (0,5% se la somma non era qualificata anche come acconto prezzo soggetto a IVA).

La deducibilità di questa imposta (0,5% della caparra) da quella dovuta sul definitivo (200 euro) comportava il sorgere di un credito.

Per questo credito spettava il diritto al rimborso (come riconosciuto anche dall'Agenzia delle Entrate, ad es. nella Circolare n. 12/E del 2021), ma ciò implicava naturalmente ulteriori oneri connessi all'istanza di rimborso. La nuova norma elimina tale inefficienza;

- ii) la modifica in esame non rileverà per i contratti preliminari, con caparra confirmatoria, che si riferiscono a contratti di locazione di fabbricati strumentali: in questo caso, la locazione è comunque soggetta a imposta di registro dell'1% (superiore a quella dello 0,5%), pur essendo assoggettata ad IVA¹³. Di conseguenza, la caparra non potrà beneficiare della nuova norma che limita l'imposta sulla caparra a quella applicabile per il contratto definitivo se inferiore a quella con aliquota 0,5%;
 - iii) allo stesso modo, la modifica non sarà di interesse per i preliminari di locazione aventi ad oggetto fabbricati residenziali, quando la locazione è esente da IVA. In questo caso, infatti, l'imposta di registro sulla locazione è del 2%;
 - iv) se la locazione di fabbricati residenziali è imponibile ai fini dell'IVA¹⁴, l'imposta di registro applicabile è quella di 200 euro. In questo caso, la caparra potrà beneficiare della nuova norma ed essere assoggettata a imposta di registro di 200 euro.
-

¹³ Ai sensi dell'art. 40, comma 1-bis, del D.P.R. n. 917/1986 e art. 5, comma 1, lettera a-bis), della Tariffa parte I del citato D.P.R..

¹⁴ È il caso delle locazioni di fabbricati abitativi in cui il locatore si qualifica, ai fini dell'IVA, come impresa di costruzione / ristrutturazione (vedi nota 5).



Diritto Urbanistico

Rischio penale per interventi in contrasto con il piano regolatore in via di formazione a Roma

Roma e Milano stanno lavorando alla revisione dei rispettivi strumenti urbanistici generali: il **PRG** per la Capitale e il **PGT** per il capoluogo lombardo. L'approvazione definitiva di entrambi è attesa non prima della fine dell'anno. Nel frattempo, resta aperta una questione cruciale: **quali regole si applicano fino alla loro entrata in vigore?**

La risposta è tutt'altro che scontata. Per impedire che le norme più restrittive in via di adozione (ad esempio, minori indici edilizi o maggiori obblighi di *housing* sociale) vengano aggirate attraverso la richiesta accelerata di titoli edilizi, dal 1952 esiste l'istituto delle **misure di salvaguardia**: in caso di contrasto tra l'intervento oggetto della domanda di titolo edilizio e le previsioni degli strumenti urbanistici adottati, il Comune sospende ogni determinazione sull'istanza.

L'applicazione di questo meccanismo presenta criticità in relazione a due interrogativi:

- (i) un titolo edilizio è salvo rispetto alle nuove norme adottate solo se è efficace o anche se i lavori sono già iniziati?
- (ii) i Comuni possono prevedere nei loro piani una deroga alle misure di salvaguardia, stabilendo che i progetti in istruttoria seguano le regole del "vecchio piano"?

1. Applicazione delle norme adottate ai titoli edilizi

Secondo la giurisprudenza amministrativa consolidata (TAR Milano n. 1814/2021; C.d.S. n. 7516/2020), affinché un titolo edilizio sia valido, **non è necessario che i lavori siano iniziati** prima dell'adozione della variante. È sufficiente che il titolo sia efficace, vale a dire:

- **per i permessi di costruire (PDC):** dal momento del rilascio;
- **per la SCIA (semplice e alternativa al PDC):** dopo 30 giorni dalla presentazione, se la pratica è completa. Sebbene la SCIA semplice sia, per legge, immediatamente efficace, parte della giurisprudenza ritiene necessario attendere 30 giorni, analogamente alla SCIA alternativa al PDC;
- **per la SCIA condizionata:** dopo 30 giorni dall'avveramento delle condizioni.

Per evitare il rischio di decadenza dei titoli, è tuttavia fondamentale avviare i lavori entro un anno e completarli entro i successivi tre. Infatti – come previsto dall'art. 15, comma 4, del DPR 380/2001 – se la variante restrittiva venisse approvata prima dell'inizio dei lavori, il titolo edilizio decadrebbe automaticamente.

2. Deroghe comunali e limiti imposti dalla Cassazione

Alcuni Comuni hanno tentato di attenuare l'impatto delle misure di salvaguardia:

- **Roma**, con l'art. 113 del PRG adottato, prevede che le nuove norme non si applichino ai titoli edilizi presentati prima della sua adozione, se conformi alle regole urbanistiche in vigore al momento del protocollo;
- **Milano**, il PGT vigente (di prossima sostituzione), aveva introdotto una disposizione simile, escludendo dall'applicazione delle nuove regole i progetti già in istruttoria al momento della sua adozione.

Tuttavia, l'impostazione del Comune di Milano è stata messa in discussione dalla Cassazione penale (Sez. III, sent. n. 21476/2023), che ha affermato la prevalenza della normativa statale sulle disposizioni locali più permissive. La sentenza ha così chiarito che le norme di salvaguardia stabilite dal legislatore nazionale (e regionale) non possono essere derogate dai Comuni, in virtù della gerarchia delle fonti.

Sebbene questa interpretazione sia discutibile, poiché limita il potere di pianificazione urbanistica locale e potrebbe penalizzare la certezza del diritto per operatori e amministrazioni, va comunque considerata nella gestione delle pratiche edilizie, specialmente nel caso del PRG recentemente adottato a Roma.

Il Comune di Milano riapre lo Sportello Unico Edilizia

Con nota del 27 marzo il Comune ha annunciato la modifica delle modalità di comunicazione con gli uffici comunali.

Secondo l'Assessore alla Rigenerazione Urbana, **Giancarlo Tancredi**, il nuovo assetto rappresenta un importante passo avanti per migliorare il rapporto tra Comune e cittadinanza, garantendo un **equilibrio tra accessibilità e tutela degli uffici**.

Le principali novità includono:

- **il potenziamento dell'Ufficio Relazioni con il Pubblico**: le richieste di informazioni non tecniche saranno gestite esclusivamente in forma scritta, garantendo maggiore trasparenza e tracciabilità;
- **la prenotazione telematica dei servizi**: Attraverso il portale del Comune, sarà possibile fissare appuntamenti per questioni complesse relative a oneri, Ucredil/Cementi armati e pratiche in corso. Qualora l'utente chieda che all'incontro sia presente un legale, l'appuntamento dovrà essere richiesto e fissato con il dirigente competente, che valuterà l'eventuale assistenza legale di cui avvalersi;
- **la digitalizzazione dell'accesso agli atti edilizi**: entro poche settimane, le richieste di accesso ai fascicoli edilizi comunali saranno gestite da un nuovo portale digitale. Questo sistema permetterà una ricerca più rapida ed efficiente, con possibilità di consultare l'anteprima dei documenti prima della richiesta ufficiale di accesso agli atti. Nel caso in cui l'utente non individui la presenza di fascicoli edilizi all'interno del database unico, sarà comunque possibile farne richiesta mediante una ricerca libera.

Per maggiori dettagli, è possibile consultare il sito del Comune di Milano [qui](#).

Presentata la proposta di legge delega per il nuovo Testo Unico delle Costruzioni

È stata presentata ieri alla Camera dei Deputati la proposta di legge delega al Governo per l'aggiornamento, il riordino e il coordinamento della disciplina statale in materia edilizia.

La proposta affida al Governo il compito di adottare uno o più decreti legislativi volti a riordinare e semplificare la normativa edilizia vigente all'interno di un nuovo Testo Unico che, recependo tutte le disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia, miri a superare l'attuale frammentazione normativa e a costruire un quadro giuridico coerente e sistematico.

In particolare, la proposta di legge affida ai decreti legislativi il compito di riformare la disciplina delle attività edilizie con riguardo ai seguenti aspetti:

- le distanze tra i fabbricati e le relative deroghe per favorire riqualificazione, riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la documentazione attestante lo stato legittimo degli immobili;
- le categorie di intervento urbanistico-edilizio, distinguendo tra trasformazione del territorio, del patrimonio edilizio esistente, adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente e opere minori;
- i regimi amministrativi applicabili alle diverse categorie di intervento, limitati a: permesso di costruire, SCIA e attività edilizia libera;
- l'accertamento di conformità;
- le disposizioni fiscali dell'attività edilizia;
- la promozione dei processi di rigenerazione urbana.

[Qui](#) il testo completo della proposta.

Data center e logistica: dalla rinaturalizzazione nuove opportunità di sviluppo

La riduzione del consumo di suolo è un obiettivo primario delle politiche urbanistiche europee e italiane.

La crescente attenzione verso la salvaguardia dei *greenfield* e l'incentivo al riuso di aree dismesse si scontra con la necessità di alcune infrastrutture strategiche, come i data center e le piattaforme logistiche, di essere collocate in aree vergini, vicine a nodi intermodali ed energetici.

La difficoltà nel reperire *brownfield* idonei per tali sviluppi, non può tuttavia tradursi in un approccio di "*decrescita felice*".

In linea con la recente approvazione della Nature Restoration Law, una soluzione può essere trovata nella compensazione del consumo di suolo attraverso la

rinaturalizzazione di aree degradate. L'approccio proposto prevede che la trasformazione di *greenfield* sia subordinata al recupero di una pari quantità di aree dismesse, poste anche in comuni distanti tra loro, coinvolgendo soggetti terzi come provider per facilitare il processo.

Si tratta di un modello innovativo che mira a bilanciare le esigenze di sviluppo infrastrutturale con la tutela ambientale, in accordo con alcune iniziative già in fase di studio.

Guido Inzaghi e Morgen Miragoli hanno esplorato questo tema in un articolo su [ItaliaOggi](#), proponendo un modello innovativo che potrebbe davvero segnare una nuova era nel settore della logistica e dei data center.

Comune di Milano: aggiornati gli oneri di urbanizzazione per i servizi privati convenzionati

Lo scorso 3 marzo 2025 il Consiglio comunale ha approvato la delibera n. 11 di definizione degli oneri di urbanizzazione per attrezzature e opere di interesse generale, ovvero per la realizzazione di servizi privati convenzionati con l'Amministrazione (ai sensi dell'art. 4 delle NdA del PdS del PGT vigente e dell'art. 9.10 della L.R. n. 12/2005).

La delibera in esame integra le quantificazioni previste dalla precedente delibera di Consiglio n. 28/2023 (avente ad oggetto il generale aggiornamento degli oneri di urbanizzazione) definendo gli oneri per la realizzazione di servizi privati convenzionati in base alla tipologia di servizio e alla zona di intervento:

- per le attrezzature culturali, sanitarie, assistenziali, per lo spettacolo e per l'educazione e la formazione: da 73,80 euro al mq nelle zone centrali a 38,10 euro/mq nelle zone periferiche;
- per le attrezzature sportive: da 36,90 euro/mq nelle zone centrali a 19,05 euro/mq delle zone periferiche.

La Delibera con i relativi allegati è visionabile al seguente [link](#).

DL Salva Casa: prime applicazioni e valenza delle Linee di indirizzo ministeriali

Lo scorso 29 gennaio, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) ha pubblicato le "**Linee di indirizzo e criteri interpretativi**" (Linee Guida) per supportare tecnici, operatori e pubbliche amministrazioni nell'applicazione del DL Salva Casa.

Su "[Il Sole 24 Ore](#)", Guido Alberto Inzaghi e Andrea Ceriani offrono un'analisi delle Linee Guida, sottolineando come le stesse pur rappresentando un riferimento interpretativo utile, non hanno un carattere vincolante. Infatti, in quanto meri indirizzi applicativi e non fonti del diritto, le Linee Guida non possono:

- (i) modificare o integrare il significato delle disposizioni interpretate;
- (ii) prevalere su eventuali interpretazioni difformi date dalla giurisprudenza amministrativa.

Inoltre, le prime sentenze intervenute sul DL Salva Casa, parzialmente difformi rispetto a quanto contenuto nelle Linee Guida, lasciano presagire l'avvio di un vivace dibattito giurisprudenziale sull'applicazione del Decreto.

Sempre su "Il Sole 24 Ore" di oggi, SI – Studio Inzaghi ha approfondito anche alcuni casi pratici relativi all'applicazione del DL Salva Casa.

L'urbanistica milanese tra sfide e scelte politiche

Il presidente del Collegio degli architetti di Milano, Claudio Sangiorgi, in un [articolo](#) pubblicato sul Corriere della Sera, ha commentato le attuali vicende legate all'urbanistica milanese affermando che le recenti dinamiche impongono una riflessione equilibrata e priva di ideologie che, più che risolvere, finiscono per creare divisioni e ostacoli.

È fondamentale comprendere il contesto e le scelte politiche che legittimano le decisioni urbanistiche, fondate su una corretta interpretazione non restrittiva delle norme, che ne consente un'applicazione più adeguata alle specifiche realtà.

[SI - Studio Inzaghi](#) condivide in pieno quanto espresso nell'articolo e sottolinea che il decreto "Salva Milano" è una norma di interpretazione autentica, non un condono. L'obiettivo del decreto non è sanare interventi illegittimi, ma sancire a livello nazionale una legittima e univoca interpretazione delle norme.

La rigenerazione urbana è un processo continuo, validato da una corretta interpretazione delle norme, in un contesto di alta domanda e sviluppo infrastrutturale. Milano è una città in espansione, e un punto di riferimento internazionale per investimenti e progetti di sviluppo.

È fondamentale che le decisioni siano guidate da una visione politica chiara e da un'applicazione delle norme che sia flessibile, ma rigorosa, affinché il futuro della città possa essere costruito su basi solide e sostenibili.

Disposizione di servizio n. 9/2024 del Comune di Milano – il TAR dichiara inammissibile il ricorso del collegio dei geometri

Lo scorso 20 febbraio 2025 il TAR di Milano ha dichiarato inammissibile il ricorso presentato dal Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano per l'annullamento della Disposizione di servizio (DS) n. 9/2024 del 12 novembre 2024, con la quale la Direzione Rigenerazione Urbana e Attuazione Diretta PGT e SUE del Comune di Milano ha formalmente interrotto il servizio di prenotazione appuntamenti presso gli uffici comunali dello Sportello Unico Edilizia (SUE).

Ad avviso del Collegio Geometri, la DS comporta "l'improvvisa interruzione di un servizio di fondamentale importanza per i cittadini e i professionisti operanti, in qualità di tecnici incaricati dalla committenza privata, nel settore dell'edilizia".

Secondo il TAR la DS rappresenta una “diversa organizzazione” dell’attività di interlocuzione tra i funzionari comunali e i professionisti del settore, come tale “idonea a produrre effetti in capo ai ricorrenti e, per tale via, a configurare un interesse giuridicamente rilevante in capo agli stessi”.

Tuttavia, il ricorso è stato dichiarato inammissibile “per carenza originaria di interesse ad agire”, in quanto, ad avviso del TAR la DS:

- è diretta ai dipendenti del SUE del Comune di Milano;
- rappresenta “un atto organizzativo con il quale l’amministrazione attende, in considerazione di particolari esigenze d’interesse pubblico, alla propria organizzazione emanando atti destinati ad incidere sul proprio funzionamento e sul proprio assetto”;
- non incide “in via immediata e diretta nella sfera giuridica dei singoli cittadini che, con riferimento a singole pratiche edilizie, avanzano istanze partecipative nei confronti del SUE”.

Lo Studio desidera precisare che, sebbene la DS restringa in modo significativo le interlocuzioni tra i privati e il SUE, con conseguenti ritardi nella conclusione dei procedimenti edilizi in corso, i contatti con l’Amministrazione non sono completamente preclusi. Infatti, rimangono aperti alcuni canali di comunicazione, che permettono un confronto costruttivo con gli operatori privati.

“Salva Milano”: via libera della Ragioneria dello Stato, non diminuisce il gettito da oneri di urbanizzazione

La Ragioneria dello Stato ha valutato positivamente il disegno di legge n. 1309 (il “Salva Milano”), attualmente in discussione al Senato, affermando che non comporta nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.

In particolare, nell’ambito della seduta dell’11 febbraio 2025, la Ragioneria dello Stato - dopo aver esaminato i contenuti delle norme di interpretazione autentica - si sofferma sugli effetti che l’applicazione del Salva Milano potrebbe avere sul gettito degli oneri di urbanizzazione.

Secondo la Ragioneria dello Stato “il possibile maggior ricorso a titoli abilitativi edilizi semplificati, *in particolare alla SCIA alternativa di cui all’articolo 23, comma 01, del d.P.R. n. 380 del 2001 in luogo del permesso di costruire*, non determina, in generale, la corresponsione di minori oneri di urbanizzazione”, posto che anche che gli interventi effettuati con SCIA alternativa sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione ex art. 16 del d.P.R. n.380/2001.

Infine, la Ragioneria, considerata la natura restrittiva delle norme del Salva Milano in tema di cessioni del credito, esclude qualsiasi conseguenza negativa sulla finanza pubblica, anche sotto il profilo delle agevolazioni fiscali (cd. Superbonus), introdotte dal D.L. n. 39/2024.

Di seguito, è possibile prendere visione della [relazione tecnica](#) della Ragioneria di Stato.

Salva – Milano: l’ordine avvocati di Milano contesta la chiusura degli uffici e l’appiattimento del comune sulle tesi della procura

Lo scorso 14 febbraio 2025 è stato pubblicato sul Sito dell'ordine degli Avvocati di Milano un Comunicato sulla Disposizione di servizio (DS) n. 9/2024 del 12 novembre 2024, adottata dalla Direzione Rigenerazione urbana e Attuazione Diretta PGT e SUE del Comune di Milano.

La DS n. 9/2024 è stata assunta a seguito della DS n.4 del 20 marzo 2024, con la quale il Comune di Milano ha allineato il proprio operato ai rilievi della Procura.

Ad avviso del Consiglio dell'Ordine, la Disposizione comporta *“una sostanziale preclusione di qualsiasi interlocuzione informale con gli Uffici, che si traduce inevitabilmente in una inaccettabile limitazione dei diritti partecipativi assicurati dalla legge”*

Inoltre, l'Ordine critica l'operato del Comune di Milano giudicandolo contraddittorio in quanto da un lato difende le precedenti decisioni dichiarando che sono state assunte in forza di una disciplina tuttora vigente, mentre dall'altro con la DS n.4/2024 allinea il proprio operato ai rilievi della Procura.

L'Ordine auspica che l'Amministrazione comunale riveda la propria posizione, evitando soluzioni che aggravino la già delicata e complessa situazione.

Il Comunicato del Consiglio dell'Ordine è consultabile al seguente [link](#).

Roma: Termine per presentare osservazioni alle norme del PRG

Il Comune di Roma ha annunciato che sarà possibile presentare osservazioni alle Norme Tecniche di Attuazione (“NTA”), adottate con deliberazione n. 169/2024, fino al 7 aprile 2025.

Si – Studio Inzaghi è a disposizione per supportare nella redazione delle osservazioni e per ogni ulteriore approfondimento.

L'avviso del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica è consultabile al seguente [link](#).

Pubblicate le linee di indirizzo del MIT sul DL Salva Casa

Pubblicate le linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (cd. DL. Salva Casa).

Le linee di indirizzo sono finalizzate a fornire un supporto agli enti territoriali e agli operatori nell'attuazione sull'intero territorio nazionale delle disposizioni del DL. Salva Casa.

Il documento si articola in quattro sezioni:

- una prima sezione dedicata alle questioni afferenti allo stato legittimo degli immobili;
- una seconda sezione dedicata alle modifiche in tema di mutamento della destinazione d'uso;
- una terza sezione dedicata alle nuove procedure di regolarizzazione delle difformità edilizie;

- una quarta sezione dedicata alle disposizioni afferenti all'adeguamento degli standard edilizi.

Di seguito il [testo](#) delle linee di indirizzo.

Roma: pubblicata la deliberazione di variante al PRG

È stata pubblicata sull'Albo Pretorio la Deliberazione n. 169 dell'11 dicembre 2024, con cui l'Assemblea Capitolina ha adottato la variante parziale alle Norme Tecniche di attuazione del PRG di Roma.

Sarà possibile presentare osservazioni entro 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di deposito.

Appalti

Qualificazione delle stazioni appaltanti e project financing: prime indicazioni giurisprudenziali

Con l'ordinanza n. 453/2024, confermata dal Consiglio di Stato lo scorso 24 gennaio, il TAR Campania, Salerno ha fornito importanti indicazioni in materia di qualificazione delle stazioni appaltanti nelle procedure di partenariato pubblico-privato, delineando un quadro normativo di notevole rilevanza pratica per amministrazioni pubbliche e operatori economici.

Il sistema di qualificazione introdotto dall'art.62 del D.Lgs. 36/2023 ha articolato requisiti organizzativi e professionali differenziati per tipologia e importo degli appalti.

In questo contesto, l'ANAC, con la risoluzione n. 9/2024, aveva adottato un'interpretazione particolarmente restrittiva, sostenendo che anche la mera valutazione preliminare delle proposte di project financing costituisse "il primo step della progettazione tecnico-amministrativa", riservata esclusivamente alle stazioni appaltanti qualificate.

La prima pronuncia giurisprudenziale in materia ha invece operato una distinzione fondamentale: la fase preliminare di valutazione dell'interesse pubblico può essere legittimamente svolta anche da enti non qualificati, mentre l'obbligo di qualificazione opera esclusivamente per le successive fasi di progettazione tecnica, affidamento ed esecuzione.

Questa prima indicazione giurisprudenziale, se verrà confermata anche in futuro, è sicuramente destinata a favorire lo sviluppo di iniziative di partenariato pubblico-privato e a scongiurare il rischio di paralisi decisionale per gli enti locali privi di strutture tecniche adeguate. L'interpretazione del TAR Campania infatti supera i dubbi generati dalla eccessiva rigidità della posizione di ANAC. Per amministrazioni pubbliche, ciò si traduce nel riconoscimento dell'autonomia valutativa nella fase di programmazione e verifica dell'interesse pubblico, della possibilità di mantenere il controllo decisionale nelle fasi strategiche iniziali e della necessità di ricorrere a soggetti qualificati solo per le fasi successive. Per gli operatori del settore, significa accesso potenziale a un numero maggiore di interlocutori pubblici, riduzione degli ostacoli procedurali nella fase di presentazione delle proposte e accelerazione dell'iter decisionale preliminare.

Correttivo Appalti: tra semplificazioni e nuove criticità

Il Correttivo Appalti (Dlgs. 209/2024), recentemente entrato in vigore, interviene sul nuovo Codice Appalti per sciogliere alcuni dubbi operativi, pronunciandosi su temi chiave come i costi della manodopera, il subappalto, la revisione dei prezzi e il partenariato pubblico-privato.

Tuttavia, non mancano perplessità: Angela Ruotolo, counsel di SI - Studio Inzaghi, evidenzia come l'obbligo di riservare una quota fissa di subappalto alle PMI possa rappresentare una misura ingiustificata e sproporzionata, già censurata dalla Commissione e dalla Corte di Giustizia UE per il contrasto con i principi di concorrenza e autonomia delle imprese discendenti dal Trattato.

Inoltre, ulteriori dubbi potrebbero manifestarsi in relazione alla differenziazione della revisione dei prezzi tra lavori e servizi, con il rischio di un impatto negativo sulle politiche salariali nel settore dei servizi ad alta intensità di manodopera.

Leggi l'articolo completo su [ItaliaOggi Sette](#).

Litigation

Contratto di locazione: risoluzione per inadempimento del conduttore, restituzione dell'immobile e risarcimento del danno da mancato guadagno

La Corte di Cassazione a Sezioni Unite apre al risarcimento (non automatico) del mancato guadagno del locatore connesso ai canoni fino a scadenza del contratto (sentenza n. 4892 del 25 febbraio 2025).

Con la sentenza delle Sezioni Unite n. 4892 del 25 febbraio scorso, la Suprema Corte ha stabilito che, in caso di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, consistente nel mancato pagamento dei canoni, e nonostante la formale restituzione dell'immobile, il locatore può chiedere anche il risarcimento del mancato guadagno (*i.e.* i canoni che il conduttore avrebbe dovuto pagare fino alla naturale scadenza del contratto o alla conclusione di un'eventuale nuova locazione).

Ciò con la precisazione che il risarcimento non è automatico e il locatore deve dimostrare di aver cercato un nuovo conduttore.

In questo senso, infatti, secondo l'art. 1223 del codice civile, il locatore ha l'onere di provare il danno subito e per fare questo deve dimostrare di aver cercato attivamente di locare l'immobile dopo la restituzione, per evitare una perdita di redditività.

Infine, la Cassazione precisa che:

- per il risarcimento del danno da mancato guadagno, è comunque necessaria una valutazione caso per caso da parte del giudice, il quale dovrà considerare anche il principio della buona fede;
 - se l'immobile è stato riconsegnato al locatore, non troverà applicazione l'art. 1591 del codice civile (e delle regole di liquidazione in esso contenute) ai fini della determinazione dei danni risarcibili in favore del locatore.
-