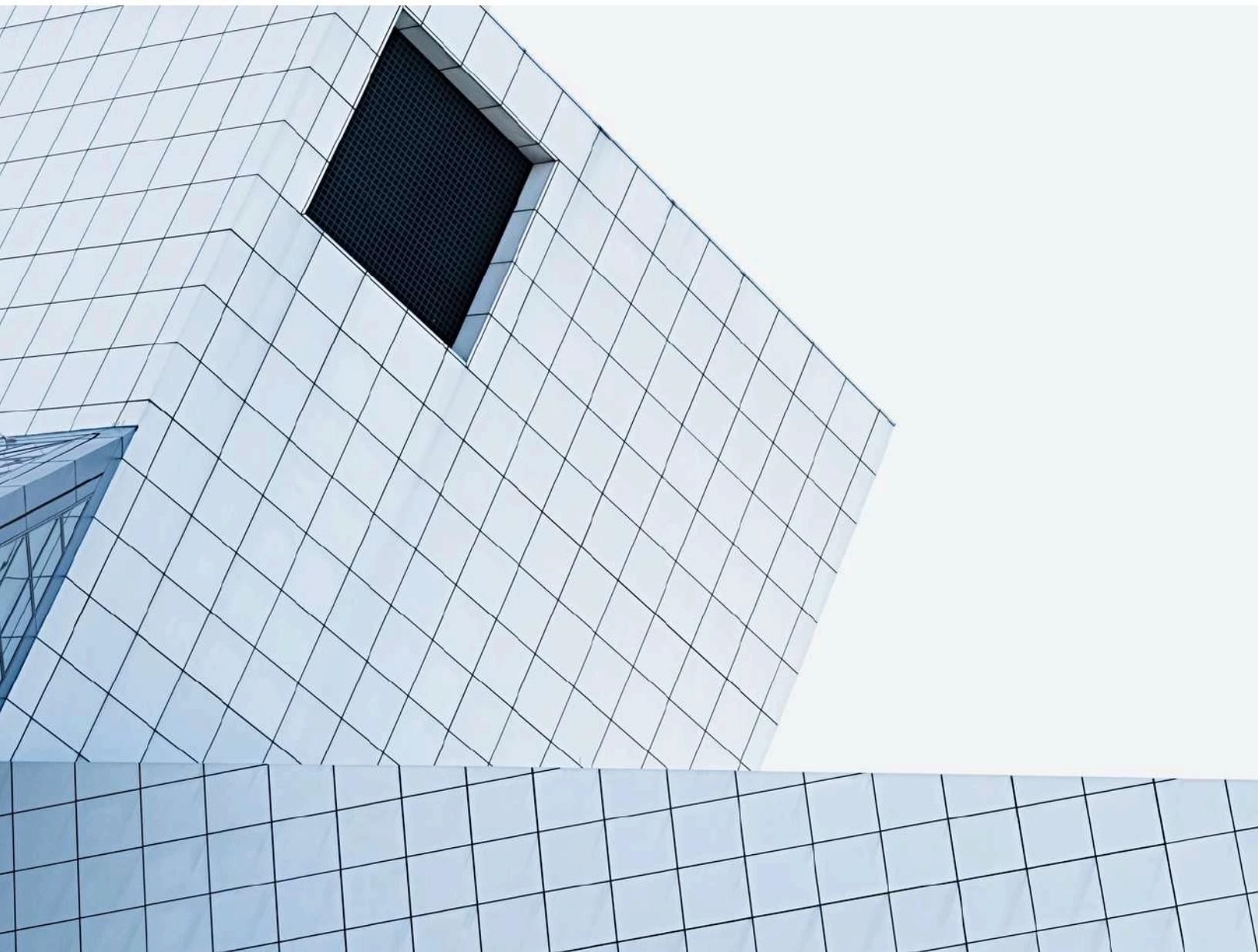


NUMERO 45

**ANCE** | FROSINONE

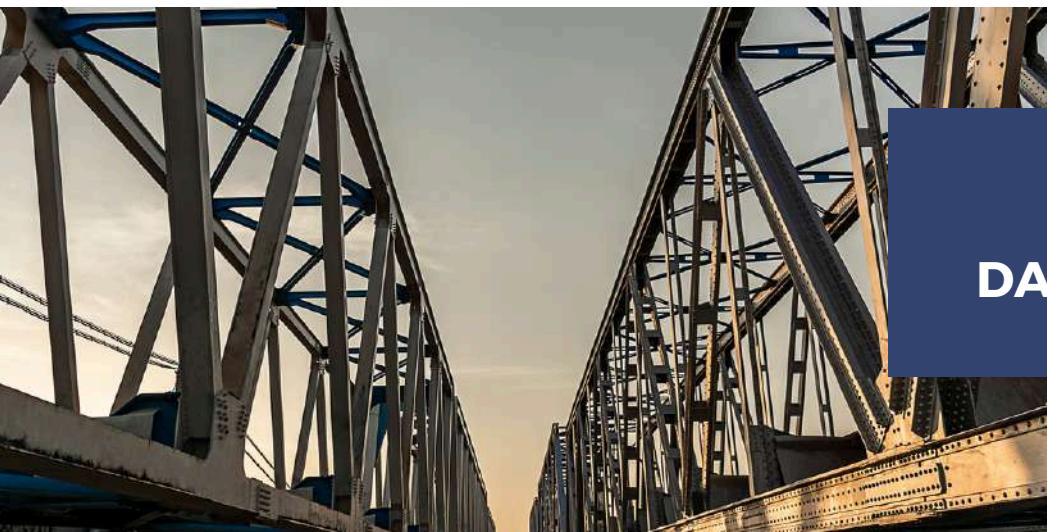
NEWSLETTER



NEWS DA ANCE  
FROSINONE

NEWS DA ANCE  
NAZIONALE

NEWS DA  
ANCE LAZIO



## NEWS DA ANCE FROSINONE

### UN CONFRONTO APERTO TRA LE IMPRESE: IL CONSIGLIO GENERALE DEL 4 DICEMBRE

Si è svolto lo scorso 4 dicembre, presso la sede della Cassa Edile di Frosinone, il Consiglio Generale Allargato di ANCE FROSINONE, esteso a tutte le imprese iscritte operanti nell'area di Frosinone e nei territori limitrofi.

**Durante l'incontro sono state illustrate le progettualità future e le attività associative che verranno avviate nel corso del 2026, con particolare attenzione ai servizi dedicati alle imprese e alle iniziative di valorizzazione del settore.**

Il Consiglio ha rappresentato anche un'importante occasione di confronto, grazie alla presenza di numerose aziende, tra cui nuove realtà recentemente iscritte e potenziali nuovi associati che hanno manifestato interesse a partecipare attivamente alla vita associativa.



### IL 12 DICEMBRE L'EVENTO DI NATALE DI ANCE FROSINONE

Si terrà il 12 dicembre l'Evento di Natale di ANCE Frosinone, un momento di condivisione per tutta la comunità associativa. L'edizione 2025 sarà particolarmente significativa perché inserita nell'Anno Giubilare, celebrato come Giubileo dell'Imprenditore Edile, occasione per valorizzare il ruolo delle imprese e il loro contributo alla crescita del territorio. **La cerimonia inizierà alle ore 18:30 con la funzione religiosa presso la Basilica Concattedrale di Santa Maria Salome a Veroli, celebrata da S.E. Mons. Santo Marcianò.**

**A seguire, momento conviviale presso il Ristorante Abbazia a Monte San Giovanni Campano, per rafforzare i legami associativi e scambiarsi gli auguri natalizi.**



**ANCE**

**FROSINONE**  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

# *Natale Giubilare*

**Un appuntamento di condivisione e riflessione**

**12 DICEMBRE**

**18:30**

**Funzione Religiosa  
celebrata da S.E. Santo Marcianò  
Basilica Concattedrale di Santa Maria Salome  
Piazza Santa Maria Salome, 03029 Veroli FR**

**20:00**

**Cocktail e scambio degli auguri di Natale  
Ristorante Abbazia  
Via Reggimento, 5  
03025 Monte San Giovanni Campano FR**



## LA PRESIDENTE DI ANCE NAZIONALE FEDERICA BRANCACCIO IN MERITO ALLA PREVISTA APPROVAZIONE IN CONSIGLIO DEI MINISTRI DEL DISEGNO DI LEGGE DELEGA SULL'EDILIZIA E LE COSTRUZIONI

LA LEGGE DELEGA SULL'EDILIZIA È UN IMPORTANTE SEGNALE DI ATTENZIONE DA PARTE DEL GOVERNO, DOPO ANNI DI ATTESA, SU UN TEMA FONDAMENTALE PER LA VITA E LA CRESCITA DELLE NOSTRE CITTÀ. DA TEMPO SOTTOLINEIAMO LA NECESSITÀ DI AGGIORNARE IL QUADRO DI NORME PER RISPONDERE AI BISOGNI DEI CITTADINI: DALLE PERIFERIE AI CENTRI STORICI OCCORRONO SOLUZIONI PER COMBATTERE IL DEGRADO E FORNIRE SERVIZI EFFICIENTI.

PER FARLO BISOGNA DOTARSI DI UNA DISCIPLINA ORGANICA, CHIARA E TRASPARENTE, CHE SUPERI LA FRAMMENTAZIONE CHE OGGI CARATTERIZZA LA MATERIA E RIVEDA CON MAGGIOR ATTENZIONE I CONFINI DEI POTERI IN CAPO A STATO E REGIONI. DOBBIAMO SUPERARE L'IMMOBILISMO E RIDARE SLANCIO E FUTURO ALLE NOSTRE CITTÀ.



## NUOVA LEGGE PER LA SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI EDILIZI

NEWS  
UPDATE 

È stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 281 del 3 dicembre 2025 la Legge 2 dicembre 2025, n. 182, che introduce importanti misure di semplificazione e digitalizzazione dei procedimenti amministrativi a favore di cittadini e imprese, con particolare riferimento all'edilizia.

- **Autotutela più rapida**

L'art. 21-nonies della legge 241/1990 è stato modificato: il termine entro cui la Pubblica Amministrazione può annullare d'ufficio un provvedimento illegittimo passa da 12 a 6 mesi.

La misura tutela il legittimo affidamento dei privati e delle imprese, garantendo certezza del diritto e tempi più rapidi per gli investimenti.

- **Permesso di costruire su immobili vincolati**

Viene esteso l'istituto del silenzio-assenso anche ai permessi di costruire per immobili vincolati, se la domanda è già corredata da autorizzazioni o nulla-osta previsti dalla legge.

In precedenza, gli interventi su edifici vincolati richiedevano l'indizione di una conferenza di servizi, con tempi più lunghi e procedure più complesse. Ora, se gli atti necessari sono già presentati, il silenzio-assenso si applica, accelerando il procedimento.

- **Misure per il comparto turistico-ricettivo**

Per facilitare la realizzazione di alloggi per lavoratori del settore turistico (staff-house), gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione iniziati entro il 31 dicembre 2026 potranno essere realizzati tramite SCIA con un incremento fino al 20% della volumetria.

- Vincolo decennale di destinazione d'uso
- Applicazione della disciplina per il mutamento di destinazione d'uso
- Stipula di convenzioni con enti o gestori di parcheggi per mitigare il carico urbanistico

Queste novità si inseriscono nel quadro delle politiche di semplificazione e sostegno agli investimenti nel settore edilizio e turistico.



## NEWS DA ANCE NAZIONALE

### INCONTRO SU MANUTENTORI ANTINCENDIO E IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Il 17 dicembre, presso Confindustria (viale dell'Astronomia 30, sala GH, 9:45-13:00), si terrà un incontro dedicato allo stato di attuazione del Decreto Controlli (DM 1 settembre 2021) sulla qualificazione dei manutentori antincendio e alla linea guida sui sistemi fotovoltaici.

Parteciperanno i dirigenti dei Vigili del Fuoco: Ing. Paolo Massimi, Ing. Tarquinia Mastroianni e Ing. Pierpaolo Gentile.

Vista la rilevanza dei temi, si invita alla massima partecipazione dei funzionari delle associazioni territoriali e delle imprese interessate.

### CREDITO D'IMPOSTA "PRIMA CASA": CONFERMATO IL DOPPIO TERMINE SOLO PER CHI VENDE DOPO IL NUOVO ACQUISTO

Con la Risposta n. 297 del 26 novembre 2025, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che l'estensione da 1 a 2 anni per vendere la "prima casa" e mantenere il credito d'imposta per il riacquisto vale solo quando la vendita avviene dopo il nuovo acquisto agevolato. Se invece la vendita dell'ex prima casa avviene prima dell'acquisto della nuova abitazione, resta valido il termine di 1 anno.

In sintesi:

Vendita prima del nuovo acquisto → 1 anno per riacquistare e maturare il credito d'imposta.

Vendita dopo il nuovo acquisto → 2 anni per alienare l'immobile precedente e mantenere il beneficio.

L'Agenzia motiva la distinzione ricordando che le norme agevolative non possono essere applicate in modo estensivo oltre quanto previsto dal legislatore.

### FIEC CELEBRA 120 ANNI: IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI SEMPRE PIÙ CENTRALE IN EUROPA

«Sostenibilità, casa e acqua sono le sfide che abbiamo davanti come costruttori». Con queste parole, pronunciate al Concert Noble di Bruxelles, il presidente FIEC e vicepresidente ANCE Piero Petrucco ha aperto le celebrazioni per il 120° anniversario della Federazione, sottolineando il ruolo sempre più strategico del settore nell'agenda europea. La mostra allestita per l'occasione ha ripercorso la storia e l'evoluzione della Federazione, in un contesto istituzionale di grande prestigio. FIEC si conferma oggi un attore chiave nel dialogo tra imprese, associazioni e istituzioni europee, contribuendo alla definizione delle politiche che plasmeranno il futuro delle costruzioni.

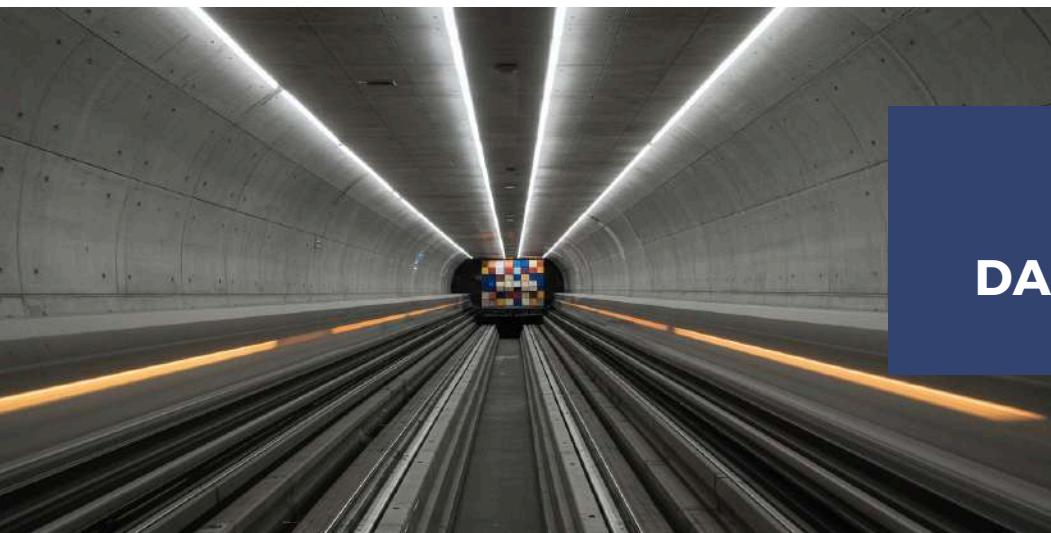
### SUPERBONUS EVENTI SISMICI: I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con la Risoluzione n. 66 del 13 novembre 2025, l'Agenzia delle Entrate chiarisce le condizioni per accedere al Superbonus 110% per la ricostruzione post-sisma fino al 31 dicembre 2025.

Due casi distinti:

1. Superbonus eventi sismici (110%)
2. Spetta anche senza contributo pubblico per la ricostruzione. Non è necessaria la rinuncia ai contributi: la detrazione si applica sulle spese sostenute (evitando solo la doppia agevolazione).
3. Superbonus rafforzato (+50% del massimale)
4. Valido solo se il contribuente aveva diritto al contributo pubblico e vi rinuncia espressamente.
5. Se il contributo non è richiedibile, il Superbonus rafforzato non spetta.

L'Agenzia chiarisce inoltre che la detrazione può essere fruita anche dal coniuge convivente, anche se la CILAS è intestata al proprietario dell'immobile.



## ANAC E INPS RAFFORZANO LA COLLABORAZIONE PER LA TRASPARENZA NEGLI APPALTI

Il 4 dicembre 2025 ANAC e INPS hanno firmato un nuovo Protocollo di azione per garantire maggiore correttezza, trasparenza e prevenzione del contenzioso nelle procedure di affidamento.

L'accordo attiva la vigilanza collaborativa sull'appalto per la gestione del patrimonio immobiliare da reddito dell'INPS, una gara dal valore stimato di 51 milioni di euro e durata 36 mesi.

Il Protocollo, valido due anni, prevede verifiche preventive sugli atti di gara, scambio strutturato di documentazione e pareri rapidi da parte di ANAC.

Secondo i presidenti Giuseppe Busia (ANAC) e Gabriele Fava (INPS), l'intesa garantirà procedure più regolari, tempi più brevi e una gestione trasparente di una delle operazioni immobiliari più rilevanti degli ultimi anni.

## NUOVE REGOLE PER LA RATEIZZAZIONE DEI DEBITI CONTRIBUTIVI FINO A 60 MESI

Il 29 novembre 2025 è stato pubblicato il decreto del Ministero del Lavoro che consente a Inps e Inail di rateizzare i debiti contributivi fino a 60 mesi, in caso di temporanea difficoltà economica.

- Debiti fino a 500.000 euro → max 36 rate
- Debiti oltre 500.000 euro → max 60 rate

È possibile richiedere anche una seconda dilazione. Le domande saranno gestite secondo i criteri definiti dai Consigli di amministrazione di Inps e Inail e si applicheranno alle richieste presentate dal 30° giorno successivo all'adozione degli atti attuativi.

## NEWS DA ANCE NAZIONALE

### ANAC E LIBERA: PROSEGUE LA COLLABORAZIONE SUL PROGETTO EUROPEO "OPEN THE WHISTLE"

Anac e Libera continuano la collaborazione nel progetto europeo "Open the Whistle" per promuovere una cultura della segnalazione e rafforzare il whistleblowing. A novembre 2025 è stato sperimentato un innovativo gioco di ruolo con RPCT, SNA ed enti del terzo settore, utile a comprendere come impostare canali di segnalazione efficaci e tutelare i whistleblower. L'iniziativa, parte del Sesto Piano per il Governo Aperto, ha ricevuto feedback molto positivi: i partecipanti hanno apprezzato l'approccio pratico, che permette di osservare come il whistleblowing incida davvero sui processi organizzativi. Libera evidenzia come il gioco renda visibile l'intero ecosistema delle decisioni attorno a una segnalazione.

### RIFORMA FISCALE TERZO SETTORE: PROROGA AL 2036

Il Consiglio dei Ministri, con comunicato n. 149 del 20 novembre 2025, ha approvato lo slittamento di 10 anni della riforma fiscale degli enti del Terzo Settore, confermando il regime IVA agevolato fino al 2036.

Il Formedil, nella circolare n. 76/2025, ricorda che il tema era stato affrontato durante il webinar del 2 ottobre con Baker Tilly Revisa, che ha anche predisposto un fac-simile di interpello per chiarimenti sull'applicazione dell'IVA.



## NEWS DA ANCE LAZIO

### MITIGAZIONE RISCHIO IDROGEOLOGICO: SOPRALLUOGO AL FOSSO DELL'ACQUA ACETOSA

Gli assessori Fabrizio Ghera (Tutela del Territorio) e Manuela Rinaldi (Lavori Pubblici) hanno effettuato un sopralluogo presso il Fosso dell'Acqua Acetosa nel Municipio IX di Roma, dove la Regione Lazio sta realizzando un'importante opera di messa in sicurezza idraulica. L'intervento ha un investimento di 7,6 milioni di euro, parte di un programma complessivo da 23,5 milioni per la mitigazione del rischio idrogeologico nel territorio. L'area interessata, parzialmente antropizzata e parzialmente nella Riserva Naturale Laurentino-Acqua Acetosa, è soggetta a frequenti esondazioni, soprattutto vicino al sottopasso di Via C. Colombo/Via Pontina. Il progetto comprende:

- Risagomatura dell'alveo su circa 1.600 metri a partire da Via Casali di San Sisto;
- Demolizione di quattro manufatti che ostacolano il deflusso delle acque (un ponte carrabile, due ponticelli pedonali e l'attraversamento aereo dell'acquedotto ACEA), sostituiti da un unico ponte carrabile e dal passaggio dell'acquedotto in subalveo con sistema a sifone.

«La Regione interviene anche nei Municipi limitrofi con opere come il Fosso di Malafede e il canale Palocco a Madonnetta, per garantire sicurezza e protezione dei cittadini», hanno dichiarato gli assessori Ghera e Rinaldi, sottolineando l'importanza di infrastrutture moderne per prevenire le esondazioni.

### LAZIO: 32,4 MILIONI PER LA MANUTENZIONE DELLA FLOTTA COTRAL

La Giunta regionale ha stanziato 32,4 milioni di euro a Cotral per interventi straordinari su treni e locomotori, tra cui revisione generale, restyling e adeguamenti tecnologici. Il piano prevede acquisto di un locomotore di soccorso, manutenzione di rotabili Alstom e Firema, revisione dei convogli CAF MA300 e miglioramenti dei MA200. Fabrizio Ghera, assessore ai Trasporti: «Investimenti storici per rendere più efficiente il servizio ferroviario regionale».

### BANDO “ENERGIA SOLARE PER LE IMPRESE”: 20 MILIONI DI EURO PER IL FOTOVOLTAICO

La Regione Lazio ha lanciato il bando “Energia Solare per le Imprese”, con 20 milioni di euro per sostenere investimenti in fotovoltaico e sistemi di accumulo, ridurre i costi energetici e aumentare la competitività delle aziende. Rivolto a imprese di tutte le dimensioni, il bando prevede contributi fino a 1 milione di euro per ciascun beneficiario, con percentuali di aiuto dal 65% al 45% per impianti fotovoltaici e fino al 90% per alcune spese accessorie. Sono ammessi nuovi impianti, potenziamenti e sistemi di accumulo per autoconsumo, su immobili registrati come sede legale o unità locale. Roberta Angelilli, vicepresidente e assessore regionale allo Sviluppo Economico: «Investire nel fotovoltaico significa ridurre i costi e promuovere sostenibilità e innovazione».

**Il Formulario online sarà disponibile dal 19 gennaio 2026, e le domande potranno essere presentate dal 3 febbraio al 31 marzo 2026 su GeCoWEB Plus. Info: [lazioinnova.it](http://lazioinnova.it).**

### 19,5 MILIONI PER LA MESSA IN SICUREZZA IDROGEOLOGICA

La Regione Lazio, in collaborazione con Roma Capitale, finanzia il 2° stralcio funzionale del progetto di Madonnetta, per 19,5 milioni di euro. L'intervento comprende le opere di presa, lo sfioratore e il canale di adduzione, una porzione della cassa di espansione e l'opera di restituzione, nell'ambito di un piano più ampio di messa in sicurezza del territorio contro il rischio idrogeologico, con l'obiettivo di migliorare la protezione delle aree abitate e la resilienza dei quartieri.



## NEWS DA ANCE LAZIO

### REGIONE LAZIO E BEI: 240 MILIONI PER FINANZIARE PMI E MIDCAP

La Regione Lazio, in collaborazione con la Banca Europea degli Investimenti (BEI), attiva un plafond di 120 milioni di euro a tasso agevolato per sostenere l'accesso al credito di PMI e Midcap del territorio. Grazie al cofinanziamento degli istituti bancari selezionati tramite procedura pubblica, le risorse complessive disponibili per le imprese salgono a 240 milioni di euro. In aggiunta, la Regione destina 10 milioni di euro a fondo perduto per ridurre gli oneri finanziari delle PMI beneficiarie, con 2 milioni riservati all'indotto del settore Automotive. I finanziamenti, da 100.000 a 10 milioni di euro, possono essere destinati a investimenti e capitale circolante, con durata da 2 a 12 anni e tasso inferiore a quello di mercato. Almeno il 15% dei progetti finanziati deve essere "green". Le PMI interessate possono richiedere i prestiti agli istituti bancari selezionati e accedere al contributo in conto interessi tramite Lazio Innova, secondo le modalità che saranno pubblicate su [lazioeuropa.it](http://lazioeuropa.it) e [lazioinnova.it](http://lazioinnova.it).

### BANDO REGIONE LAZIO: RIPRODUTTORI ZOOTECNICI

La Regione Lazio mette a disposizione 1,45 milioni di euro per le aziende zootecniche, per l'acquisto di riproduttori maschi e fattrici ovicaprine (queste ultime negli allevamenti colpiti dal virus BTV).

I contributi coprono il 60-80% della spesa e le domande si presentano online.

### NUOVI NOMI PER LE STAZIONI FERROVIARIE DI GUIDONIA E TIVOLI

La Regione Lazio ha approvato la modifica delle denominazioni delle stazioni ferroviarie di Guidonia Montecelio e Tivoli. Le stazioni "Guidonia Montecelio-S. Angelo" e "Bagni di Tivoli" diventano rispettivamente "Guidonia Montecelio" e "Tivoli Terme", con l'obiettivo di migliorare la chiarezza per l'utenza e valorizzare il territorio. La Regione collaborerà con RFI per gli adempimenti successivi e per garantire maggiore riconoscibilità e qualità del servizio ferroviario.

### REGIONE LAZIO: 7 MILIONI PER LA MESSA IN SICUREZZA DELLA DISCARICA DI SANTA APOLLONIA

La Regione investirà 7 milioni di euro per mettere in sicurezza la discarica di Santa Apollonia. Il progetto prevede interventi d'emergenza, caratterizzazione del sito e, se necessario, bonifica permanente, a tutela della salute pubblica.

# RASSEGNA GIURISPRUDENZIALE

Ance propone una rassegna settimanale delle più recenti e rilevanti sentenze in materia di urbanistica e di edilizia.



## Abusi edilizi – Rappresentazione – Stato legittimo.

La rappresentazione di un illecito già realizzato nelle pratiche edilizie non può comportarne la regolarizzazione postuma, né fonda l'affidamento "legittimo" del privato, il quale richiede comunque un pronunciamento, anche tacito o implicito, dell'amministrazione. Sotto questo profilo il comma 1-bis nell'art. 9-bis del Dpr 380/2001, come modificato dal DL 69/2024 (c.d. DL Salva-Casa) ha chiarito che lo stato legittimo dell'immobile può essere stabilito dal titolo che ha assentito l'ultimo intervento solo "a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi"; di conseguenza, si deve ribadire che lo stato legittimo delle preesistenze edilizie non poteva estendersi alle opere meramente rappresentate nell'elaborato grafico prodotto a corredo del titolo edilizio presentato o rilasciato per altre e diverse opere. (Consiglio di Stato, sez. II, 13 novembre 2025, n. 8908).

## CILAS.

In tema di CILAS, l'autonomia strutturale e funzionale del procedimento in questione rispetto a quello di accertamento della legittimità edilizia induce a escludere che eventuali irregolarità riferite a parti dell'immobile non interessate dalla CILA possano precludere la spettanza del beneficio. (Consiglio di Stato, sez. VII, 17 novembre 2025, n. 8959).

## Reato costruzione abusiva.

Il reato di costruzione abusiva ha natura permanente per tutto il tempo in cui continua l'attività edilizia illecita, ed il suo momento di cessazione va individuato o nella sospensione di lavori, sia essa volontaria o imposta dall'autorità, o nella ultimazione dei lavori per il completamento dell'opera o, infine, nella sentenza di primo grado ove i lavori siano proseguiti dopo l'accertamento e sino alla data del giudizio. (Cassazione Penale, sez. III, 18 novembre 2025, n. 37512).

## Abusi edilizi – Condonabilità – Presupposti – Esecuzione al rustico.

L'ultimazione dei lavori rilevanti ai fini della condonabilità delle opere edilizie abusive presuppone, oltre il completamento della copertura, l'esecuzione del "rustico", da intendersi come la muratura di tamponatura priva di rifiniture. (Tar Napoli, sez. II, 24 novembre 2025, n. 7605).

## Permesso di costruire – Termine inizio lavori - Decorrenza.

Nel caso in cui il procedimento volto al rilascio del permesso edilizio si concluda con il silenzio assenso, il termine per dare inizio ai lavori decorre solo qualora vi sia un elemento che garantisca la certezza in ordine al prodursi dell'effetto legittimante che può essere dato dalla attestazione di cui al comma 8 secondo periodo dell'art. 20 del d.p.r. 380/2001 o da una sentenza passata in giudicato che abbia statuito sul punto, non potendo la amministrazione decretare la decadenza del titolo edilizio tacito nell'incertezza sul verificarsi dei suoi presupposti. (Tar Toscana, sez. III, 26 novembre 2025, n. 1896).

## Cambio d'uso da rurale a abitazione.

Il mutamento di destinazione d'uso da rurale abitativo a civile abitazione configura un mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, comportando il passaggio tra due categorie funzionalmente autonome ex art. 23 ter, comma 1, del D.P.R. 380/2001 (vale a dire da rurale a residenziale). Ne discende il corretto assoggettamento del titolo al pagamento del contributo di costruzione. (Tar Piemonte, Torino, sez. II, 16 ottobre 2025, n. 1424).

# ANCE | FROSINONE

## Notiziario ANCE FROSINONE

Notiziario di aggiornamento  
dedicato all'industria delle  
costruzioni della Provincia di  
Frosinone

### ANCE FROSINONE

Via del Plebiscito, n. 15  
03100 Frosinone  
+39.0775817707/01  
[info@ancefrosinone.it](mailto:info@ancefrosinone.it)  
[frosinone.ance.it](http://frosinone.ance.it)  
cod. fisc. 92081720602

