Decreto proroga termini 2025: le novità, dopo la conversione in legge, su polizza catastrofale, locazioni, autotrasporto, autorizzazione paesaggistica semplificata

26 Febbraio 2025

Il **Decreto Proroga Termini 2025** (D.L. 27 dicembre 2024, n. 202 pubblicato sulla G.U. n. 302 del 27 dicembre 2024) modifica o introduce una serie di scadenza normative che incidono su diversi settori, tra cui: autorizzazione paesaggistica semplificata, locazioni, polizze assicurative e autotrasporto. Di seguito, un'analisi delle norme di interesse contenute nel decreto

ESTENSIONE TEMPORALE DELLA DEROGA ALLA RIDUZIONE AUTOMATICA DEI CANONI DI LOCAZIONE PASSIVA (ART. 3 COMMA 4 D.L. 202/2024)

L'articolo 16-sexies del decreto-legge n. 146 del 21 ottobre 2021 (legge di conversione pubblicata sulla GU n. 301 del 20 dicembre 2021) ha positivamente previsto alcune condizioni al ricorrere delle quali, le pubbliche amministrazioni che occupano a fini istituzionali immobili di proprietà di privati, possono non applicare la riduzione forzosa del 15% del canone di locazione di cui all'articolo 3 del decreto legge n. 95/2012 ma solo a precise condizioni e limiti temporali.

Tale previsione di maggior favore è circoscritta ai contratti di locazione stipulati (non è chiaro se vi rientra un semplice rinnovo) dalla data della sua entrata in vigore (21 dicembre 2021) ed, inizialmente, fino al 31 dicembre 2023 (termine poi prorogato al 31 dicembre 2024 dall'articolo 3 comma 1 del decreto-legge 30 dicembre 2023, n. 215).

Grazie **all'articolo 3 comma 4 del decreto-legge n. 202/2024** (non modificata durante l'iter di conversione in legge) il riferimento temporale è stato ulteriormente prorogato al **31 dicembre 2025.**

Tuttavia, oltre al requisito temporale, per poter beneficiare della proroga, gli immobili locati devono soddisfare una delle seguenti condizioni:

a) classe di efficienza energetica non inferiore a B ovvero non inferiore a D se si tratta di immobili sottoposti ai vincoli previsti dal codice di cui al D. Lgs, 42/2004;

b) rispetto del parametro non superiore a 15 metri quadrati per addetto ovvero non superiore a 20 metri quadrati per addetto per gli immobili non di nuova costruzione con limitata flessibilità nell'articolazione degli spazi interni;

c) nuovo canone di locazione inferiore rispetto all'ultimo importo corrisposto.

IN SINTESI

Ai contratti di locazione passiva, stipulati fra il 21 dicembre 2021 e il 31 dicembre **2025 non si applica la riduzione forzosa del canone se ricorre anche una delle seguenti condizioni**: classe di efficienza energetica almeno B (o D per gli immobili vincolati); rispetto del parametro spazio per addetto; nuovo canone più basso del precedente.

ESTENSIONE TEMPORALE DELLA DELEGA ALLA REVISIONE DEL DPR 31/2017 (ART. 6, COMMA 4-BIS D.L. 202/2024)

È stato portato **al 27 agosto 2026** il termine per l'esercizio della **delega a modificare ed integrare il Dpr 31/2017** "*Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*", prevista in origine dall'art. 26, comma 13 della Legge 118/2022. La delega prevede di:

- riordinare, ampliare e precisare le categorie di interventi di lieve entità soggetti ad autorizzazione semplificata e di quelli del tutto esclusi dalla stessa;
- individuare ulteriori semplificazioni procedurali.

Il differimento temporale della delega – così come a suo tempo l'inserimento della delega stessa nell'art. 26, comma 13 della Legge 118/2022 – sono il frutto dell'azione di sensibilizzazione dell'ANCE finalizzata a semplificare ulteriormente le procedure paesaggistiche, adeguandole e coordinandole con le diverse normative statali intervenute dopo il 2017 (ad es. quelle in tema di fonti rinnovabili che hanno liberalizzato l'installazione degli impianti solari fotovoltaici e termici sugli edifici) per garantire un quadro normativo certo.

IN SINTESI

La delega alla revisione del Dpr 31/2017 sugli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistici semplificata e sulle opere escluse da essa, è stata estesa e può essere esercitata fino al 27 agosto 2026.

PROROGA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATA (ART. 7 COMMA 1 D.L. 202/2024)

La norma (non modificata durante la conversione in legge) riguarda i contratti di locazione a uso abitativo in regime di **edilizia agevolata**, con particolare riferimento al programma straordinario di edilizia residenziale per i dipendenti delle amministrazioni dello Stato previsto dall'**articolo 18 del Decreto-Legge n. 152/1991**.

L'art. 7 comma 1 proroga l'efficacia di una misura normativa particolarmente critica (art. 1-bis. del D.L. 29/09/2023, n. 132 contenente "*Inizio modulo*

Fine modulo

Disposizioni urgenti in materia di proroga di termini normativi e versamenti fiscali"). In sostanza per effetto della modifica normativa:

- tutti i contratti di locazione in corso al 29/11/2023 (data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 132/2023) e con scadenza entro il **31 dicembre 2025** sono automaticamente **prorogati fino a tale data**, mantenendo **i medesimi termini e condizioni** attualmente in vigore. E' altresì prorogata, laddove prevista, anche la facoltà di riscatto con diritto di prelazione da parte dell'inquilino esercitabile entro la medesima scadenza;
- anche per i contratti scaduti prima del 29/11/2023 l'assegnatario mantiene il diritto di prelazione fino al **31 dicembre 2025**, ma solo se vengono soddisfatte alcune condizioni:
    - l'immobile è occupato dall'assegnatario (o dai familiari, in caso di decesso).
    - il proprietario non ha già stipulato un contratto preliminare o definitivo di compravendita,

usufrutto, uso o abitazione.
    - l'assegnatario ha regolarmente adempiuto al pagamento dell'indennità di occupazione.
- i contratti scaduti, se rispettano le condizioni del punto sopra, sono automaticamente **rinnovati fino al 31 dicembre 2025**, salvo nel caso in cui esista un provvedimento passato in giudicato di rilascio dell'immobile.

IN SINTESI

Con la finalità di tutela della stabilità abitativa degli assegnatari di immobili in regime di edilizia agevolata realizzati nell'ambito del Programma di cui **all'articolo 18 del Decreto-Legge n. 152/1991 è prevista** sia la **proroga dei contratti (anche se scaduti)**, sia il **diritto di prelazione** in caso di vendita. Intervenendo nel regime locatizio di natura privata la norma appare al tempo stesso lesiva delle facoltà del proprietario di disporre degli alloggi liberamente seppur in conformità ai vincoli derivanti dalla originaria convenzione sottoscritta con il Comune.

PROROGA ADOZIONE LINEE GUIDA TRASPORTI ECCEZIONALI (ART. 7 COMMA 4septies D.L. 202/2024)

Il termine di entrata in vigore delle **Linee Guida sui "Trasporti in condizioni di eccezionalità" è stato posticipato al 30 marzo 2026.** La modifica è stata inserita durante l'iter di conversione. Analogamente, è stato esteso al 31 dicembre 2025 il termine per il completamento dei lavori del tavolo tecnico istituito presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Al Tavolo compete la definizione del Piano nazionale per i trasporti in condizioni di eccezionalità, che comprende l'individuazione dei corridoi per i trasporti eccezionali, il collegamento tra aree industrializzate e principali hub logistici, e la definizione delle modalità di monitoraggio e di intervento per eventuali problemi infrastrutturali.

Contestualmente, è stata introdotta una disciplina transitoria che manterrà in vigore, fino all'adozione delle Linee Guida, la normativa prevista dall'articolo 10, comma 10 del Codice della Strada, decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285.

IN SINTESI

E' stato nuovamente dal 30 marzo 2025 **al 30 marzo 2026 prorogato il termine per l'adozione delle Linee Guida sui trasporti eccezionali** aventi lo scopo di uniformare i criteri di sicurezza e compatibilità infrastrutturale. Nelle more restano ferme le previsioni dell'articolo 10, comma 10 del Codice della Strada.

PROROGA OBBLIGO ASSICURATIVO PER DANNI CATASTROFALI (ART. 13 D.L. 202/2024)

La norma (non modificata durante la conversione in legge) **ha esteso fino al 31 marzo 2025** il termine ultimo per cui le imprese, sia quelle con sede legale in Italia sia quelle estere operanti nel territorio italiano tramite una stabile organizzazione, devono **obbligatoriamente stipulare polizze assicurative** a copertura dei danni da calamità naturali ed eventi catastrofali prevista dall'articolo 1, commi 101-111, della legge di Bilancio 2024 (Legge n. 213 del 30 dicembre 2023),

L'obbligo riguarda, dal punto di vista soggettivo, **tutte le imprese** tenute all'iscrizione nel relativo Registro. Si ricorda che nel Registro delle Imprese, tenuto presso le locali Camere di Commercio, devono iscriversi tutti gli imprenditori qualunque sia la forma giuridica (sia società che imprese

individuali) sotto la quale viene svolta l'attività, ed in particolare una qualunque delle attività di cui all'art. 2195 del c.c.. Sono **escluse** dall'obbligo assicurativo, per espressa previsione normativa **le imprese agricole** di cui all'art. 2135 del codice civile

Nel frattempo, sembra che sia in via di definitiva approvazione e pubblicazione il decreto attuativo, che dovrebbe definire con maggior dettaglio i seguenti aspetti:

- ambito di applicazione;
- beni oggetto di copertura;
- definizione degli eventi catastrofali;
- determinazione del premio;
- franchigia, massimali e limiti di indennizzo;
- modalità di determinazione e adeguamento periodico dei premi anche tenuto conto del principio di mutualità;
- limiti alla capacità di assunzione del rischio da parte delle imprese assicuratrici;
- disposizioni transitorie

È importante sottolineare che, anche in assenza del decreto, l'obbligo di stipulare la polizza sussiste ugualmente.

Si ricorda, inoltre, che ai sensi del comma 102 della Legge 213/2023 "*dell'inadempimento dell'obbligo di assicurazione (...) si tiene conto nell'assegnazione di contributi, sovvenzioni o agevolazioni di carattere finanziario a valere su risorse pubbliche, anche con riferimento a quelle previste in occasione di eventi calamitosi e catastrofali*". Nonostante sarebbe necessaria e auspicabile una maggiore chiarezza al riguardo la norma appare indicare che la mancata assicurazione potrebbe influire sull'assegnazione di contributi finanziari, indipendentemente dall'effettiva occorrenza di un evento calamitoso.

IN SINTESI

Posticipato al **31 marzo 2025** il termine per le **imprese** di stipulare **assicurazioni obbligatorie** contro **calamità naturali ed eventi catastrofali.**

PROROGA REVISIONE MACCHINE OPERATRICI (ART. 19 co. 1ter D.L. 202/2024)

In assenza del decreto previsto dall'articolo 5 del DM 20 maggio 2015, che dovrebbe definire le modalità specifiche per la revisione delle macchine agricole ed operatrici, la norma, inserita durante la conversione in legge, stabilisce **nuove scadenze e rivede il calendario per la revisione dei veicoli già in circolazione, in base all'anno di immatricolazione**.

I nuovi termini per la revisione delle macchine agricole e operatrici di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 20 maggio 2015 sono così fissati:

- per i veicoli immatricolati entro il 31 dicembre 1983, al 31 dicembre **2025**;
- per i veicoli immatricolati dal 1° gennaio 1984 al 31 dicembre 1996, al 31 dicembre **2025**;
- per i veicoli immatricolati dal 1° gennaio 1997 al 31 dicembre 2019, al 31 dicembre **2026**;
- per i veicoli immatricolati dopo il 1° gennaio 2020, al quinto anno successivo alla fine del mese di prima immatricolazione.

IN SINTESI

Aggiornate le scadenze per la revisione delle macchine operatrici a causa della mancata adozione del decreto che avrebbe dovuto stabilire le modalità tecniche per la sua esecuzione. Senza questo decreto, la revisione risulta essere inattuabile.