Tutte le novità sulle nuove proroghe in edilizia

3 Marzo 2026

Dall'estensione della proroga straordinaria per i permessi di costruire, Scia e convenzioni al blocco dei tagli ai canoni delle locazioni passive, fino al riordino dell'autorizzazione paesaggistica semplificata: sono alcune delle novità contenute nel cosiddetto decreto Mille-proroghe", (D.L. 31 dicembre 2025, n. 200 pubblicato sulla G.U. n. 31 dicembre 2025, n. 302 convertito, con alcune modifiche, nella Legge 27 febbraio 2025, n. 26 pubblicata sulla G.U. n. 49 del 28 febbraio 2026) che prevede una serie di scadenza normative quasi tutte di positivo interesse per il settore.

Di seguito, un'analisi delle norme contenute nel decreto:

ESTENSIONE PROROGA STRAORDINARIA PER PERMESSI DI COSTRUIRE, SCIA E CONVENZIONI (ART. 9 COMMA 2-BIS D.L. 200/2025)

La norma prevede l'estensione da trentasei mesi (3 anni) a quarantotto mesi della proroga straordinaria prevista dall'art. 10-septies del Decreto-legge 21/2022 per:

i termini di inizio e fine lavori dei permessi di costruire rilasciati o formatisi fino al 31 dicembre 2025 (in precedenza fino al 31 dicembre 2024);

il termine di fine lavori delle Segnalazioni certificate di inizio attività (Scia) presentate fino al 31 dicembre 2025 (in precedenza fino al 31 dicembre 2024);

il termine di validità e quelli di inizio e fine lavori contenuti nelle convenzioni urbanistiche o accordi similari e nei relativi piani attuativi formatisi fino al 31 dicembre 2025 (in precedenza fino al 31 dicembre 2024).

BLOCCO DEI TAGLI AI CANONI DELLE LOCAZIONI PASSIVE (ART. 4 COMMA 6 D.L. 200/2025)

Le Pubbliche Amministrazioni non possono applicare, fino al 31 dicembre 2026, la riduzione forzosa del 15% o 30% sui canoni di locazione pagati ai privati (secondo quanto previsto dalle misure sulla spending review di cui all'art. 3 commi 4, 6 e 10 del D.L. 95/2012).

Tale previsione di maggior favore è circoscritta ai contratti di locazione stipulati dal 21 dicembre 2021 al 31 dicembre 2026. Oltre al requisito temporale, per poter beneficiare della proroga, gli immobili locati devono soddisfare una delle seguenti condizioni:

1. 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;
2. 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;
3. c) nuovo canone di locazione inferiore rispetto all'ultimo importo corrisposto.

ESTENSIONE TEMPORALE DELLA DELEGA ALLA REVISIONE DEL DPR 31/2017 (ART. 8, COMMA 5-QUINQUIES D.L. 200/2025)

È stato portato dal 27 agosto 2026 al 27 febbraio 2027 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". 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.

CODICE DELLA STRADA: SOSPENSIONE DELL'AGGIORNAMENTO DELLE SANZIONI (ART. 9 COMMA 1 D.L. 200/2025)

La norma blocca l'aggiornamento delle sanzioni per le violazioni al Codice della Strada per tutto il 2026. Gli importi delle sanzioni rimarranno, quindi, invariati rispetto a quelli attuali.

PROROGA LINEE GUIDA TRASPORTI ECCEZIONALI (ART. 9 COMMA 2-BIS D.L. 200/2025)

La norma ha ulteriormente posticipato l'entrata in vigore delle Linee Guida. In ogni caso, la sospensione terminerà entro il 31 dicembre 2027. Pertanto, fino alla medesima data continua ad applicarsi il regime transitorio. Inoltre, la scadenza per adottare il Piano nazionale per i trasporti eccezionali è posticipata al 30 giugno 2027.

PROROGA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATA (ART. 9 COMMA 3-DUODECIES D.L. 200/2025)

La norma riguarda i contratti di locazione a uso abitativo degli immobili realizzati in regime di edilizia agevolata nell'ambito del programma straordinario di edilizia residenziale per i dipendenti delle amministrazioni dello Stato previsto dall'articolo 18 del Decreto-Legge n. 152/1991.

Viene nuovamente prorogata l'efficacia di una misura normativa particolarmente critica (art. 1-bis. del D.L. 29/09/2023, n. 132 contenente "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 pattuita in una data entro il 31 dicembre 2026 sono automaticamente prorogati fino a tale data, mantenendo i medesimi termini e condizioni attualmente in vigore. Inoltre, ferma la facoltà di riscatto prevista nei contratti è prorogato l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'inquilino esercitabile entro la medesima scadenza; in tal caso il proprietario che intende trasferire a titolo oneroso le unità immobiliari è tenuto a notificare la proposta di alienazione all'inquilino;

anche per i contratti scaduti prima del 29/11/2023 l'assegnatario mantiene il diritto di prelazione fino al 31 dicembre 2026, 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.

Al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione, tali i contratti sono rinnovati sino al 31

dicembre 2026, ai medesimi termini e condizioni, salvo che non sia intervenuto provvedimento passato in giudicato di rilascio dell'immobile.

PROROGA REVISIONE MACCHINE OPERATRICI (ART. 15 COMMA 2-BIS D.L. 200/2025)

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.

Va evidenziato che la norma approvata letteralmente farebbe riferimento esclusivamente alle macchine agricole mentre i termini indicati nel decreto del 2015 erano riferiti anche alle macchine operatrici.

Poiché sarebbe illogica una previsione che escludesse le macchine operatrici si ritiene, salvo chiarimenti ministeriali di senso contrario, di poter considerare le nuove scadenze applicabili anche alle macchine operatrici.

Le nuove scadenze sono le seguenti:

veicoli immatricolati prima del 31 dicembre 1983: revisione entro il 31 dicembre 2026;

veicoli immatricolati dal 1° gennaio 1984 al 31 dicembre 1996: revisione entro il 31 dicembre 2027;

veicoli immatricolati dal 1° gennaio 1997 al 31 dicembre 2023: revisione entro il 31 dicembre 2028;

veicoli immatricolati a decorrere dal 1° gennaio 2024: revisione al 5° anno entro la fine del mese di prima immatricolazione.

PROROGA OBBLIGO ASSICURATIVO PER DANNI CATASTROFALI SOLO PER LIMITATI SETTORI (ART. 15 COMMA 2; ART. 16 COMMA 2 D.L. 200/2025)

Il "Decreto Proroghe" ha differito al 31 marzo 2026 il termine entro cui le sole imprese del settore turistico-ricettivo, della somministrazione di alimenti e bevande (bar e ristoranti), della pesca e dell'acquacoltura sono tenute a sottoscrivere la polizza assicurativa contro le calamità naturali.

Si evidenzia che la scadenza dell'obbligo, per tutte le altre micro e piccole imprese, è rimasta invariata al 31 dicembre 2025.

PROCEDURA AUTORIZZATIVA PER GLI IMPIANTI A FONTI RINNOVABILI NELLE STRTTURE TURISTICHE E TERMALI (ART. 16 COMMA 1 D.L. 200/2025)

La norma prevede la proroga al 31 dicembre 2026 della possibilità di adottare la procedura autorizzativa della Dichiarazione di inizio lavori asseverata (DILA), per alcune tipologie di impianti fotovoltaici ubicati in aree nella disponibilità di strutture turistiche o termali.

Le condizioni per poter usufruire della DILA prevedono che gli impianti siano realizzati con moduli collocati a terra o su coperture piane o falde, di potenza non superiore a 1.000 chilowatt picco (kWp) e finalizzati a utilizzare prioritariamente l'energia autoprodotta per i fabbisogni delle strutture turistiche e termali.

Qualora gli impianti siano ubicati in aree situate nei centri storici o soggette a tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la dichiarazione

deve essere accompagnata da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del progettista abilitato che attesti che gli impianti non sono visibili dagli spazi pubblici esterni limitrofi e che i manti delle coperture non sono realizzati con prodotti che hanno l'aspetto dei materiali della tradizione locale

Si evidenzia che la disciplina sui regimi amministrativi delle fonti rinnovabili è stata oggetto di revisione ed è attualmente contenuta nel decreto legislativo 25 novembre 2024, n. 190. Tale disciplina non prevede più il regime amministrativo della DILA. Di conseguenza, dal 1° gennaio 2027, la realizzazione dei nuovi impianti seguirà il regime ordinario.

Allegati

DL_200_coord_Legge_27-02-2026_n_26_Proroga_termini
Apri