



LEGGE N. 26/2026
di conv. del DL N. 200/2025
cd. *Decreto Milleproroghe*

LEGGE N.26 DEL 27 FEBBRAIO 2026 DI CONVERSIONE DEL D.L. N. 200/2025 CD. DECRETO MILLEPROROGHE - DISPOSIZIONI DI INTERESSE PER IL SETTORE

Posted on 11 Marzo 2026



Category: [Urbanistica e territorio](#)

E' stata pubblicata sulla [Gazzetta Ufficiale – Serie Generale – n. 49 del 28 febbraio 2026](#), la **Legge n.26 del 27 febbraio 2026, di conversione del Decreto Legge 31 dicembre 2025, n. 200** (cd. *Decreto Milleproroghe*) recante “*Disposizioni urgenti in materia di termini normativi*”, **in vigore dal 27 febbraio 2026**.

Per quanto di interesse per il settore, tra le **modifiche introdotte in sede di conversione al testo del decreto**, si segnalano, in sintesi:

DIFFERIMENTO DI ALCUNI TERMINI PREVISTI DAL RENTRI

In linea con le richieste dell'ANCE, sono stati confermati i seguenti rinvii:

- **Fir digitale:** fino al 15 settembre 2026 gli operatori obbligati all'xFIR, possono scegliere di continuare ad utilizzare il Fir Cartaceo in alternativa a quello digitale
- **Sistemi di Geolocalizzazione:** è differito al **30 giugno 2026** il termine a decorrere dal quale la disponibilità di sistemi di geolocalizzazione sui mezzi di trasporto dei rifiuti pericolosi costituisce requisito di idoneità tecnica per l'iscrizione alla **categoria 5 dell'Albo nazionale gestori ambientali**
- **Trasmissione dei dati del FIR:** le sanzioni relative alla mancata o incompleta trasmissione dei dati contenuti negli xFIR si applicheranno a partire dal 15 settembre 2026

ULTERIORE ESTENSIONE PROROGA STRAORDINARIA PERMESSI DI COSTRUIRE, SCIA E CONVENZIONI

Concessi **ulteriori 12 mesi** (da 36 a 48 mesi) **per i termini di inizio e fine lavori dei permessi di costruire** - e di tutti gli altri titoli abilitativi, compresa la SCIA - **rilasciatisi o formati fino al 31 dicembre 2025**. La proroga non è automatica, pertanto è condizione che il titolare comunichi al Comune di volersi avvalere della disposizione di legge

ESTENSIONE TEMPORALE DELLA DELEGA ALLA REVISIONE DEL DPR 31/2017

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.

PROROGA LINEE GUIDA TRASPORTI ECCEZIONALI

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

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 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 ESONERI CONTRIBUTIVI BONUS GIOVANI, BONUS DONNE, BONUS ZES

I commi da 1-*bis* a 1-*quater* dell'articolo 14 **prorogano gli esoneri contributivi** riconosciuti dalla normativa vigente previste dal Decreto Coesione (D.L. n. 60/2024) in favore dei datori di lavoro privati che assumono giovani con meno di 35 anni e mai occupati a tempo indeterminato (cd. **bonus giovani** di cui all'art. 22 del D.L. 60/2024 – art. 14, comma 1-bis, **lett. a**), lavoratori presso una sede o unità produttiva ubicata in una delle regioni della ZES unica per il Mezzogiorno (cd. **bonus ZES** di cui all'art. 24 del D.L. 60/2024– art. 14, comma 1-bis, **lett. c**) o donne in condizioni di svantaggio (cd. **bonus donne** di cui all'art. 23 del D.L. 60/2024 – art. 14, comma 1-bis, **lett. b**)).

Il termine entro cui procedere alle assunzioni per fruire del beneficio è **prorogato al 31 dicembre 2026 per il bonus donne e al 30 aprile 2026 per il bonus giovani e il bonus ZES**. Per tali due ultimi esoneri vengono altresì modificate la misura dello sgravio e le condizioni per la sua fruizione.

Per maggiori dettagli relativi a tali disposizioni, **seguirà a breve un'apposita comunicazione dedicata.**

PROROGA REVISIONE MACCHINE OPERATRICI

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.

Restano invece confermate, anche dopo la conversione in legge, le disposizioni del DL. 200/2025 di seguito evidenziate:

In merito, si rinvia a nostra comunicazione inviata lo scorso 23 gennaio (reperibile altresì sul nostro sito)

PROROGA DELL'OBBLIGO DI COMUNICAZIONE DEI DATI RELATIVI ALLE SPESE AGEVOLABILI FISCALMENTE PER INTERVENTI SUGLI IMMOBILI SITUATI NEL CRATERE

Viene prorogato fino al 31 dicembre 2026 l'orizzonte temporale del monitoraggio della spesa relativa alla realizzazione degli interventi agevolabili Superbonus, ovvero l'invio delle comunicazioni previste ai sensi dell'art. 3 del DL 39/2024 per fruire della suddetta agevolazione (interventi di riqualificazione energetica e strutturale) su immobili situati nelle aree del c.d. Cratere per i quali le istanze o dichiarazioni siano state presentate a decorrere dal 30 marzo 2024.

Al riguardo, si ricorda che l'agevolazione Superbonus nella misura del 110% è stata prorogata dal DL n. 95/2025 (c.d. decreto legge "Omnibus") anche alle spese sostenute nel 2026 per i soli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi nelle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, a condizione che l'iter per la richiesta di contributo sia stato attivato dal 30 marzo 2024 (si veda nostra comunicazione del 25 agosto 2025 ["Superbonus 110% zone terremotate - Legge n.118 dell'8 agosto 2025 di conversione del D.L. n. 95/2025 cd. DL Omnibus - Proroga al 2026 in Abruzzo,](#)

[Lazio, Marche e Umbria](#)”).

Ne consegue che **l'estensione dell'obbligo di comunicazione, ai fini del monitoraggio di spesa, introdotta dal DL in commento, riguarda solo tali interventi, in quanto gli unici ancora ammessi per il 2026 a fruire del Superbonus nella misura del 110%.**

Per tali interventi, dunque, al fine di acquisire le informazioni necessarie per il monitoraggio della spesa che prevedibilmente sarà sostenuta nell'anno 2026, sono previste due comunicazioni:

- con riferimento agli interventi di efficientamento energetico (Super Ecobonus) agevolabili ai sensi dell'articolo 119 del DL 34/2020 una comunicazione all'ENEA
- in relazione agli interventi antisismici (Super Sismabonus) agevolabili ai sensi dell'articolo 119 del DL 34/2020, una comunicazione al "Portale Nazionale delle classificazioni sismiche" (gestito dal Dipartimento casa Italia della Presidenza del Consiglio)

RINVIO DELL'APPLICAZIONE DEI NUOVI TESTI UNICI TRIBUTARI

Viene rinviato dal 1° gennaio 2026 al 1° gennaio 2027 l'operatività dei nuovi testi unici tributari adottati in attuazione della delega fiscale.

Il rinvio riguarda, in particolare, i seguenti testi unici:

- testo unico delle sanzioni tributarie amministrative e penali, di cui al decreto legislativo 5 novembre 2024, n. 173;
- testo unico dei tributi erariali minori di cui al decreto legislativo 5 novembre 2024, n. 174;
- testo unico della giustizia tributaria di cui al decreto legislativo 5 novembre 2024, n. 175;
- testo unico in materia di versamenti e di riscossione, di cui al decreto legislativo 24 marzo 2025, n. 33;
- testo unico delle disposizioni legislative in materia di imposta di registro e di altri tributi indiretti, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2025, n. 123.

La ragione del rinvio è rappresentata da esigenze di coordinamento e stabilità: essendo in corso di adozione decreti correttivi e integrativi di quelli relativi all'attuazione della riforma fiscale, il Legislatore ha ritenuto di rinviare di un anno la decorrenza dei testi unici in modo da poter incorporare o coordinare le ulteriori norme che arriveranno dai decreti delegati ancora in corso di approvazione.

L'obiettivo è scongiurare un doppio riordino della materia a distanza ravvicinata riducendo al minimo gli interventi di manutenzione normativa su discipline appena entrate in vigore.

BLOCCO DEI TAGLI AI CANONI D'AFFITTO PER LA PA

Viene estesa fino al 31 dicembre 2026 la possibilità per le Pubbliche Amministrazioni di non applicare il taglio forzoso 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.

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

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

PROROGA COFINANZIAMENTO ITS ACADEMY

Viene modificato l'articolo 14, comma 5-bis, della legge n. 99/2022, disponendo così la **proroga all'anno 2026** della disposizione che prevede la natura non obbligatoria del cofinanziamento dei piani triennali di attività degli ITS Academy da parte delle Regioni per almeno il 30%.

CODICE DELLA STRADA: SOSPENSIONE DELL'AGGIORNAMENTO DELLE SANZIONI

Viene **sospeso per tutto il 2026** l'aggiornamento delle sanzioni previste per le violazioni al Codice della Strada. Gli importi delle sanzioni rimarranno, quindi, invariati rispetto a quelli attuali.

SOSTEGNO ALLE IMPRESE

Viene **prorogato fino al 31 dicembre 2026 il termine di operatività della disciplina del Fondo di garanzia per le PMI** (strumento di sostegno pubblico finalizzato a garantire la liquidità delle PMI) così come prevista dalla Riforma introdotta con l'art. 15-bis del DL 145/2023.

PROROGA OBBLIGO ASSICURATIVO PER DANNI CATASTROFALI SOLO PER LIMITATI SETTORI

È stato **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 STRUTTURE TURISTICHE E TERMALI

Viene **prorogata al 31 dicembre 2026 la 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. Di conseguenza, con la fine del periodo di proroga, la realizzazione dei nuovi impianti tornerà a seguire le normali procedure di autorizzazione.

