



Unione europea



REGIONE CAMPANIA



FSE  
POR CAMPANIA  
2014 - 2020



COESIONE  
ITALIA 21-27  
CAMPANIA

**ACEN**  
ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI NAPOLI



CENTRO SPERIMENTALE  
DI SVILUPPO DELLE COMPETENZE  
NELL'AREA DELLE COSTRUZIONI

## Notizie dal web n. 2/2023

20 gennaio 2023

Il meccanismo di revisione prezzi «alla francese», obbligatorio per tutti i contratti per eventi imprevedibili; scatterà oltre il 5% di variazione e per l'80% del valore del contratto. Così si delinea la disciplina sulla revisione prezzi del nuovo codice appalti all'esame del Parlamento.

Tutto parte dalla legge delega che alla lettera g) ha indicato «il regime obbligatorio della revisione prezzi» quale punto qualificante della riforma, tenendo conto anche degli eventi di portata mondiale (pandemia, crisi energetica) occorsi nei recenti mesi.

La norma che disciplina la revisione prezzi (articolo 60) rispetto ai diversi meccanismi di funzionamento della revisione (riconducibili ai sistemi di compensazione e a quelli di indicizzazione) ha optato per un modello di indicizzazione simile a quello esistente nell'ordinamento francese, anche ponendosi nell'ottica di rendere semplice il procedimento di revisione. Il prerequisito perché scatti il meccanismo è che vi sia la presenza di «particolari condizioni di natura oggettiva, non prevedibili al momento della formulazione dell'offerta».

Dal momento che definire un indice per situazioni imprevedibili non era opera semplicissima, la commissione speciale del Consiglio di Stato che si è occupata della redazione dello schema ha preso in considerazione sia profilo temporale della valutazione dell'imprevedibilità («imprevedibili al momento della formulazione dell'offerta») sia sul dato quantitativo di essa (variazioni imprevedibili nel quantum).

È stato previsto che il meccanismo di revisione dei prezzi scatti nelle ipotesi di una variazione in aumento o in diminuzione superiore al 5% dell'importo complessivo dell'appalto originariamente previsto e opera nella misura dell'80% in relazione alla quota dell'importo variato, in aumento o in riduzione. La disposizione fa poi riferimento a indici sintetici delle variazioni dei prezzi relativi ai contratti di lavori, servizi e forniture, approvati dall'Istat con proprio provvedimento entro il 30 settembre di ciascun anno, d'intesa con il ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Con lo stesso decreto si dovrà inoltre definire e aggiornare la metodologia di rilevazione e si dovrà stabilire l'ambito temporale di rilevazione delle variazioni. La scelta di puntare sull'Istat è stata motivata dalla commissione in relazione al fatto che sul sito dell'Istituto vengono già pubblicati mensilmente gli indici di costo di costruzione riferiti a edilizia residenziale, capannoni industriali, tronchi stradali con tratti in galleria (e altro) e in considerazione della circostanza per la quale l'Istituto ha già avviato un percorso per allargare il set di indici, comprendendo più opere stradali, ferroviarie, idriche e marittime. Per far fronte ai maggiori oneri derivanti dalla revisione prezzi le stazioni appaltanti potranno seguire tre strade. La prima prevede di utilizzare nel limite del 50%, le risorse appositamente accantonate per imprevisti nel quadro economico di ogni intervento, fatte salve le somme relative agli impegni contrattuali già assunti, e le eventuali ulteriori somme a disposizione della medesima stazione appaltante e stanziare annualmente relativamente allo stesso intervento. La seconda, impiegare le somme derivanti da ribassi d'asta, se non è prevista una diversa destinazione dalle norme vigenti. da **Italia oggi**.



### In questo numero

La revisione dei prezzi alla francese

1

Infrastrutture: mandati in gara 83mld di appalti nel 2022

2

La Cassazione stabilisce i limiti degli interventi di recupero

3

La Cassazione sulle rinnovabili in condominio

4

Caro materiali: gare deserte

4

Case green: il Ministro scrive che sull'adeguamento decide

# Infrastrutture: mandati in gara 83mld di appalti nel 2022

Il 2022 sarà ricordato come un anno straordinario, totalmente fuori scala, per il settore degli appalti pubblici: l'Osservatorio Cresme-Sole 24 Ore ha rilevato 24.769 bandi di gara per un valore di 83,1 miliardi, che vanno confrontati con i 38,4 miliardi del 2021. L'incremento è del 116% e il solo mese di dicembre ha registrato 20,9 miliardi di lavori messi in gara frantumando ogni record mensile precedente. Solo tre anni fa quella cifra avrebbe costituito due terzi delle gare di tutto l'anno. A trainare i dodici mesi c'è stata ovviamente l'ondata delle gare del Pnrr, che però non bastano a spiegare un fenomeno che va ben oltre il Recovery. A trainare il mese di dicembre c'è il decreto sulle «opere indifferibili», cioè la distribuzione di 8 miliardi di compensazioni per gli extracosti maturati nel 2022: il meccanismo messo in atto prevedeva che le stazioni appaltanti inserite nel decreto della Ragioneria generale dello Stato pubblicato il 18 novembre scorso fossero obbligate, per avere il rilascio delle risorse, ad avviare la gara entro il 31 dicembre.

Alle opere Pnrr sono andati 5 miliardi di quei fondi, altri 680 milioni alle opere commissariate, 454 milioni alle opere del Piano nazionale complementare (Pnc). Se si considera che le risorse coprono solo gli extracosti, che mediamente sono stati del 30-35%, ecco spiegato il dato davvero anomalo di dicembre. Non è escluso che una coda di questo fenomeno si registri ancora con i primi giorni del 2023, anno che attende un'altra infornata di gare Pnrr. La classifica delle stazioni appaltanti al solito svela dove tira il vento. Se si esclude l'agglomerato "enti centrali" che tiene insieme dati settorialmente poco omogenei dei ministeri e dei loro bracci societari operativi, con un totale di 20 miliardi trainati dal Pnrr, ancora una volta l'Oscar delle stazioni appaltanti va alle Ferrovie e alle prestazioni eccezionali di Rete ferroviaria italiana, con un totale registrato di 18,4 miliardi. In realtà, l'amministratrice delegata di Rfi, Vera Fiorani, ha parlato di 21 miliardi di gare lanciate, quindi c'è da aspettarsi anche qui qualche coda statistica nei prossimi giorni.

L'incremento per gli appalti ferroviari è del 137 per cento. Anche Anas, la società stradale che completa il Polo Infrastrutture del gruppo Fs, ha fatto un record con 4.275 milioni di opere messe in gara (+94%) cui vanno aggiunti 1.416 milioni delle società miste Anas, una posta pressoché inesistente nel 2021. Il traino del Pnrr si è sentito anche nel dato delle opere messe in gara dai comuni che sono arrivate a 12,2 miliardi con un incremento di un terzo rispetto al dato 2021. A creare un altro dato sensazionale, quello complessivo degli appalti territoriali da 35,4 miliardi, contribuiscono anche le Province con 2,8 miliardi, le Regioni con 1,45 miliardi, la sanità pubblica con 1,85 miliardi e soprattutto i gestori di reti e servizi pubblici locali con 7,86 miliardi e una eterogenea classe di altri enti territoriali che totalizzano 9,1 miliardi. Sul piano regionale c'è una ripartizione piuttosto equilibrata, per una volta, con una leggera penalizzazione per il Centro e una crescita al Sud. Su scala annuale, il Nord Ovest incassa 14,7 miliardi, il Nord Est 13,6, il Centro 14,7, il Sud continentale 17,9, le Isole 13,9. Sommando le due aree settentrionali il totale fa 28,4 miliardi mentre le due aree meridionali totalizzano 31,8 miliardi. Delle cinque aree quella che cresce di più rispetto al 2021 è quella delle Isole con un +300% ma tutte le zone hanno almeno raddoppiato i loro importi a gara, salvo il Nord Ovest che segna "solo" +73%. Da **NT+**.



## La Cassazione stabilisce i limiti degli interventi di recupero

Per essere qualificati come tali gli interventi di ristrutturazione devono sempre mantenere traccia dell'edificio esistente. Anche a fronte di operazioni di demolizione e ricostruzione degli edifici originari. È la precisazione che arriva dalla Cassazione, con la sentenza n. 1669/2023 pubblicata il 18 gennaio. Un chiarimento importante (e destinato a far discutere) rispetto alle novità normative susseguitesi negli ultimi anni su questo tema, sempre con l'obiettivo di allargare il perimetro degli interventi qualificabili come ristrutturazioni rispetto alle nuove costruzioni. Al centro della questione un intervento realizzato sulla base di un permesso di costruire rilasciato per la trasformazione di una casa colonica, costituita da due unità immobiliari e altri cinque annessi agricoli di varia tipologia, in un complesso residenziale formato da dieci villini in linea e un parcheggio a raso coperto con pannelli fotovoltaici, nella zona di Loreto (Ancona).

Il caso arriva alla Cassazione a causa del ricorso promosso dal pubblico ministero contro la decisione del Tribunale di Ancona che aveva ribaltato l'ipotesi accusatoria, annullando il sequestro dell'area, basato sulla contestazione del reato di lottizzazione abusiva. Per decidere la contesa, la Cassazione decide di concentrare l'attenzione sulla configurabilità o meno dell'intervento come ristrutturazione edilizia, da ultimo ampliato dal decreto Semplificazioni (DI n.76/2020) fino a ricomprendere «gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche».

Dunque con realizzazioni in larga parte difformi rispetto all'originale, a parte le zone tutelate, successivamente escluse dall'ampliamento dei confini della ristrutturazione dal cosiddetto decreto Bollette (DI 34/2022). Il punto è che, per la Cassazione, anche di fronte all'ampliamento della definizione di ristrutturazione previsto dal decreto Semplificazioni del 2020 «permane comunque la ratio qualificante l'intervento edilizio, che postulando la preesistenza di un fabbricato da ristrutturare, è comunque finalizzata al recupero del medesimo, pur con le ammesse modifiche di esso». Traducendo dal giuridichese: la Cassazione segnala che quando si parla di ristrutturazione non si può radere al suolo l'edificio per creare qualcosa di completamente diverso. «In tal senso - si legge poco dopo nella sentenza - si è espressa anche di recente la giurisprudenza amministrativa, laddove ha evidenziato che la ristrutturazione edilizia, quale intervento sul preesistente, non può fare a meno di una certa continuità con l'edificato pregresso». Di più. Precisando i limiti entro i quali deve muoversi la definizione di ristrutturazione la Cassazione segnala la «necessità che venga conservato l'immobile preesistente, del quale deve essere comunque garantito il recupero». «Allo stesso modo - si legge sempre nella sentenza - la ristrutturazione dei manufatti crollati o demoliti è possibile al solo fine del loro "ripristino", termine quest'ultimo dal significato univoco nella parte in cui esclude la mera demolizione a vantaggio di un edificio diverso».

Inoltre, «la ristrutturazione, per definizione, non può mai prescindere dalla finalità di recupero del singolo immobile che ne costituisce l'oggetto». Conclusione? Per la Cassazione, «pur con le ampie concessioni legislative in termini di diversità tra la struttura originaria e quella frutto di "ristrutturazione" l'unico modo per distinguere l'intervento di ristrutturazione da quello di nuova costruzione» è che l'operazione di recupero non può prescindere «dal conservare traccia dell'immobile preesistente». Vale a dire che: «con riguardo alla ristrutturazione non vi è spazio per nessun intervento che lasci scomparire ogni traccia del preesistente». Conclusione destinata forse a far rumore. **Da NT+.**





## La Cassazione sulle rinnovabili in condominio

Per l'installazione di un impianto fotovoltaico sulle parti comuni del condominio non è richiesta l'autorizzazione dell'assemblea, che può proporre soluzioni progettuali alternative solo in alcuni casi.

La spiegazione è stata fornita dalla Cassazione con la sentenza 1337/2023.

I giudici hanno esaminato il caso di un condomino che intende installare 12 pannelli fotovoltaici su una parte comune dell'edificio. L'assemblea esprime parere contrario e il condomino intenta una causa, ma il Tribunale conclude che l'annullamento della delibera non produrrebbe nessun effetto positivo per il condomino perché l'assemblea non può vietare l'installazione e il ricorso è superfluo.

Il caso passa alla Corte d'Appello, che giunge a conclusioni analoghe. La Corte osserva che l'assemblea non ha vietato l'installazione, ma ha solo espresso parere contrario al progetto (ai sensi dell'articolo 1122-bis del Codice Civile), invitando il condomino a presentare un progetto alternativo per non pregiudicare l'utilizzo delle parti comuni da parte degli antri condòmini. Il ricorso è stato quindi respinto per mancanza di un interesse concreto. Il condomino si è rivolto alla Cassazione perché a suo avviso il parere contrario dell'assemblea avrebbe potuto pregiudicarlo. Nel ricorso, il condomino ha sottolineato che, in base all'articolo 1122-bis del Codice Civile, l'installazione di un impianto fotovoltaico sulla parte comune condominiale è possibile previa comunicazione all'amministratore, mentre l'assemblea non ha il potere di esprimere parere contrario all'installazione o per non pregiudicare l'utilizzo delle parti comuni da parte degli altri condòmini. I giudici della Cassazione hanno fornito dei chiarimenti interessanti sui limiti ai poteri dell'assemblea. La Cassazione ha spiegato che, ai sensi del citato articolo 1122-bis del Codice Civile, è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul **lastrico solare**, su ogni altra **idonea superficie comune** e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato. Solo se si rendano necessarie **modificazioni delle parti comuni**, continua la Cassazione, il condomino deve informare l'amministratore, indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. In quest'ultimo caso, l'assemblea può prescrivere **modalità alternative di esecuzione** o imporre cautele per la salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio. L'assemblea può inoltre chiedere una garanzia contro gli eventuali danni causati dagli interventi. Da **Edilportale**.

## Caro materiali: gare deserte

Dubbi sulla fase gestionale, per il caro materiali Pnrr partito nel 2022. Uno di questi riguarda come affrontare lo scenario della gara avviata entro il 31 dicembre 2022, ma andata deserta.

Con [la faq del 13 gennaio](#), la Ragioneria generale dello Stato risponde che, ai fini dell'accesso al fondo, l'avvio della procedura di affidamento entro il 31/12/2022 è un requisito necessario ma non sufficiente. In caso di gara deserta o non aggiudicata non si può, infatti, procedere alla fase di definitiva assegnazione e di erogazione delle risorse.

Ciò in quanto si creerebbe un'incertezza fino all'espletamento di una gara successiva, con l'effetto di rendere le risorse inutilizzabili per un tempo indefinito, subordinandone l'impiego all'avvio di una nuova procedura di affidamento oltre il termine normativamente stabilito.

La stazione appaltante – afferma la Ragioneria – potrebbe opportunamente, con nota formale, rinunciare all'assegnazione avuta nel 2022 al fine di partecipare alla procedura del 2023 di preassegnazione (comma 370, articolo 1, della legge n. 197 del 2022). Per garantire la coerenza e la trasparenza delle informazioni, nella risposta viene ricordato che la stazione appaltante è obbligata ad alimentare la scheda "Dati comuni" sul sistema Simog, gestito da Anac, entro 30 giorni dall'approvazione degli esiti della procedura di gara. In particolare, secondo quanto indicato nella Guida Simog, il campo da compilare è "esito della procedura" con la voce "deserta".

Queste informazioni saranno acquisite automaticamente dai sistemi del Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato per le successive verifiche. In conclusione, è opportuno che l'ente provveda tempestivamente a comunicare in modo formale l'esito negativo della gara, sia per poter accedere al nuovo fondo per l'anno 2023, sia per evitare problematiche in sede di successive verifiche. Da **NT+**.

## Case green

il Ministro scrive al Sole24ore  
che sull'adeguamento decide  
l'Italia

“Sarà il governo italiano e nessun altro a decidere tempi e modi per rendere sostenibile il patrimonio immobiliare del nostro Paese”. Così il Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (Mase), Gilberto Pichetto Fratin, in una lettera inviata a “Il Sole 24 Ore”.

Il Ministro è intervenuto sulla bozza di Direttiva europea, che propone **obiettivi molto stringenti per l'efficiamento energetico degli edifici**. Tra questi, l'obbligo per gli edifici esistenti di raggiungere la **classe energetica E entro il 1° gennaio 2030** e la **classe D entro il 1° gennaio 2033**.

Un obbligo che, data la situazione del patrimonio edilizio italiano, è stato accolto con allarme. La maggioranza ha chiesto di **tenere conto delle specificità dell'edilizia italiana**, mentre il Consiglio Nazionale degli Ingegneri ha proposto di cogliere l'opportunità offerta dall'UE, varando un piano credibile per **ridurre i consumi energetici degli edifici**.

Non sono mancate le **accuse politiche**. Il Gruppo del Movimento 5 Stelle all'Eurocamera ha accusato la maggioranza di opporsi alla bozza della direttiva, quando invece ad ottobre, durante il Consiglio Energia, il ministro Pichetto Fratin ha dato il via libera alla riforma. In un'interrogazione alla Camera, infine, il Ministro per gli Affari europei, il Sud, le politiche di coesione e il Pnrr, Raffaele Fitto, ha assicurato che il Governo adotterà “tutte le iniziative necessarie affinché il testo finale della direttiva contenga delle previsioni che siano **compatibili con la peculiarità del patrimonio edilizio italiano** e che consentano una sua graduale riqualificazione contribuendo ad incrementarne il valore”.

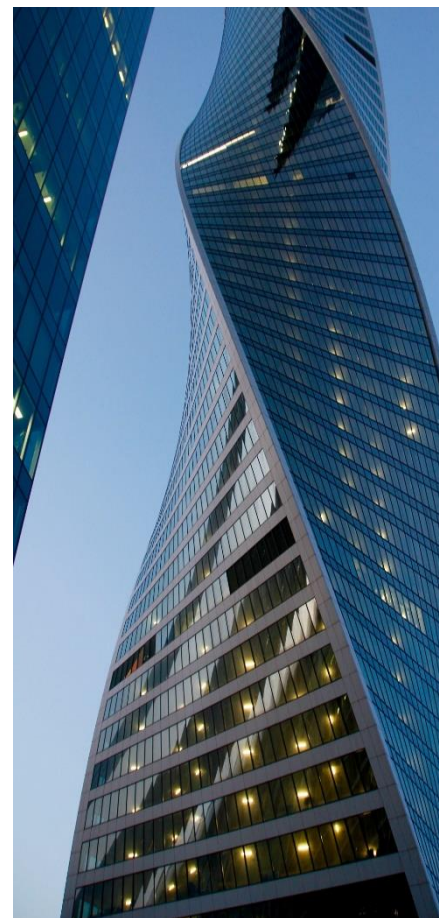
Fitto ha inoltre affermato che il costo delle ristrutturazioni “dovrà essere mitigato da un quadro di incentivi” predisposto “dagli Stati con il sostegno dell'Ue”.

In questo clima, il Ministro Fratin ha inviato una lettera a “Il Sole 24 Ore” per spiegare la posizione del Governo.

“Non abbiamo accettato - spiega Pichetto Fratin - un testo penalizzante per l'Italia. Al contrario, il nostro Paese ha vinto una battaglia a Bruxelles facendo passare una soluzione di mediazione sugli standard minimi di prestazione che alcuni paesi volevano più stringenti. L'alternativa sarebbe stata rimanere sull'Aventino e subire decisioni altrui che ci avrebbero solo danneggiato”. Il Ministro ha puntualizzato che il Governo ha accettato solo l'orientamento generale della direttiva, ma “sarà il **piano nazionale di ristrutturazione** a prevedere una tabella di marcia con obiettivi stabiliti a livello nazionale in vista dell'obiettivo della **neutralità climatica nel 2050** che l'Italia ha siglato e che il Presidente Meloni ha ribadito in più occasioni”.

Nella lettera il Ministro ricorda che “gli Stati rimangono liberi di definire la traiettoria nazionale con cui conseguire un obiettivo comune” e che “**nessun obbligo di ristrutturazione degli edifici esistenti è previsto al 2030**, anno dal quale solo gli edifici residenziali di nuova costruzione dovranno essere a emissioni zero”, mentre per gli edifici residenziali l'orizzonte è il 2050”. Il Ministro ha aggiunto che **non sono previsti obblighi per i proprietari**. “La direttiva - si legge - non prevede alcuna limitazione della possibilità di vendere o affittare gli edifici non riqualificati” e “gli Stati membri potranno stabilire criteri per esentare alcune categorie di edifici come gli immobili di valore architettonico o storico di cui l'Italia è il paese più ricco al mondo”.

Pichetto Fratin ha infine ricordato il lungo percorso legislativo che attende la direttiva, che dopo la trattazione in Commissione dovrà essere adottata in plenaria, prima dell'avvio dei triloghi (incontri per trovare un accordo tra Consiglio e Parlamento con la mediazione della Commissione) per trovare un accordo politico sul testo finale, “che rappresenterà un nuovo compromesso tra le diverse posizioni”. Da **Edilportale**.





Ance Campania

Piazza Vittoria 10  
Napoli 80121

**TELEFONO:**

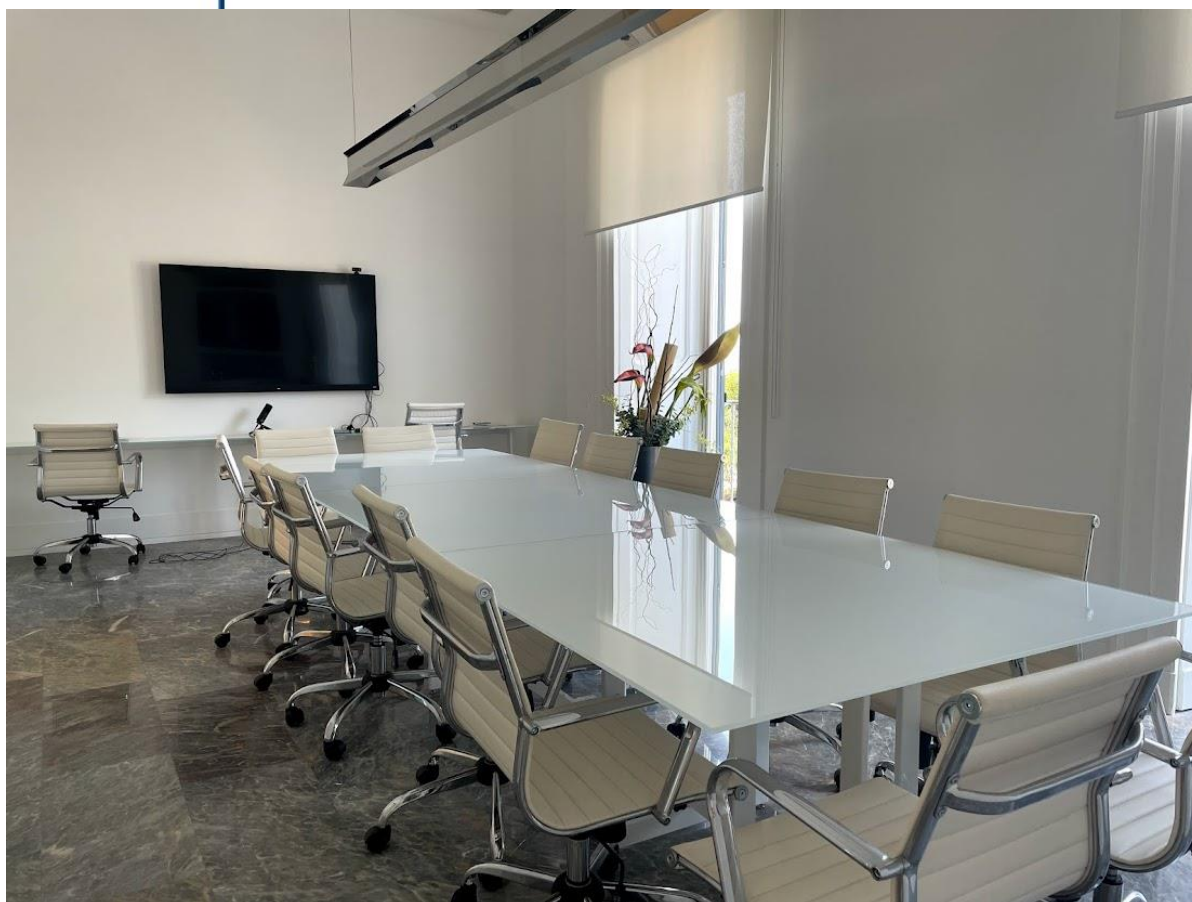
0817645851

**MAIL**

info@ancecampania.it

Siamo sul web  
[ancecampania.it](http://ancecampania.it)

**ANCE** | CAMPANIA



*ANCE Campania – uffici*