

**ANCE** | ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

## **Dossier stampa** **La settimana Ance** **sui media**

**Una raccolta delle  
principali uscite degli ultimi  
giorni**

**27 luglio - 9 agosto 2024**

*Al direttore - In merito all'articolo pubblicato sul giornale di ieri, 8 agosto, "Meloni ci ha tradito", mi trovo purtroppo a dissentire sul tono e sul contenuto del titolo e sottotitolo che sono stati usati. Come si può evincere anche dalla mia dichiarazione riportata nel corpo dell'articolo, il concetto che ho espresso anche più volte in questi mesi, è che non abbiamo condiviso come sia stata gestita la fase finale di chiusura del Superbonus, che abbiamo trovato disordinata e con conseguenze dannose per cittadini e imprese che in maniera legittima e legale hanno usufruito della misura. Il mio quindi non era un giudizio sull'operato complessivo del governo ma su un aspetto specifico della gestione delle fasi finali del Superbonus sulla quale abbiamo a*

*lungo discusso provando anche a ragionare su possibili soluzioni alternative. Non mi ritrovo neanche nel concetto di "tradimento" in quanto come associazione che lavora per la tutela di un settore economico non riteniamo che un governo possa tradirci o meno, quanto piuttosto agire più o meno bene nell'interesse del paese, ma una domanda in tal senso peraltro non mi è stata neanche posta. Anche in questo caso comunque il tono che ho usato è ben diverso. Siamo sicuramente preoccupati per l'assenza al momento di progetti e politiche di ampio respiro che riguardino la politica industriale di settore, degli incentivi energetici, della rigenerazione urbana, così come il ritardo nei pagamenti alle imprese e quindi ci aspettiamo dal governo, con il*

*quale abbiamo un dialogo intenso e collaborativo, di ricevere al più presto risposte su questi temi per noi chiave. Se vogliamo sintetizzare giornalisticamente potremmo quindi dirvi preoccupati, ma fiduciosi che i prossimi provvedimenti saranno orientati alla crescita e allo sviluppo sociale ed economico non solo del nostro settore ma di tutto il paese. Questa è la nostra posizione fedele, la ringrazio molto e sempre con viva stima per lei e per il giornale che dirige.*

**Federica Brancaccio**  
presidente Ance

Aggiungiamo con piacere l'essere fiduciosi all'essere preoccupati che abbiamo descritto ieri. Buon lavoro e a presto.



Peso: 7%

# “MELONI CI HA TRADITO”

**Tassisti, balneari, costruttori edili, polizia penitenziaria, albergatori: parlano le categorie da sempre vicine e tutelate dalla destra che ora si ribellano alla premier. Brancaccio (Ance): “Governo disordinato”**

Roma. Domani in molte spiagge gli ombrelloni saranno chiusi per protesta dei balneari contro il governo, accusato di non aver adottato gli interventi chiarificatori sulle concessioni demaniali marittime. “Per noi ha fatto più Draghi di Meloni”, si è spinto a dire al Foglio Antonio Capacchione, presidente del sindacato balneari, mettendo di fatto la parola fine alla storia d'amore fra i proprietari degli stabilimenti e il governo Meloni. Quella dei balneari non è l'unica categoria a sentirsi tradita dal governo di centro-

destra. Anche i tassisti, ad esempio, sono ancora sul piede di guerra, dopo lo sciopero nazionale tenuto lo scorso 21 maggio a Roma (con annessi scontri con le forze dell'ordine) per protestare contro il rilascio di nuove licenze e l'apertura alle multinazionali. “Questo governo, come i precedenti, ha dimostrato la sua incapacità a risolvere i problemi del nostro settore”, dice Nicola Di Giacobbe, coordinatore del sindacato Unica Taxi Cgil. “Parliamo di un servizio pubblico a disposizione di un'utenza indifferenziata, dove gli operatori non rispondono né della tariffa né della modalità di esercizio, che sono invece definite dalle amministrazioni comunali. Dal governo siamo ancora in attesa dei decreti attuativi sul settore e in partico-

lare sull'uso della tecnologia. Bisogna creare i presupposti affinché l'intermediazione che viene svolta dalle multinazionali, come Uber, non vada a mettere in crisi il sistema del servizio pubblico”. Di Giacobbe prosegue: “Dal governo, in particolare dai ministri Salvini e Urso, ci aspettiamo delle risposte, che però non arrivano. A settembre avizzeremo di nuovo le nostre richieste con l'indicazione di un fermo nazionale. Salvini e Urso sono come due pifferai magici, ma dopo due anni di governo hanno perso pure il fiato per il piffero”. *(segue a pagina quattro)*

DAI MATTEO, SAPEVAMO ENTRAMBI COSA FOSSE QUANDO MI HAI CANDIDATO...



Peso: 1-15%, 4-12%

# Tassisti, balneari, agenti penitenziari, albergatori: ecco i traditi da Meloni

(segue dalla prima pagina)

Ci sono poi i costruttori edili. "Siamo pronti a tutelare i diritti del Superbonus", disse Meloni in campagna elettorale. Giunta a Palazzo Chigi, la leader di Fdi ha stoppato la cessione del credito. "Il 99 per cento delle forze politiche sono sempre state favorevoli al Superbonus e anche alle proroghe. Poi lungo la via si sono resi conto che la spesa non era sotto controllo, un rischio che noi avevamo denunciato", dice **Federica Brancaccio**, presidente di Ance. "Poi c'è stata una chiusura disordinata. Nel corso del tempo sono intervenute innumerevoli modifiche per arginare le spese, che però di fatto hanno colpito anche imprese e famiglie che avevano affrontato in maniera seria questa misura", denuncia **Brancaccio**. "Chiusa questa pagina, bisogna aprirne un'altra, su cui da tempo chiediamo un confronto: una riorganizzazione dei bonus edilizi e una politica di ampio respiro e sostenibile per rispondere alla direttiva green. Al momento non vediamo questa disponibilità. Speriamo che ci sia dopo l'estate".

Persino una categoria da sempre ritenuta bacino elettorale di Fdi, come quella della polizia penitenziaria, è da mesi in rotta di collisione con l'esecutivo. "Apprezziamo la vicinanza e l'impegno del sottosegretario Delmastro Delle Vedove, ma il recente decreto carceri adottato dal governo è troppo timido. Il governo poteva e doveva fare di più", afferma Donato Capece, segretario generale del Sappe. "Il problema vero è ridurre il numero spropositato di detenuti. Noi non siamo favorevoli né all'indulto e né all'amnistia, ma bisogna credere nelle misure alternative. Ci sono 23 mila detenuti con una pena residua da scontare al di sotto dei tre anni che potrebbero essere affidati tranquillamente ai lavori sul territorio". "Come polizia penitenziaria abbiamo cinquemila unità in meno rispetto alla pianta organica", sottolinea Capece, aggiungendo di aver anche denunciato al ministero della Giustizia la mancanza di dispositivi di protezione individuale: "A volte i detenuti per protesta incendiano i materassi, ma noi non abbiamo neanche le ma-

schere antigas per andare ad aprire immediatamente le celle e salvare la vita ai detenuti. Dobbiamo usare un fazzoletto bagnato sul viso".

L'ultima categoria a essere rimasta "scottata" dalle mosse del governo è quella degli albergatori. L'ipotesi di un aumento fino a 25 euro della tassa di soggiorno ha generato allarme tra gli operatori del settore. "La nuova tassa sarebbe una mazzata, i turisti fuggiranno in Croazia", ha detto al Foglio Claudio Scarpa, direttore di Federalberghi Venezia, avvertendo che l'imposta "penalizzerebbe soprattutto le strutture ricettive più fragili". L'ennesima categoria vicina alla destra che ora si ribella al governo di destra.

**Ermes Antonucci**



Peso:1-15%,4-12%

**CORRETTIVO AL CODICE**

## Appalti, i costruttori premono sulle gare

Mentre il ministero delle Infrastrutture lavora al correttivo del Codice appalti dopo aver sentito le associazioni, in Parlamento il rush finale prima dell'interruzione estiva prende la forma delle risoluzioni alle regole sulle gare. Nella dialettica tra Montecitorio e l'esecutivo per modificare le regole sancite dalla legge 36/2003 che hanno dato vita all'ennesimo corpo normativo per il settore, diverse le risoluzioni del Parlamento presentate in Commissione Ambiente della Camera. Tra queste quelle della maggioranza di governo, con i testi di Erica Mazzetti (Fi) e Massimo Milani (Fdi). La deputata forzista chiede una stretta sui subappalti, mentre **Federica Brancaccio**, presidente di **Ance**, nella sua audizione torna a parlare di mercato chiedendo che «per gli affidamenti sopra la soglia dei 2-3 milioni di euro, è

fondamentale ripristinare l'obbligo di procedure aperte e concorrenziali». **Ance** insiste anche sul regolamento attuativo, un manuale per tutta la filiera.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Peso: 4%

## Revisione Codice Appalti: **ANCE** interviene sulle risoluzioni al Governo

*Nuova audizione in VIII Commissione alla Camera. Oltre alle valutazioni sulle proposte dei deputati, l'Associazione aggiunge alcune considerazioni importanti*

di **Redazione tecnica** - 08/08/2024

Dopo un silenzio durato alcuni mesi, in mezzo ai quali è stato anche costituito presso il MIT il Tavolo tecnico per la **revisione del Codice dei Contratti Pubblici**, sono ripresi i lavori in **VIII Commissione** alla Camera sulle risoluzioni al Governo per modificare alcune disposizioni del d.Lgs. n. 36/2023.

### Revisione del Codice Appalti 2023: audizione **ANCE** sulle risoluzioni al Governo

Stiamo parlando delle Risoluzioni n. 7-00220, n. 7-00229, n. 7-00234 e n. 7-00247 in materia di iniziative normative volte ad apportare modifiche al Codice dei contratti pubblici, e su cui l'VIII Commissione sta svolgendo alcune audizioni con associazioni del settore e stakeholders.

Tra queste, spicca quella di **ANCE**, rappresentata dalla **presidente Federica Brancaccio** che, dopo alcune valutazioni di carattere generale, ha espresso giudizi positivi e negativi per ciascuna delle proposte contenute nelle diverse risoluzioni e presentato ulteriori proposte.

### Le valutazioni dell'Associazione

Spiega la **Presidente Brancaccio** che il nuovo Codice ha come obiettivo principale lo snellimento delle procedure e la semplificazione amministrativa, per garantire la realizzazione di opere pubbliche di qualità, nel minor tempo possibile.

I principi del risultato, della fiducia, dell'equilibrio contrattuale, dell'apertura del mercato alla concorrenza, nonché, quello della qualificazione delle SA, la spinta verso la digitalizzazione, sono tutte innovazioni di importanza strategica si devono tradurre in cantieri e poi in opere fruibili dai cittadini, motivo per cui vanno resi coerenti con le ulteriori disposizioni di cui si compone il Codice, affinando se del caso, le parti non del tutto allineate.

### L'accesso al mercato e le soglie

Uno su tutti, l'**accesso al mercato degli operatori economici**: lascia quindi perplessi la scelta di istituzionalizzare, fino alla soglia comunitaria, l'utilizzo delle procedure negoziate senza bando, rischiando di produrre un effetto inverso a quello auspicato, limitando la trasparenza, la pubblicità e la concorrenza.

Se è apprezzabile che, per i lavori sopra 1 mln di euro, le SA possano ricorrere liberamente anche alle procedure concorrenziali, è fondamentale ripristinare l'**obbligo di procedure aperte e concorrenziali per appalti sopra la soglia di 2/3 milioni di euro**, così come va rivista la scelta di ampliare ulteriormente l'autonomia dei settori speciali, dal momento che rappresentano il 36% del mercato, né si apprezza che chi abbia ottenuto le concessioni "senza gara" non abbia poi alcun obbligo di recuperare questo gap concorrenziale "a valle", ove operi nei settori speciali. In tal modo, è a rischio concorrenza il 50% del mercato. È necessario trovare una soluzione in grado di coniugare risultato e concorrenza, efficacia del processo e apertura del mercato a tutte le imprese in grado di competere.



## L'aggiudicazione delle offerte

Inoltre, il **principio del risultato**, che presuppone che l'opera pubblica venga aggiudicata a chi è in grado di assicurare il miglior rapporto qualità-prezzo, mal si concilia con l'avvenuta eliminazione del tetto massimo al punteggio da attribuire al prezzo in sede di offerta economicamente più vantaggiosa.

Così facendo, si finisce per reintrodurre, di fatto, il massimo ribasso che ANCE ha sempre fortemente combattuto, perché impedisce la presentazione di offerte serie e ben ponderate, dando luogo a spirali ribassiste che, da tempo, hanno dimostrato di non essere funzionali ad una esecuzione a regola d'arte dei lavori.

Altra criticità attiene al tema dell'**anticipazione nei contratti pluriennali**, dove la corresponsione anno per anno, rapportata all'importo di ciascun anno contabile, è da riferirsi esclusivamente agli appalti di servizi e forniture pluriennali, e non ai lavori correlare l'erogazione della stessa ai pagamenti dei lavori da effettuare nella sola prima annualità avrebbe l'effetto di frustrare il principio del risultato, poiché, di fatto, comporterebbe la corresponsione in una misura del tutto insufficiente a coprire l'importo necessario ad avviare il cantiere. La scelta, inoltre, di non prevedere l'applicazione obbligatoria di tale istituto per i contratti affidati nei settori speciali, genera una immotivata disparità di trattamento per gli operatori economici aggiudicatari di contratti in tali settori, che non potranno beneficiare delle somme necessarie per fare fronte alle spese per l'avvio del cantiere, con il rischio di aggravare la crisi di liquidità in cui versano le imprese in tale momento storico.

## Le carenze normative sulla fase esecutiva

Altra criticità, la presenza di poche norme alla **fase esecutiva** (14 articoli su 229), che invece risulta fondamentale poiché rende possibile passare dal progetto alla sua realizzazione, dando concretezza al principio del risultato che, oggi, permea il nuovo Codice. Non solo: alcune di queste norme non sono di facile interpretazione, a iniziare dalle varianti: il nuovo Codice riproduce pressoché interamente il contenuto dell'articolo 106 del D.lgs. n. 50/2016, già di difficile applicazione.

E ancora: per ANCE è necessario dare una concreta e compiuta attuazione al principio della fiducia. La figura dell'**illecito professionale**, che senza dubbio appare migliorata, va ricondotta entro confini più precisi, circoscrivendo le fattispecie rilevanti e superando, ai fini della rilevanza, le misure cautelari e il rinvio a giudizio per tutti i reati, attestandosi sempre sulla pronuncia almeno di primo grado.

## La revisione dei prezzi

Infine, uno dei principi più importanti e innovativi del nuovo Codice è quello teso a garantire la conservazione dell'equilibrio contrattuale. Da questo punto di vista, per ANCE è positivo il ritorno dell'istituto della revisione prezzi, che si attiva al verificarsi di una variazione del costo dell'opera, in aumento o in diminuzione, superiore al 5% dell'importo complessivo, operando nella misura dell'80 per cento della variazione stessa.

Per l'Associazione, affinché esso sia realmente efficace, va chiarito che il 5% costituisce unicamente la soglia di attivazione del meccanismo revisionale, mentre l'80% da liquidare va calcolato rispetto all'intera variazione intervenuta, e non solo alla parte eccedente il 5%. In ogni caso, tale principio



presuppone, “*a monte*” che i progetti messi in gara siano basati su prezzi aderenti agli effetti valori di mercato.

### **L'applicazione del CCNL e l'autonomia delle imprese**

Per quanto riguarda le **opere di urbanizzazione a scomputo**, occorre mantenere l'attuale sistema che, nei casi in cui si ricada nell'applicazione della normativa del codice appalti, lasci ai privati di svolgere agevolmente la gestione della gara. Per questo è necessario prevedere delle modalità specifiche e semplificate di accreditamento nell'ambito del procedimento digitale di acquisizione della CIG.

In riferimento al “**principio di equivalenza delle tutele**” di cui all'art. 11 del d.lgs. n. 36/2024, occorre chiarire che nel settore edile tale principio sussiste esclusivamente tra i contratti collettivi nazionali e territoriali di categoria stipulati dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale, così come rilevato anche nella Risoluzione n. 7-00247.

Infine, sarebbe opportuno – superata la logica transitoria degli allegati al Codice - ritornare ad avere un **Regolamento attuativo dedicato ai lavori pubblici**, distinto da quello per i servizi e le forniture, così da accompagnare i RUP e i DL nell'applicazione del Codice, un vero e proprio Manuale operativo che agevoli ed aiuti le stazioni appaltanti nell'ordinata conduzione del processo di realizzazione delle opere.

### **Le ulteriori proposte**

Dopo avere espresso le proprie valutazioni positive e negative rispetto alle proposte delle risoluzioni, **ANCE** ha evidenziato alcuni ulteriori aspetti da tenere in considerazione nelle modifiche del Codice.

### **Anticipazione del prezzo nei settori ordinari (art. 125)**

La disciplina dell'anticipazione nei contratti pluriennali (art. 125, co 1, terzo periodo) appare dettata per i contratti ad esecuzione periodica e/o continuativa (forniture e servizi), per i quali può essere calcolata per le prestazioni relative a ciascuna annualità contabile, e non per quelli ad esecuzione prolungata, come i lavori, in cui, infatti, è nella prima annualità che si concentra lo sforzo organizzativo per l'avvio del cantiere. Occorre dunque chiarire, in linea con quanto già previsto nella relazione di accompagnamento al nuovo Codice redatta dal Consiglio di Stato, che l'erogazione dell'anticipazione del prezzo contrattuale viene calcolata sulla base delle prestazioni di ciascuna annualità per i soli servizi e forniture. Conseguentemente, per i lavori l'anticipazione deve essere calcolata sull'importo complessivo del contratto di appalto, anche nel caso di contratti pluriennali.

### **Cumulo delle riduzioni delle garanzie (art. 106)**

Occorre precisare che la riduzione dovuta al possesso delle certificazioni indicate nell'allegato II.13 del Codice - da prevedere sempre al 20 per cento e per tutte le certificazioni contenute nel citato allegato – è cumulabile con quella del 10 per cento, prevista in caso di utilizzo di una fideiussione, emessa e firmata digitalmente, gestita mediante ricorso a piattaforme operanti con tecnologie basate su registri distribuiti. Tale riduzione, infatti, verosimilmente per un refuso, risulta cumulabile con le





riduzioni del primo e secondo periodo, ossia con le altre riduzioni contemplate dal comma 8 dell'articolo in commento, ma non con quella del 10 per cento menzionata, prevista al terzo periodo.

### **Appalti di maggiore importo (art. 103, all. II.12)**

Ai fini della qualificazione degli OE per lavori sopra i 20 milioni, occorre coordinare la previsione dell'articolo 103, che consente alle stazioni appaltanti di richiedere un volume d'affari in lavori pari a due volte l'importo a base di gara, realizzato nei migliori 5 dei 10 anni antecedenti, con quanto erroneamente previsto all'allegato II. 12 (art. 6, co 2) del Codice, dove invece, si prevede che l'O.E. abbia realizzato, nel quinquennio antecedente, una cifra di affari, non inferiore a 2,5 volte l'importo a base di gara.

### **Principio di applicazione dei contratti collettivi nel settore edile**

Inoltre, particolare attenzione viene prestato all'art. 11 del Codice, dove è necessario individuare criteri applicativi specifici per gli appalti di lavori edili, al fine di non vanificare gli obiettivi perseguiti dalla norma, ossia la tutela dei lavoratori impiegati negli appalti stessi e della leale concorrenza tra gli operatori economici.

È fondamentale, in tal senso, garantire non solo la corretta individuazione da parte della stazione appaltante della contrattazione collettiva da indicare nel bando, ma anche circoscrivere in maniera puntuale l'applicabilità, per i lavori edili, della nozione di "equivalenza delle tutele" (di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 11). Gli aspetti da considerare in primo luogo sono, da un lato, il "principio di applicazione dei contratti collettivi nazionali di settore" (rubrica dell'art. 11), ossia la corrispondenza tra attività svolta e contrattazione collettiva applicata, e, dall'altro, il requisito che tale contrattazione collettiva sia stipulata dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.

Riguardo a quest'ultimo aspetto, **ANCE** segnala che, per il settore dell'edilizia, fin dal 2012 sono stati individuati puntualmente dal Ministero del Lavoro, i CCNL sottoscritti dalle organizzazioni sindacali e datoriali comparativamente più rappresentative a livello nazionale.

Venendo all'ambito specifico del Codice dei contratti pubblici, si tratta degli stessi CCNL presi in considerazione dal Ministero del Lavoro per la predisposizione delle tabelle del costo del lavoro nel settore edile, ai sensi dell'art. 41 co. 13 del d. lgs. n. 36/2023 (già art. 23 co. 16 del d. lgs. n. 50/2016). I suddetti CCNL sono espressamente indicati, unitamente ai relativi contratti integrativi territoriali, nelle premesse dei vari decreti direttoriali con cui tali tabelle sono state adottate e di volta in volta aggiornate (cfr. da ultimo D.D. n. 12 del 5 aprile 2023).

Di conseguenza, per il settore edile **è ormai acclarato quali siano i contratti collettivi, nazionali e territoriali**, stipulati dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.

Fermo restando quanto sopra, si chiede, altresì, che la nozione di "**equivalenza delle tutele**", di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 11, sia declinata, per gli appalti di lavori edili, in conformità alle caratteristiche peculiari del settore. In particolare si ritiene che nei lavori edili sussista l'equivalenza delle tutele, di



cui ai commi 3 e 4 dell'art. 11 del Codice, esclusivamente tra i contratti collettivi nazionali di categoria (e relativa contrattazione integrativa territoriale) stipulati dalle Organizzazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale, ossia quelli stipulati rispettivamente da **Ance**-Coop, Organizzazioni artigiane e Confapi Aniem con Feneal-UIL, Filca-CISL e Fillea-CGIL.

### **Opere di urbanizzazione a scomputo: modalità semplificate per l'acquisizione del CIG per i privati**

Il D.lgs. 36/2023, in materia di opere di urbanizzazione a scomputo della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione, riproduce nella sostanza la disciplina contenuta nel Codice previgente, prevedendo la possibilità per i privati titolari del permesso di costruire di svolgere la **funzione di stazione appaltante** nell'ambito della realizzazione di tali opere (art. 13, comma 7, allegato I.12).

Viene confermata l'esclusione dei privati – pur tenuti all'osservanza del Codice – dagli obblighi di qualificazione delle stazioni appaltanti (art. 2, comma 2 Allegato II.4), come sempre previsto dato che tale sistema rappresenta un punto di equilibrio fra le esigenze delle trasformazioni territoriali e quelle legate alla natura pubblicistica delle opere di urbanizzazione.

Sotto il profilo operativo sono state, tuttavia, segnalate alcune difficoltà per i casi in cui a tali opere si applichi la normativa del codice appalti per la **gestione digitale** delle gare che, a far data dal 1° gennaio 2024, riguarda anche gli operatori privati, per le convenzioni urbanistiche stipulate dopo il 1° luglio 2023.

Al riguardo, per **ANCE** occorre prevedere **modalità specifiche e semplificate di accreditamento** per i privati nell'ambito del procedimento digitale di acquisizione della CIG, come previsto dal D.lgs. 36/2023, e in particolare sarebbe auspicabile prevedere, per tali soggetti, modalità che consentano di utilizzare le PAD (Piattaforma Approvvigionamento Digitale) agevolmente ed in autonomia nella gestione della gara.

© Riproduzione riservata



MENU CERCA

LA STAMPA  
QUOTIDIANO

ABBONATI

## Economia

Lavoro Agricoltura TuttoSoldi Finanza Borsa Italiana Fondi Obbligazioni

## Nuovo Codice Appalti, giornata di audizioni: il punto

Busia (ANAC): limitare subappalti a cascata. Solo se giustificati

TELEBORSA

Pubblicato il 06/08/2024  
Ultima modifica il 06/08/2024 alle ore 19:24

**"Bisogna limitare il fenomeno" dei subappalti a cascata "che è a vantaggio solo di chi sta in testa alla catena degli appalti e viene pagato dai lavoratori, dai piccoli imprenditori e dalla stessa stazione appaltante. Quanto più se ne fa un uso solo quando è giustificato, tanto meglio è".**

Lo ha detto il presidente dell'Autorità anticorruzione, **Giuseppe Busia**, nel corso di un'audizione alla Commissione Ambiente della Camera, sulle risoluzioni al decreto correttivo sul codice dei contratti pubblici. Sul subappalto a cascata, ha riferito, "si può lavorare sia sulle motivazioni sia sui controlli nel momento in cui si va oltre il secondo livello prevedendo, per esempio, che dopo il secondo livello non si possa agire se non c'è l'autorizzazione della stazione appaltante e che non si possa agire se tutte le verifiche non sono state fatte

Sarebbe meglio lavorare sui tempi dei pagamenti alle imprese, che sono un problema vero per l'Italia, e non comprimere i tempi della verifica che i lavori siano fatti bene", ha detto ancora Busia. **"Lì meglio metterci più tempo e invece aiutare le piccole e medie imprese ad accedere al mercato"** ha aggiunto.

"I due elementi qualificanti del nuovo codice sono digitalizzazioni e qualificazione delle stazioni appaltanti e degli operatori economici attraverso i rating reputazionali. Sono due delle principali novità che il nuovo codice ha introdotto e che vanno mantenute e semmai rafforzate. Non facciamo passi indietro su questo". Sono misure, ha aggiunto, **"che garantiscono e risolvono in concreto molti degli altri problemi che eventualmente sorgono"**.

**"Garantire un sistema di appalti pubblici più equo, trasparente e accessibile alle micro e piccole imprese**, tutelando la qualità delle opere e scongiurando pratiche sleali". È quanto hanno chiesto **Confartigianato Imprese e CNA** nel corso di un'audizione alla Commissione Ambiente della Camera sulle risoluzioni al decreto correttivo del Codice dei contratti pubblici. "Le risoluzioni - a giudizio di Confartigianato e Cna - rappresentano un'opportunità per introdurre correttivi necessari a migliorare l'efficacia del

cerca un titolo



## LEGGI ANCHE

05/08/2024



Tavolo MIT, Rossi (ASSISTAL): "Pronti a collaborare per miglioramenti significativi a Codice Appalti"

01/07/2024

Codice Appalti, Rossi (Assistal): bene interlocuzione con MIT, pronti a collaborare

23/07/2024

PA: da MEF-Anac-Enea ok contratto-tipo prestazione energetica edifici

[> Altre notizie](#)

## NOTIZIE FINANZA

06/08/2024

OPA Civitanavi, adesioni oltre il 96,6%

06/08/2024

Ministero Interno e Snam siglano protocollo

06/08/2024

A Wall Street si scatenano gli acquisti

Codice e la trasparenza degli appalti". In particolare, le Confederazioni "hanno ribadito la necessità di una revisione automatica dei prezzi anche per le imprese subappaltatrici, per assicurare equità e prevenire illeciti arricchimenti". Inoltre sostengono "la necessità di limitare il subappalto a cascata a un solo livello, per evitare pratiche di concorrenza sleale e garantire la qualità delle prestazioni".

**Negli appalti pubblici "positivo è il ritorno dell'istituto della revisione prezzi, presente in tutte le migliori legislazioni europee e internazionali, la cui assenza, invero, ha determinato il rischio di un vero e proprio blocco del settore" ma servono chiarimenti sulla soglia di attivazione del 5%. Lo ha detto al presidente dell'Ance, Federica Brancaccio, nel corso di un'audizione alla Commissione Ambiente della Camera, sulle risoluzioni al decreto correttivo sul codice dei contratti pubblici. Il meccanismo, ha ricordato Brancaccio, "si attiva al verificarsi di una variazione del costo dell'opera, in aumento o in diminuzione, superiore al 5% dell'importo complessivo, operando nella misura dell'80 per cento della variazione stessa" ma "affinché lo stesso sia realmente efficace, occorre chiarire che il 5% costituisce unicamente la soglia di attivazione del meccanismo revisionale, mentre l'80% da liquidare va calcolato rispetto all'intera variazione intervenuta, e non solo alla parte eccedente il 5%".**

Il nuovo Codice dei contratti pubblici **"ha portato diverse innovazioni di grande rilevanza. Tuttavia, a un anno dalla sua applicazione, sono necessarie alcune migliorie che, se apportate nell'ambito di un decreto correttivo al codice, possono avere la capacità di risolvere talune problematiche applicative e perfezionare l'impianto complessivo del codice"**. Lo ha affermato **Alleanza delle Cooperative** nel corso di un'audizione alla Commissione Ambiente della Camera, sulle risoluzioni al decreto correttivo sul codice dei contratti pubblici. "Le risoluzioni presentate dai gruppi parlamentari rappresentano un contributo molto positivo alla discussione" ha sottolineato l'Alleanza delle Cooperative che "ne condivide gran parte dei contenuti, in particolare per quanto riguarda la materia della revisione prezzi e di una maggiore apertura del mercato". In merito al tema della revisione dei prezzi, l'Alleanza delle Cooperative "propone un abbassamento e in ogni caso che si chiarisca che la soglia del 5% indicata nella norma non costituisce una franchigia ma una soglia di attivazione della clausola di revisione prezzi prevedendo, inoltre, nel testo del Codice, un'esplicita indicazione, quale causa di attivazione, dell'incremento del corrispettivo legata al costo del lavoro derivante dai rinnovi di tutti i CCNL applicati dall'appaltatore, a tutti i servizi ad alta intensità di **manodopera, nonché i contratti relativi ai servizi sociali e di ristorazione ospedaliera, assistenziale e scolastica**".

Servizio a cura di **teleborsa**

06/08/2024

REVO Insurance, utile e raccolta in crescita nel semestre

> Altre notizie

#### CALCOLATORI

 Casa

Calcola le rate del mutuo

 Auto

Quale automobile posso permettermi?

 Titoli

Quando vendere per guadagnare?

 Conto Corrente

Quanto costa andare in rosso?

LA STAMPA

CRONACA

ESTERI

SPORT

ECONOMIA

POLITICA

TORINO

Imprese

## Codice appalti, Ance: a rischio concorrenza il 50% del mercato

La presidente **Brancaccio** ascoltata dalla Commissione Ambiente della Camera sulle modifiche al codice appalti: «Abbassare la soglia della negoziata senza bando, Necessari chiarimenti su varianti, illecito professionale e revisione prezzi»

*di M.Fr.*

06 Agosto 2024

«Avevamo sottolineato fin dall'inizio che la soglia delle negoziate senza bando a 5 milioni di euro è eccessivamente alta e avevamo stimato - e ahimé avevamo ragione - che con questo tipo di possibilità - sia per il sottosoglia, sia per i concessionari, in particolare quelli senza gara e dei settori speciali - si sarebbe potuto sottrarre al mercato circa il 50% degli appalti. Cosa che è stata poi accertata». La **presidente dell'Ance, Federica Brancaccio**, è stata ascoltata il 5 agosto dalla Commissione Ambiente della Camera, nell'ambito della discussione congiunta delle risoluzioni sulle modifiche al Codice appalti.

Il problema della limitazione dell'area della concorrenza, ha osservato **Brancaccio**, forse oggi non si avverte moltissimo per via della elevata domanda alimentata dai bonus edilizi e dal Pnrr: «ma quando torneremo a un volume di mercato ordinario di investimenti - prevede la **presidente dell'Ance** - una sottrazione di libero mercato del 50% davvero potrà rappresentare una criticità». Pertanto, **l'Ance** chiede di «ripristinare l'obbligo di procedure aperte e concorrenziali per gli affidamenti sopra la soglia dei 2/3 milioni di euro». In base allo stesso principio di tutelare la concorrenza, «appare non del tutto coerente la scelta di ampliare ulteriormente l'autonomia dei settori speciali, dal momento che rappresentano il 36% del mercato». Ancora: «non appare condivisibile che chi abbia ottenuto le concessioni senza gara non abbia poi alcun obbligo di recuperare questo gap concorrenziale "a valle", ove operi nei settori speciali».

Tra i punti toccati dalla rappresentante dei costruttori c'è anche il meccanismo della revisione prezzi. **Brancaccio** ha richiamato l'attenzione su una interpretazione di alcune amministrazioni che rischiano di depotenziare questo fondamentale istituto di riequilibrio contrattuale. Il meccanismo, come è noto, prevede che la revisione prezzi si attivi quando lo scostamento supera la soglia del 5% e successivamente si manda ad effetto applicando la maggiorazione sull'80% della differenza di prezzo registrata. «Affinché il meccanismo sia realmente efficace - ha sottolineato **Brancaccio** - occorre chiarire che il 5% costituisce unicamente la soglia di attivazione del meccanismo revisionale, mentre l'80% da liquidare va calcolato rispetto all'intera variazione intervenuta, e non solo alla parte eccedente il 5%».

Tra le altre cose, **l'Ance** ritiene che occorranò correttivi su almeno altre due questioni: varianti e illecito professionale. Quanto al primo punto, **l'Ance** ritiene che «il nuovo codice non risolve i problemi che già il Dlgs 50 non aveva risolto» e che occorra pertanto - in nome del principio della fiducia richiamato dal codice - dare appunto più fiducia ai direttori dei lavori e ai Rup, mettendoli in grado di «capire quando è realmente necessaria una variante senza farli impazzire per cercare di interpretare che cosa il codice reputa legittimo». Sull'illecito professionale, **l'Ance** ritiene che il nuovo codice abbia segnato un indubbio miglioramento, «ma noi - ha detto la presidente dei costruttori - ci battiamo ancora per il principio costituzionale della non colpevolezza, almeno fino al primo grado di giudizio per quelle fattispecie di illecito professionale che ancora residuano nel codice come motivo di esclusione».

Infine, all'**Ance** non è sfuggita la novità che, di fatto rischia di produrre un ritorno del massimo ribasso. «Il



Peso:4-93%,5-1%

principio del risultato è in grado di assicurare il miglior rapporto qualità-prezzo - premette **Brancaccio** - ma mal si concilia con l'avvenuta eliminazione del tetto massimo al punteggio da attribuire al prezzo in sede di offerta economicamente più vantaggiosa. Così facendo, si finisce per reintrodurre, di fatto, il massimo ribasso che **Ance** ha sempre fortemente combattuto, perché impedisce la presentazione di offerte serie e ben ponderate, dando luogo a spirali ribassiste che, da tempo, hanno dimostrato di non essere funzionali ad una esecuzione a regola d'arte dei lavori».



Peso:4-93%,5-1%

# RINNOVABILI, SERVIRÀ UN TITOLO EDILIZIO ANCHE PER L'ATTIVITÀ LIBERA. PARERI PAESAGGISTICI PER RIFACIMENTI E POTENZIAMENTI

Data 07/08/2024

di Mauro Giansante

*Le ultime modifiche al Testo Unico sulle rinnovabili, che arriva oggi in Consiglio dei Ministri (ore 11) hanno fatto storcere il naso al settore delle Fer. Se il senso del riordino normativo era accelerare le procedure autorizzative semplificandole con tre vie (attività libera, procedura abilitativa semplificata e autorizzazione unica), la nuova bozza ha portato in dote delle complicazioni non da poco a questo percorso. Per gli impianti non autorizzati, ecco sanzioni pesanti da mille a 150mila euro. Ma soprattutto, e da qui l'ira degli addetti ai lavori del mondo energetico, per l'attività libera spuntano il titolo edilizio e il vincolo paesaggistico correlato all'istanza autorizzativa e il parere vincolante della Soprintendenza. Un passo indietro, netto, secondo Elettricità Futura e Coordinamento Free, che si aggiunge secondo loro ad altri due interventi normativi negativi quali i decreti Aree idonee e Agricoltura. A livello europeo, inoltre, le ultime modifiche al TU risulterebbero in netto contrasto con le Direttive europee Red II e Red III. Capitolo correttivo al Codice degli appalti. Ieri si è tenuto il secondo round di audizioni con gli interventi di Anac, [Ance](#), Alleanza delle Cooperative e Confartigianato-Cna. Dall'anticorruzione, inoltre, ecco il report sulla qualificazione delle stazioni appaltanti. Sono 4.541 a un anno dall'entrata in vigore del nuovo Codice degli appalti: 6% rispetto al 31 marzo. Di queste fanno parte però 202 stazioni appaltanti qualificate con riserva la cui qualificazione decade dal 1° luglio, salva la possibilità per le stesse di fare richiesta successivamente. Senza queste le amministrazioni qualificate scendono a 4.339. Piano Mattei: ecco i membri del Comitato tecnico. C'è Fabrizio Saggio alla presidenza, per il Mase Alessandro Guerri, per il Mef Riccardo Ercoli e per gli Esteri Massimo Riccardo. Le altre notizie: incontro Toti-Salvini in Liguria, accordo Rfi-Edison, intesa tra Snam e il Ministero degli Interni.*

Ultimo Consiglio dei Ministri prima dell'estate. L'appuntamento è per stamani alle 11 e nell'[ordine del giorno](#) c'è, finalmente, anche il Testo Unico sui regimi amministrativi per gli impianti Fer, cioè delle fonti di energia rinnovabile. Le ultime novità rispetto al testo atteso da mesi ormai in Consiglio ([qui la prima versione del testo](#)), e originariamente ben visto dagli operatori, non fanno sorridere gli stessi addetti. Infatti, il senso del riordino normativo era accelerare le procedure autorizzative semplificandole con tre vie: attività libera, procedura abilitativa semplificata e autorizzazione unica. Tre formati distinti a seconda delle dimensioni degli impianti, della loro potenza e della zona d'installazione, pur lasciando alle Regioni ulteriore spazio di manovra per ulteriori regole ma sempre in ottica semplificativa.

Invece, la nuova bozza ha portato in dote delle complicazioni non da poco a questo percorso che



si va a sommare a quello normativo giunto con i decreti Aree idonee e Agricoltura di giugno-luglio. All'articolo 11, anzitutto, si inseriscono pesanti sanzioni amministrative per le installazioni di impianti non autorizzati per un importo tra i mille e i 150mila euro. Ma a far storcere il naso agli addetti energetici è altro. Gli interventi previsti in attività libera, infatti, vengono sottoposti a vincolo paesaggistico "che si esprime entro il termine di trenta giorni dalla data di ricezione dell'istanza di autorizzazione, previo parere vincolante della Soprintendenza competente, da rendere entro venti giorni".

Per Elettricità Futura, "dopo il Dl Agricoltura, che ha vietato i nuovi impianti fotovoltaici sui terreni agricoli, e il Dm Aree Idonee, che rischia di rendere quasi tutto il territorio non idoneo alle rinnovabili, ora sono minacciati anche i progetti di ammodernamento e potenziamento degli impianti esistenti che non occupano nuovo suolo. In assenza di modifiche, questo Decreto impedirebbe il raggiungimento degli obiettivi del Dm Aree Idonee, del Piano Nazionale Integrato Energia Clima (Pniec) e del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (Pnrr)". Non solo, "oltre a essere in netto contrasto con la delega del Parlamento, la bozza di Decreto è in netto contrasto con le Direttive europee Red II e Red III perché peggiora il quadro normativo vigente e blocca anche l'ammodernamento e il potenziamento degli impianti esistenti a fonti rinnovabili. Infatti, la normativa nazionale attualmente in vigore consente di ammodernare e potenziare gli impianti rinnovabili già installati senza ulteriori autorizzazioni anche in presenza di vincoli paesaggistici, proprio perché si tratta di impianti esistenti e che quindi avevano già ottenuto tutte le necessarie autorizzazioni. Mentre la bozza di Decreto prevede che anche per questi progetti si debba chiedere una nuova autorizzazione, introducendo inutili costi e lungaggini burocratiche". Per il presidente Agostino Re Rebaudengo, "non c'è alcun dubbio che in Italia sia diventato impossibile realizzare gli impianti necessari per raggiungere gli obiettivi al 2030 ed evitare di incorrere in pesanti sanzioni europee. Si apre un grave problema di credibilità per il nostro Paese che prende impegni ma poi fa l'opposto e anche di responsabilità nei confronti dei cittadini italiani, perché saranno loro a dover pagare i maggiori costi dell'energia e le sanzioni europee per il mancato raggiungimento degli obiettivi a causa di scelte politiche che precludono questa possibilità, esponendoci al rischio di procedure d'infrazione. Persino gli atti di semplificazione come questo Decreto diventano occasioni per complicare ancora di più il quadro normativo". Con un allungamento dei tempi autorizzativi che contrasta con il senso del riordino normativo.

Duro anche il Coordinamento Free: "Sembra che ogni occasione sia buona per introdurre qualche ostacolo sul percorso di autorizzazione e gestione di impianti FER e neppure questa bozza di decreto fa eccezione", ha detto il presidente Attilio Piattelli. "In particolare è spuntata la necessità di acquisire un idoneo titolo edilizio, fatto che sembra applicarsi in modo generalizzato anche agli interventi che dovrebbero essere realizzati in edilizia libera. È poi spuntata la necessità di acquisire pareri paesaggistici per interventi di rifacimento e potenziamento ricadenti in alcune fattispecie di aree tutelate che fino a ora era possibile invece realizzare ricorrendo all'edilizia libera".

*Restano ferme le disposizioni del testo unico delle disposizioni legislative e*





*regolamentari in materia di edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 ai fini dell'acquisizione del titolo edilizio necessario alla realizzazione degli interventi di cui al presente decreto.*

“Riteniamo che, avendo il governo definito gli obiettivi al 2030 per lo sviluppo e la realizzazione delle Fer, gli atti legislativi dovrebbero essere indirizzati al loro raggiungimento e quindi individuare in maniera univoca le aree idonee e di accelerazione per facilitare l'ottenimento delle autorizzazioni su queste aree, mentre purtroppo dobbiamo constatare che il recente Decreto Aree Idonee e l'attuale bozza di riordino normativo vanno esattamente nella direzione opposta: complicare anziché semplificare. Esattamente il contrario di ciò che sia il clima sia il sistema paese necessitano per la transizione energetica, la riduzione del costo dell'energia e la sicurezza energetica. E per fare tutto ciò è necessario imboccare con decisione la strada delle rinnovabili senza ripensamenti, per uscire il prima possibile dall'era delle fonti fossili”, ha concluso Piattelli.

## **Audizioni sul correttivo del Codice: le richieste di Anac, Ance, cooperative e Confartigianato**

Come raccontato ieri su [Diac](#), si sono svolte oggi le altre e principali audizioni sul correttivo al Codice degli appalti. Sono intervenuti [Ance](#), Legacoop, Anac e Rpt. In attesa degli altri documenti, ecco le richieste dell'anticorruzione, dei costruttori, delle cooperative e Confartigianato.

Secondo Busia, presidente dell'Anac, “bisogna limitare il fenomeno dei subappalti a cascata che è a vantaggio solo di chi sta in testa alla catena degli appalti e viene pagato dai lavoratori, dai piccoli imprenditori e dalla stessa stazione appaltante. Quanto più se ne fa un uso solo quando è giustificato, tanto meglio è. Si può lavorare sia sulle motivazioni sia sui controlli nel momento in cui si va oltre il secondo livello prevedendo, per esempio, che dopo il secondo livello non si possa agire se non c'è l'autorizzazione della stazione appaltante e che non si possa agire se tutte le verifiche non sono state fatte. Sarebbe meglio lavorare sui tempi dei pagamenti alle imprese, che sono un problema vero per l'Italia, e non comprimere i tempi della verifica che i lavori siano fatti bene”. E ancora: “Lì meglio metterci più tempo e invece aiutare le piccole e medie imprese ad accedere al mercato”. Sulla norma che ha appena compiuto un anno: “I due elementi qualificanti del nuovo codice sono digitalizzazioni e qualificazione delle stazioni appaltanti e degli operatori economici attraverso i rating reputazionali. Sono due delle principali novità che il nuovo codice ha introdotto e che vanno mantenute e semmai rafforzate. Non facciamo passi indietro su questo. Sono misure che garantiscono e risolvono in concreto molti degli altri problemi che eventualmente sorgono”.

“L'impostazione generale del codice dei contratti pubblici, ispirata alla logica del *fare bene e fare presto*, appare senz'altro condivisibile. Ma è necessario fare di più per facilitare la concorrenza ed evitare di ricorrere al massimo ribasso nelle gare”, ha detto la presidente dell'[Ance](#), [Federica Brancaccio](#). “Per gli affidamenti sopra la soglia dei 2-3 milioni di euro, è fondamentale ripristinare l'obbligo di procedure aperte e concorrenziali”, ha spiegato. “Appare non del tutto coerente la scelta di ampliare ulteriormente l'autonomia dei settori speciali, dal momento che rappresentano il



36% del mercato". Inoltre, "il mercato ha bisogno di omogeneità e certezza del diritto per ben operare e crescere. Non appare condivisibile che chi abbia ottenuto le concessioni senza gara non abbia poi alcun obbligo di recuperare questo gap concorrenziale a valle, ove operi nei settori speciali. In tal modo, è a rischio concorrenza il 50% del mercato". Serve, secondo i costruttori, "una soluzione in grado di coniugare risultato e concorrenza, efficacia del processo e apertura del mercato a tutte le imprese in grado di competere". Sbagliata, in sostanza, la scelta di istituzionalizzare, fino alla soglia comunitaria, l'utilizzo delle procedure negoziate senza bando. Quanto, invece, al principio del risultato, che presuppone che l'opera pubblica venga aggiudicata a chi è in grado di assicurare il miglior rapporto qualità-prezzo, "mal si concilia con l'avvenuta eliminazione del tetto massimo al punteggio da attribuire al prezzo in sede di offerta economicamente più vantaggiosa. Così facendo, si finisce per reintrodurre, di fatto, il massimo ribasso che **Ance** ha sempre fortemente combattuto, perché impedisce la presentazione di offerte serie e ben ponderate, dando luogo a spirali ribassiste che, da tempo, hanno dimostrato di non essere funzionali ad una esecuzione a regola d'arte dei lavori". Nella nota, e più approfonditamente nei documenti consegnati, i costruttori hanno spiegato che "i principi del risultato, della fiducia, dell'equilibrio contrattuale, dell'apertura del mercato alla concorrenza, nonché, quello della qualificazione delle SA, la spinta verso la digitalizzazione, sono tutte innovazioni di importanza strategica" ma serve appunto una traduzione in cantieri e poi in opere fruibili dai cittadini e, a tal fine, occorre renderli pienamente coerenti con le ulteriori disposizioni di cui si compone il Codice, affinando se del caso, le parti non del tutto allineate. Un altro principio da concretizzare e attuare compiutamente è quello della fiducia. Invece, la figura dell'illecito professionale, che senza dubbio appare migliorata, dovrebbe tuttavia essere ricondotta entro confini più precisi, circoscrivendo le fattispecie rilevanti e superando, ai fini della rilevanza, le misure cautelari e il rinvio a giudizio per tutti i reati, attestandosi sempre sulla pronuncia almeno di primo grado, ha detto l'**Ance**. Infine, la conservazione dell'equilibrio contrattuale. Positivo, per i costruttori, il ritorno dell'istituto della revisione prezzi, presente in tutte le migliori legislazioni europee ed internazionali. L'assenza, al contrario, ha determinato il rischio di un vero e proprio blocco del settore, se non fossero intervenute le misure emergenziali predisposte dal Governo negli ultimi anni. Ma per fare meglio e di più serve, per l'Associazione, che il 5% costituisca unicamente la soglia di attivazione del meccanismo revisionale, mentre l'80% da liquidare va calcolato rispetto all'intera variazione intervenuta, e non solo alla parte eccedente il 5%. Presupponendo da principio che i progetti messi in gara siano basati su prezzi aderenti agli effetti valori di mercato. Ultimi ritocchi citati riguardano poi il mantenimento dell'attuale sistema su urbanizzazione a scomputo; l'equivalenza delle tutele esclusivamente per i contratti collettivi nazionali e territoriali di categoria stipulati dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale; il ritorno a un regolamento attuativo dei lavori pubblici.

Per le cooperative, invece, se da un lato il nuovo Codice dei contratti pubblici ha portato diverse innovazioni di grande rilevanza, dall'altro, a un anno dalla sua applicazione, sono necessarie alcune migliorie per risolvere problematiche applicative e perfezionare l'impianto complessivo. "Le risoluzioni presentate dai gruppi parlamentari rappresentano un contributo molto positivo alla



discussione”, ha sottolineato ieri in audizione l’Alleanza delle Cooperative. Capitolo prezzi: l’Alleanza delle Cooperative propone un abbassamento e in ogni caso che si chiarisca che la soglia del 5% indicata nella norma non costituisce una franchigia ma una soglia di attivazione della clausola di revisione prezzi prevedendo, inoltre, nel testo del Codice, un’esplicita indicazione, quale causa di attivazione, dell’incremento del corrispettivo legata al costo del lavoro derivante dai rinnovi di tutti i Ccnl applicati dall’appaltatore, a tutti i servizi ad alta intensità di manodopera, nonché i contratti relativi ai servizi sociali, multiservizi e di ristorazione ospedaliera, assistenziale e scolastica. Altre proposte, invece, vertono sui criteri per la valutazione dell’offerta economicamente più vantaggiosa (estendere a tutti i settori e abbassare dal 30% al 20% il peso del prezzo sulla valutazione complessiva), alcuni chiarimenti in merito alla regolamentazione della partecipazione dei consorzi cooperativi e non alle gare pubbliche, per valorizzare la partecipazione delle Pmi. Bisogna poi chiarire che il Ccnl può essere applicato diversamente nel settore rispetto a quello della stazione appaltante per definire meglio l’equivalenza delle tutele tra i diversi contratti di lavoro legittimamente applicati dall’appaltatore. Infine, hanno detto le cooperative, sulla regolazione dell’illecito professionale, causa di esclusione dalla gara, va meglio circoscritta la valutazione discrezionale delle stazioni appaltanti, nel rispetto del principio costituzionale di presunzione di innocenza in assenza di condanna.

“Garantire un sistema di appalti pubblici più equo, trasparente e accessibile alle micro e piccole imprese, tutelando la qualità delle opere e scongiurando pratiche sleali”. È quanto hanno chiesto, infine, Confartigianato Imprese e Cna. “Le risoluzioni rappresentano un’opportunità per introdurre correttivi necessari a migliorare l’efficacia del Codice e la trasparenza degli appalti”. Le Confederazioni “hanno ribadito la necessità di una revisione automatica dei prezzi anche per le imprese subappaltatrici, per assicurare equità e prevenire illeciti arricchimenti”. Inoltre, vi è “la necessità di limitare il subappalto a cascata a un solo livello, per evitare pratiche di concorrenza sleale e garantire la qualità delle prestazioni”.

## **Anac, qualificate 4.541 stazioni appaltanti: +6% dal 31 marzo**

Aggiornamento al 1° luglio 2024, a un anno dall’entrata in vigore del nuovo Codice appalti, del numero delle stazioni appaltanti che in Italia si sono qualificate: sono 4.541, dice il report Anac, con una crescita del 6% rispetto al 31 marzo. Di queste fanno parte però 202 stazioni appaltanti qualificate con riserva la cui qualificazione decade dal 1° luglio, salva la possibilità per le stesse di fare richiesta successivamente. Senza queste le amministrazioni qualificate scendono a 4.339.

A queste vanno aggiunte 8.063 amministrazioni che si sono convenzionate alle 494 centrali di committenza operative. Proprio questo è il numero che consente all’Anac di affermare che la qualificazione viaggia a pieno regime, di pari passo alla digitalizzazione, e che a oggi è un successo. Il rapporto fra amministrazioni qualificate e amministrazioni convenzionate, che hanno rinunciato a una qualificazione diretta e si “appoggiano” a una centrale di committenza, è quasi di uno a due, l’indice della selezione che chiedeva il codice. Il [Report che alleghiamo](#) contiene la fotografia anche per settore e livello di qualificazione, nonché una dettagliata ripartizione regionale.



Il focus di questo Report è, inoltre sulle competenze e sulla formazione delle stazioni appaltanti. “Sia per le non qualificate che per le qualificate in L2 ed L3 il numero totale dei dipendenti della struttura organizzativa stabile (SOS) è di 5 unità, di cui 1 dirigente, 2 funzionari (tranne per le non qualificate in cui il numero di funzionari è uno) e 2 impiegati. Anche il grado di istruzione è lo stesso, se si considera il diploma, mentre la laurea specialistica è posseduta da due unità di personale per le amministrazioni non qualificate e le qualificate in L3 e 2 unità per le qualificate in L2”.

Il valore mediano del personale con un diploma tecnico è invece pari ad 1 per tutte le quattro tipologie di amministrazioni appaltanti. Anche il personale iscritto ad albi professionali presenta lo stesso valore mediano tra le diverse amministrazioni appaltanti ad eccezione delle qualificate in L1. Una maggiore eterogeneità si riscontra, invece, rispetto al numero di dipendenti esperti, ovvero con più di 5 anni di esperienza negli ambiti e settori di qualificazione: 5 unità per le qualificate nel livello massimo (L1), 3 unità per le qualificate in L2 e L3 e 2 unità per le non qualificate. È interessante notare, inoltre, come la presenza di personale con competenze in project management sia invece presente, a livello mediano, con una sola unità e soltanto tra le amministrazioni qualificate per il livello massimo (L1). Riguardo alla “formazione”, invece, risulta che il valore mediano dei dipendenti che partecipa a formazione di base varia dalle 5 unità per le qualificate in L1 alle 3 unità per le qualificate in L2 ed L3 e 2 unità per le non qualificate. Sorprendentemente, invece, il valore mediano delle unità di personale che seguono corsi di formazione avanzata è pari ad 1 e soltanto per le qualificate in L3, mentre i corsi di formazione specialistica vengono utilizzati soltanto dalle qualificate per il livello minimo o massimo (L3 o L1). Risultati molto simili a quelli rappresentati in figura 1, si ottengono considerando il settore dei “servizi e delle forniture” (figura 2).

Conclude il report: “il settore “servizi e forniture” differisce da quello dei “lavori” soprattutto per un valore mediano pari a zero relativamente agli esperti in project management e alla formazione avanzata per tutte le 4 tipologie di amministrazioni appaltanti. Dalla tabella 11 alla tabella 13, oltre alle mediane, vengono riportate altre statistiche come la media, un indicatore di variabilità (deviazione standard) e i valori minimi e massimi assunti dai diversi fattori attraverso i quali sono stati valutati i requisiti delle “competenze” e la “formazione” 7 delle amministrazioni appaltanti. Come si evince dalla tabella 11, le amministrazioni qualificate per livello massimo sono pari a 1.928 per il settore dei “lavori” e 2.563 per quello dei “servizi e forniture”. Tra i due settori non emergono differenze rilevanti se non per il numero medio di dirigenti della SOS (pari a 2,6 unità per “lavori” e 3,6 unità per “servizi e forniture”), il numero di iscritti in albi professionali e di dipendenti che seguono corsi di formazione base (maggiore di circa una unità nel settore Lavori)”.

Quanto al livello intermedio, invece, “si registra una significativa riduzione non solo delle unità di personale ma anche delle loro “competenze” e della loro “formazione”. Il numero medio di dipendenti della SOS si riduce da 25,8 delle qualificate in L1 a 10,4 e da 27 delle qualificate in SF1 a 15,4. Il numero medio di dipendenti con laurea specialistica, con diploma e con diploma di istruzione tecnica, nonché di dipendenti con esperienza ultra-quinquennale negli ambiti e settori di qualificazione e di quelli con competenze in project management si riduce di oltre la metà. La stessa riduzione si registra per la formazione, sebbene nel settore “servizi e forniture” sia molto meno marcata rispetto al settore “lavori”.



# APPALTI, LA CAMERA METTE I PALETTI AL CORRETTIVO DI SALVINI. LA RISOLUZIONE MAZZETTI DETTA LE PRIORITA' AL MINISTRO

Data 05/08/2024

di Giorgio Santilli e Gabriella Sparano

*La Camera accelera improvvisamente il voto sulle tre risoluzioni per incidere sul testo in preparazione al ministero delle Infrastrutture. Quella di maggioranza, presentata dalla deputata di Forza Italia, elenca, nel testo iniziale, nove punti su cui intervenire, dalla concorrenza alla revisione prezzi, dai requisiti per partecipare alla gara alle varianti al subappalto. Possibili integrazioni con ulteriori punti su urgenze come l'equo compenso e la qualificazione delle stazioni appaltanti nella fase esecutiva.*

Il Parlamento vuole dire la sua e fissare qualche paletto robusto prima che il ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini, renda noto il suo decreto correttivo al codice degli appalti pubblici, a settembre. Questa è la ragione dell'accelerazione improvvisa, proprio sulla soglia delle ferie estive, che ha avuto l'esame (e poi la votazione) nella commissione Ambiente della Camera delle tre risoluzioni parlamentari sul correttivo presentate e illustrate a maggio. Con tanto di audizioni, per dare più spessore all'operazione, nei primi due giorni di questa settimana. I soggetti più "pesanti" saranno ascoltati domani martedì 6 agosto: Anac, **Ance** e Rete delle professioni tecniche. Oggi, fra gli altri, intervengono Cgil, Cisl e Uil, Aspi e Assorup.

Gli occhi sono ovviamente puntati sulla risoluzione di maggioranza, la 7/00220 firmata da Erica Mazzetti (Forza Italia) e illustrata dettagliatamente dal Diario dei nuovi appalti (si veda l'articolo del 27 maggio scorso [Oggi alla Camera la risoluzione Mazzetti detta la prima traccia per il correttivo al codice 36](#)). Questa è la risoluzione destinata a incidere pesantemente sul testo di Salvini, che non potrà non tenere conto delle priorità della maggioranza, tanto più in un momento come questo, carico di tensioni fra alleati. Il ministro e la sua capo ufficio legislativo, Elena Griglio, che tiene in mano i fili dell'operazione, si faranno forti anche della consultazione digitale con gli stakeholder, conclusa lo scorso 18 luglio.

Le altre due risoluzioni in commissione Ambiente sono la 7/00229 proposta da Franco Manes (Misto minoranze linguistiche) e la 7/00234, proposta da Agostino Santillo (Movimento 5 Stelle).

La risoluzione Mazzetti sarà quella che passerà con voto favorevole. Saranno possibili ulteriori integrazioni al testo iniziale della risoluzione che evidenziava nove punti su cui sarà difficile per il ministro non intervenire:

1) Articolo 50 «Procedure per l'affidamento»: implementare forme di pubblicità, preventiva e successiva, con riferimento alla procedura negoziata senza bando di cui al comma 1, lettera c), dell'articolo 50, al fine di evitare possibili abusi dell'istituto, assicurando una maggiore trasparenza delle procedure e riducendo i rischi di contenzioso;



2) Articolo 60 «Revisione prezzi»: prevedere che, per i contratti a esecuzione periodica o continuativa, la revisione dei prezzi sia annuale e sia adottata sulla base di una istruttoria condotta dai dirigenti responsabili della acquisizione di beni e servizi, applicando ai corrispettivi gli indici ISTAT FOI, ovvero assumendo a riferimento altro indice individuato dal ministero di concerto con l'ISTAT per la specifica categoria merceologica. In tale ambito, specificare altresì che il corrispettivo offerto sia aumentato o diminuito applicando le variazioni ISTAT all'indice basato su quello in essere alla data di presentazione dell'offerta;

3) Articolo 100 «Requisiti di ordine speciale»: prevedere che per i servizi di ingegneria e architettura il requisito di capacità tecnica e professionale faccia riferimento al precedente decennio;

4) Articolo 114 «Direzione dei lavori»: prevedere che il direttore dei lavori sia preposto anche al controllo di tutte le specifiche tecniche risultanti dall'esito della gara, così come aggiudicata;

5) Articolo 116 «Collaudo e verifica di conformità»: ridurre da sei mesi a quattro mesi i termini del collaudo finale o di ogni altra verifica prevista, per le opere che non siano di rilevante importanza;

6) Articolo 117 «Garanzie definitive»: prevedere, nelle procedure aventi ad oggetto accordi quadro, la soppressione della garanzia del 2 per cento posta a carico degli operatori economici aggiudicatari in quanto la sottoscrizione del contratto di accordo quadro non conferisce alcun diritto dell'aggiudicatario a vederselo onorato in tutta la sua compiutezza e si è più volte verificata la circostanza in cui alla scadenza dell'accordo quadro, non è stato maturato alcun contratto applicativo;

7) Articolo 119 «Subappalto»: prevedere:

a) che non siano ammessi ulteriori subappalti oltre quelli stabiliti dal primo subappaltatore (c.d. subappalto a cascata);

b) che i contratti non qualificabili come subappalto non possano essere oggetto di ulteriore affidamento da parte del subappaltatore;

8) Articolo 120 «Modifica dei contratti in corso di esecuzione»: prevedere che la possibilità di stabilire un aumento o una diminuzione delle prestazioni nei contratti in corso di esecuzione sia limitata al 10 per cento dell'importo da contratto;

9) Articolo 186 «Affidamenti dei concessionari»: prevedere che per i concessionari autostradali le quote di affidamento esternalizzato siano fissate in una misura variabile tra il 40 per cento e il 60 per cento, da determinarsi anche in ragione delle specificità del singolo rapporto concessorio.

Il dibattito ha già largamente evidenziato che il nuovo codice, dopo un anno di vita, presenta una di correzioni, integrazioni ed armonizzazioni con altre disposizioni normative. Dall'equo compenso alla revisione prezzi, dalla concorrenza ai requisiti per partecipare alle gare, dal ruolo ampio (e



spesso ambiguo) del progetto di fattibilità economica e finanziaria alla qualificazione delle stazioni appaltanti nella fase esecutiva sono numerosissimi i temi su cui bisogna urgentemente intervenire.

Risoluzioni, poi tutti in vacanza. Il ritorno, a settembre, sarà di fuoco,



# OGGI IL TESTO SULLA RIGENERAZIONE URBANA AL SENATO. IL RELATORE ROSSO: “PIÙ DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, FONDO STATALE DA 250 MILIONI ANNUI PIÙ RESIDUI PNRR”

Data 05/08/2024

di Giorgio Santilli

“Se vogliamo davvero affrontare il tema della rigenerazione urbana senza consumare suolo dobbiamo cambiare marcia e passare a una strategia fondata non sulla riqualificazione che chiede la direttiva case green, ma sulla demolizione e ricostruzione spinta da intese pubblico-privato”. Roberto Rosso, senatore di Forza Italia, torinese, padre geometra, da sempre appassionato di edilizia e di Simcity (“ma nella realtà non è così facile radere al suolo e ricostruire”), ora relatore della legge sulla rigenerazione urbana in ottava commissione al Senato, presenterà oggi pomeriggio il testo unificato che sarà la base da cui partirà la discussione di una legge voluta da tutti i gruppi parlamentari. “Un punto necessario della legge è il fondo nazionale sulla rigenerazione urbana per cui partiamo da un’ipotesi di 250 milioni l’anno, senza esagerare, ma convinti che si potrebbero portare qui anche fondi residui di progetti inattuati del Pnrr”.

**Senatore Rosso, è pronto il testo unificato sulla rigenerazione urbana che lei ha avuto incarico, in quanto relatore, di mettere a punto?**

Mi faccia fare un passo indietro. A settembre dello scorso anno state presentate una serie di proposte, la prima era stata quella del capogruppo di Forza Italia Gasparri, poi alla fine ne sono arrivate otto, praticamente da tutti i gruppi. Avevamo detto chiaramente che preferivamo aspettare qualche mese pur di avere le proposte e le idee di tutti. Volevamo fare un’operazione inclusiva. Questo perché – come ci ricorda l’Ance – questo è il 77esimo tentativo di fare una legge quadro sulla rigenerazione urbana e abbiamo voluto che tutti si sentissero coinvolti, anche perché su alcuni temi, per esempio il consumo del suolo, c’è davvero una forte convergenza. Poi sempre per essere inclusivi, invece di scegliere il testo base fra quelli presentati, come normalmente si fa, abbiamo deciso di percorrere invece la strada del testo unificato che cerca di fare una sintesi e prende da ogni proposta aspetti che magari sono trattati meglio su un certo punto.

**E arriviamo al testo unificato o testo base.**

La settimana scorsa ho completato il testo che ho consegnato ai nostri tecnici della commissione per il drafting. Lunedì 5 agosto è all’ordine del giorno della commissione e lo presenterò ufficialmente. Poi fisseremo il termine per la presentazione degli emendamenti che io proporrò a fine settembre per dare a tutti il tempo di fare le opportune riflessioni, anche tecniche, sempre con lo stesso spirito di coinvolgere tutti il più possibile.

**Poi comincerà la fase emendativa e il confronto con il governo e con il ministro Giorgetti, in particolare. Già in passato il fondo nazionale per la rigenerazione urbana è stato lo scoglio.**





Il fondo nazionale per la rigenerazione urbana è necessario perché la legge già di per sé sarà un aiuto, ma se vogliamo davvero spingere operazioni pubblico-privato di grande rigenerazione, quindi non il condominio ma almeno l'isolato, se non proprio il quartiere, dobbiamo metterci anche i soldi. Sarà necessario un accordo di maggioranza a settembre, in sede di legge di bilancio, per capire come finanziarlo. Poi c'è anche l'idea che nei primi anni si possano utilizzare i risparmi derivanti dal Pnrr in alcuni ambiti.

### **Ma il Pnrr non finisce nel 2026?**

Aldilà di possibili proroghe, dico che presto ci renderemo conto che alcuni progetti, anche nello stesso capitolo della rigenerazione urbana, non riusciranno ad andare avanti. Presentarci con un disegno organico potrà essere di grande aiuto e magari riuscire a finanziare la prima fase della progettazione.

### **Si è fatto un'idea della somma iniziale da cui partire?**

Abbiamo cominciato a fare un ragionamento e abbiamo ipotizzato, senza esagerare, 250 milioni l'anno di fondi statali.

### **Più le eventuali somme Pnrr?**

Esatto, più gli eventuali risparmi del Pnrr di cui dicevo. Teniamo conto che questo fondo aiuterà accordi pubblico-privato dove i comuni decideranno di intervenire, prendere aree degradate, sostenere lo sforzo dei privati. Le posso fare un esempio di Torino. Io sono torinese e penso alle aree Falck.

### **Certamente. Prima, però, mi dice che tempi prevede per l'approvazione della legge?**

Noi ci impegniamo prima di Natale a mandarla alla Camera e poi la Camera avrà i suoi tempi per esaminarla. Se tutto va bene, nei primi sei mesi del prossimo anno potrebbe essere legge.

### **Cosa aveva in mente su Torino?**

Abbiamo quartieri degradati come le Vallette, la Falchera, Barriera di Milano. Le case valgono meno perché c'è molta delinquenza, ma anche perché questi erano i dormitori Fiat. Quindi sono proprio l'ideale per andare a ripensare completamente una città che non c'è più, riflettere su cosa vogliamo da questi quartieri oggi, come possiamo portare qui servizi adeguati. La mia idea è che per fare questo bisogna prendere interi edifici e svuotarli temporaneamente, buttarli giù e ricostruirli in classe A. Quindi andiamo a fare un ragionamento molto diverso rispetto a quello della direttiva case green.

### **Ce lo spieghi meglio.**

Abbiamo fatto un Superbonus 110% che portava a rivestire i condomini con un cappotto termico



che dura, al più, venti anni. Poi, se vorrai continuare ad avere quella efficienza energetica, li dovrai sostituire. La nostra idea della rigenerazione urbana è creare invece, laddove sia possibile, nuovi condomini che siano costruiti in classe A: la durata è molto molto più lunga del cappotto, arriva a cento anni. Questo comporta meno costi e più benefici ambientali rispetto alle riduzioni più graduali delle emissioni. Soprattutto interveniamo una volta per tutte.

**Quindi, se capisco bene, state privilegiando la demolizione e ricostruzione rispetto alla riqualificazione. Questa è una svolta.**

Sì, la privilegiamo laddove è possibile. È però fondamentale in queste operazioni il coinvolgimento del comune. Bisogna dire alle famiglie che abitano lì, siano inquilini o proprietari, che li spostiamo, ma poi rientrano in un alloggio di miglior qualità e di maggior valore. C'è un imprenditore che ricostruisce se trova la convenienza a intervenire, per esempio se gli diamo due piani in più in altezza e non in larghezza, perché siamo tutti d'accordo a non consumare altro suolo. L'investitore è fondamentale perché lo Stato tutto questo non riesce a farlo da solo. Ovviamente non si può procedere in ordine sparso, ognuno per sé, come con il 110%.

**Serve una pianificazione.**

Esatto, è essenziale una pianificazione che eviti anche operazioni come quella fatta al Lingotto a suo tempo, in cui abbiamo pensato di riqualificare lo stabilimento Fiat, di fare il centro commerciale, l'hotel, poi anche il grattacielo della Regione, ma non abbiamo ricreato un tessuto abitativo intorno, con tutte le funzionalità necessarie a rigenerare davvero quel pezzo di città. Abbiamo ancora abitazioni degradate lì intorno, nessuno aveva la forza di pensare a un progetto per quelle aree a quei tempi. Se avessimo avuto la legge che stiamo facendo, si sarebbe pianificata anche quella parte, demolendo e ricostruendo tutto in classe A. Se non hai le abitazioni, i negozi, i servizi nessuna rigenerazione raggiunge il suo obiettivo primario che è rivitalizzare la città.

**Volendo sintetizzare, quindi, demolizione e ricostruzione dove è possibile e accordo pubblico-privato: questi due mi sembra siano i pilastri del suo testo e della sua strategia.**

Senza l'accordo pubblico-privato e un po' di fondi nazionali, non ci sono le condizioni economiche per intervenire, è inutile girarci intorno. L'unica città che ha avuto e ha i valori immobiliari per agire senza questo quadro di una legge favorevole è Milano. In tutte le altre città non si riesce a trovare

quel rendimento necessario per fare l'investimento. In molte città, l'apertura di fermate di metropolitane, penso ancora a Torino con la linea 2, potrebbe portarsi dietro operazioni di rigenerazione perché i trasporti sono la prima leva per cambiare la morfologia e la funzionalità del quartiere. La rigenerazione radicale, inoltre, ci può dare anche un'altra opportunità: progettare gli immobili e nuovi quartieri come non è stato possibile dai tempi della grande espansione.

**Vede lo spazio per un rilancio della progettazione e dell'architettura?**

Nel dopoguerra chi ha costruito ha anche progettato, magari male, ma gli è stato possibile perché



c'erano i campi, si tiravano linee e si vendevano lotti. Il consumo del suolo oggi non possiamo più farlo, però dobbiamo ridare un ruolo alla progettazione. Possiamo tornare a riprogettare edifici e intere porzioni di città senza consumare nuovo suolo. Abbiamo parcheggi, spazi da riprogettare, asfalto da eliminare perché è uno dei fattori di surriscaldamento delle città. È una straordinaria opportunità per i nostri studi di architettura, tornare a mettere a confronto idee su come vogliamo la città, non solo dibattiti astratti, ma progetti veri. Superiamo questa fase in cui, poveretti, gli architetti devono solo rispettare vincoli e non possono mettere in campo idee innovative. E poi c'è la questione del cemento su cui facciamo finta di niente.

### **Beh, il cemento è continuamente sul banco degli imputati...**

Nessuno parla mai del cemento armato come pericolo concreto oggi. Il cemento armato ha una vita che non va oltre i 70 anni, qualcuno dice 50. Vanno fatti controlli e poi bisogna intervenire sui pilastri con fasciature e tiranti. Le case degli anni '50 sono in questo momento come un uomo di settant'anni che ha bisogno di una serie di visite e forse qualche serio intervento. Le grandi città sono state costruite negli anni '50, '60 e '70 e noi dovremo fare milioni di controlli e di interventi per evitare che questi edifici crollino mentre quelli costruiti nel Seicento o nel Settecento resteranno in piedi. È una vera emergenza dai costi enormi che possiamo ridimensionare proprio se cominciamo a buttare giù e a ricostruire.

### **Che relazione ha tutto questo con il decreto salva-casa di Salvini?**

Il salva-casa di Salvini era un decreto legge che poteva mettere a posto solo alcune questioni. In questa legge possiamo fare molto di più. Possiamo riprogettare ed eliminare così tutti quei piccoli problemi infiniti che ci sono nelle case di periferia degli anni '50, l'altezza, l'angolo, la distanza, creati da progetti fatti a matita che non potevano essere precisi come quelli di oggi. La rigenerazione urbana interviene esattamente su questi edifici progettati con tutte le loro irregolarità e la soluzione che proponiamo noi con la demolizione e ricostruzione elimina questi problemi alla radice. Ma questo è solo un problema. L'altro è che gli obiettivi di risparmio energetico della direttiva case green si riproporranno perché la maggioranza in Europa è rimasta la stessa. Noi siamo contrari agli obblighi o ai divieti, come era nella prima versione della direttiva, ma dobbiamo andare comunque in quella direzione cercando di coinvolgere le persone, spingere e incentivarle a fare. Ma non come ha fatto il 110%. Abbiamo bisogno di cambiare passo e per questo serve un'alleanza fra condomini, imprenditori e Comuni perché diversamente, da soli nessuno ha la forza di farlo.

### **Lei è fiducioso che su questa linea così innovativa e di rottura ci sia una maggioranza solida in Parlamento?**

Ha ragione, è una linea di rottura, ma necessaria se vogliamo davvero affrontare il problema. Intanto noto che molti hanno capito e ci appoggiano fuori del Parlamento: l'edilizia, gli amministratori di condominio, le associazioni dei proprietari, perfino le associazioni dei commercianti che ci hanno chiesto di essere poi coinvolte negli accordi pubblico-privato. Dentro il Parlamento, siamo tutti d'accordo di non consumare nuovo suolo. Ma le grandi ristrutturazioni



possono funzionare solo in centro dove magari una banca o un grande proprietario riesce a superare la frammentazione della proprietà acquistando e poi avendo l'interesse economico a ristrutturare. Ma in periferia questo non funziona e allora dobbiamo chiederci se vogliamo risolvere il problema oppure no. Il fatto che tutti i gruppi parlamentari abbiano presentato una proposta dice che comunque è un interesse di tutti affrontare davvero il tema, non è un tema divisivo, come, che so, il nucleare. Questo è garanzia di impegno da parte di tutti, dopo di che ci sarà un confronto sulla sostanza della proposta.

**Coinvolgerete le Regioni e i Comuni? Ci sono linee diverse su chi debba avere maggiore ruolo, su chi debba fare cosa in termini di pianificazione, soprattutto.**

Alcune Regioni hanno già leggi avanzate, come la Lombardia. Quello legislativo è un primo aspetto perché la nostra legge può essere un triano per buone leggi regionali. Inoltre, alle Regioni daremo anche un ruolo di pianificazione sul territorio regionale, dovrà dare delle linee guida, dei parametri generali. Ma poi io penso che il ruolo principale spetti al comune, soprattutto quello di definire le aree in cui intervenire e come intervenire, cercare gli accordi con i privati.



Collaboratrice di Giorgetti, dovrà rimediare al disastro Superbonus

# Perrotta, prima donna al vertice della Ragioneria

## IL PERSONAGGIO

STEFANO LEPRI

**L**a parte buona della notizia è che la Ragioneria generale dello Stato per la prima volta sarà guidata da una donna, che tutti giudicano capace, competente, gran lavoratrice. La parte cattiva è che alla contabilità pubblica continueranno a mancare gli strumenti per evitare che si ripeta un caso disastroso come quello del Superbonus, una falla niente meno che di 200 miliardi di euro, che l'Italia continuerà a ripagare per anni.

A Daria Perrotta, che il prossimo consiglio dei ministri nominerà ragioniere generale, non mancano le competenze né in contabilità pubblica né in econometria; conosce le procedure parlamentari e la prassi della legislazione. Finora, per un organo tecnico gelosissimo delle sue competenze come la Ragioneria si era ricorso quasi sempre a promo-

zioni interne, e all'inizio non ebbe vita facile l'unico vero trapianto dall'esterno, l'economista Vittorio Grilli nominato da Giulio Tremonti nel 2002. Perrotta ha diretto fin qui l'ufficio legislativo del ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti; soprattutto vicino a Giorgetti si è svolta la sua carriera, da quando si conobbero alla Commissione bilancio di Montecitorio. Nelle stanze del governo aveva collaborato anche con Maria Elena Boschi quando era stata sottosegretaria alla presidenza del consiglio nel governo Gentiloni, e con Roberto Garofoli, sottosegretario alla presidenza con Mario Draghi.

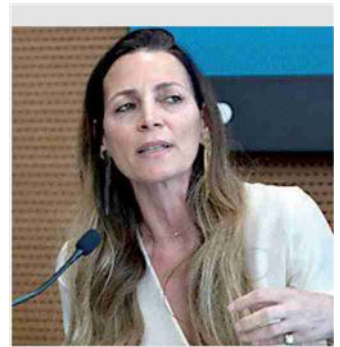
La Ragioneria dello Stato ha l'ingrato compito di dire ai governanti che non ci sono i soldi per fare tutto quello che si vuole. Perrotta ha svolto ruoli intermedi; si è adoperata per aggiustare e conciliare le opposte esigenze, benché

abbia saputo anche dire dei no (dentro Fratelli d'Italia). Il guaio è che sul Superbonus la Ragioneria ha fallito. Non se ne può indicare all'inizio che quella misura avrebbe potuto co-

stare moltissimo; non si accorse per tempo che la falla nei conti si allargava con rapidità mai vista. Può aver pesato, per l'appunto, una mentalità da ragionieri più che da economisti (alcuni dei quali avevano segnalato che incentivi generosi come il 110% potevano travolgere tutti i consueti criteri di previsione contabile). Giorgetti aveva avuto la tentazione di prendere la Ragioneria come capro espiatorio. Ma il ragioniere uscente, Biagio Mazzotta, ha avuto buon gioco a far presente che tutti i partiti erano stati favorevoli, e così le rappresentanze degli interessi economici, a cominciare dall'Associazione costruttori. Quando Draghi si accorse del disastro, nel 2022, i

partiti che lo sostenevano gli impedirono di provvedere; e il principale partito di opposizione, Fratelli d'Italia, invece di denunciare lo scandalo giocò al rialzo.

Ci sarebbe voluto qualcuno che sapesse capire fino in fondo la gravità economica del caso, e che sapesse autorevolmente dire di no ai politici. La Ragioneria attuale non ha le doti per far questo; difficilmente potrà farlo diretta da una persona, pur di grandi capacità, che deve la sua carriera alla politica. —



Daria Perrotta



Peso:21%

*Ogni regione ha la sua disciplina e procedura: la fotografia scattata da Ance in un dossier*

# Recupero dei sottotetti in regola

**Variano condizioni, interventi, titoli abitativi e contributi**

*Pagine a cura*

**DI GIANFRANCO DI RAGO**

Regione che vai, disciplina che trovi. Le normative per le procedure di recupero dei sottotetti variano da regione a regione, presentando un quadro alquanto diversificato di prescrizioni e indicazioni. Grazie ad **Ance**, **Associazione nazionale costruttori edili**, che ha recentemente pubblicato uno specifico dossier normativo, è possibile avere una visione di insieme delle differenti previsioni, sicuramente utile per imprese e proprietari. Su questa base vanno a innestarsi le novità introdotte in materia dal c.d. decreto salva-casa che dovranno amalgamarsi con le singole disposizioni regionali.

**Il recupero dei sottotetti.** Come evidenziato dall'**Ance**, il recupero dei sottotetti costituisce un punto strategico nelle attività di rigenerazione urbana, finalizzate alla razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e al contenimento del consumo di nuovo suolo. Diventa quindi di fondamentale importanza per imprese e cittadini orientarsi in un quadro che, come detto, non si presenta affatto uniforme, scongiurando il rischio di possibili abusi edilizi. Il dossier dell'**Ance**, focalizzato sulle normative vigenti in materia, distingue per ogni regione:

- la definizione di sottotetto;
- le condizioni per la realiz-

zazione degli interventi;

- l'altezza media e/o altezza della parete minima richiesta per gli interventi;

- la disciplina del rapporto aeroilluminante;

- le eventuali deroghe previste;

- il titolo abilitativo necessario e la relativa classificazione dell'intervento;

- la normativa in materia di oneri.

**Definizione di sottotetto.** La definizione di sottotetto varia leggermente tra le diverse regioni, ma generalmente si riferisce al volume sovrastante l'ultimo piano di un edificio, compreso nella sagoma della copertura. Questo spazio deve essere dotato di altezze minime specifiche, che variano anch'esse da regione a regione. Ad esempio in Calabria in caso di soffitto non orizzontale, ferma restando l'altezza media di 2,40 metri (riducibile a 2,20 metri per gli spazi accessori e di servizio, mentre nei comuni montani è ammessa una altezza media sino a 2,20 metri per i locali abitabili e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio),



Peso:80%

l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,60 metri per i locali abitabili e a 1,40 metri per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a 1,40 metri e a 1,20 metri per gli edifici siti nei comuni montani. In Piemonte l'altezza media interna dei locali abitabili è calcolata per ogni singolo locale, dividendo il volume interno netto per la superficie interna netta. L'altezza media deve essere di 2,20 metri, che si riducono a 2 metri per gli spazi accessori e di servizio.

**Condizioni per il recupero.** Le condizioni per il recupero dei sottotetti includono la data di esistenza del sottotetto, la legittimità urbanistica-edilizia dei locali, nonché requisiti specifici, come l'isolamento termico e il rispetto delle normative antisismiche. Ad esempio nel Lazio i sottotetti possono essere recuperati a fini abitativi e turistico ricettivi e devono essere esistenti al 6/4/2009 o ultimati al 1/6/2017. Deve trattarsi di edifici legittimamente realizzati ovvero condonati e deve esse-

re assicurato il rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, tenuto anche conto della zona in cui lo stesso ricade, nonché delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità. Nelle Marche gli interventi sono consentiti dalla data di entrata in vigore della legge regionale del 2015. Non è ammessa la modifica della sagoma dell'edificio e deve essere garantito il rispetto degli standard urbanistici (in alternativa è ammessa la monetizzazione). In Puglia è previsto che i consigli comunali possano disporre motivatamente l'esclu-

sione di parti del territorio comunale dall'applicazione della legge in relazione a caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche e alla funzionalità urbanistica. In ogni caso, sono esclusi interventi ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità sulla base di pianificazioni territoriali sovraordinate, in aree a pericolosità idraulica o

idrogeologica i cui piani precludono interventi di ampliamento volumetrico o di superficie. In Toscana necessita un rapporto aeroilluminante pari o superiore 1/16. Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio.

**Tipologia dell'intervento e titolo abilitativo.** La tipologia dell'intervento e il titolo abilitativo richiesto variano anch'essi tra le regioni. Gli interventi di recupero possono essere classificati come ristrutturazioni edilizie e possono richiedere permessi di costruire o segnalazioni certificate di inizio attività (Scia). Ad esempio in Campania serve il permesso di costruire, mentre in Emilia-Romagna la Scia. In Liguria serve il permesso di costruire se gli interventi comportano modificazioni della sagoma dell'edificio esistente, altrimenti basta Scia. In Sicilia necessita il permesso di costruire.

**Oneri e contributi.** Gli oneri e i contributi associati



Peso:80%

agli interventi di recupero dei sottotetti comprendono i costi di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il costo di costruzione calcolato sulla volumetria resa abitativa. Ad esempio in Abruzzo il costo di costruzione va versato a conguaglio, se già in parte corrisposto, o per intero in caso contrario. Gli oneri di urbanizzazione sono invece dovuti in misura doppia. In Lombardia sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e seconda-

ria, nonché il costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda resa abitativa.

I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del 10% del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

**ITALIA OGGI EDITORI - Erine S.r.l.**  
Sede in Milano via M. Burigozzo, 5 - Cap.Soc. € 10.000,00 i.v.  
Codice fiscale e partita I.V.A. n. 10277500152 R.E.A. della CCIAA di Milano n.1357934  
Publicazione del bilancio ai sensi dell'art. 1, comma 33, del D.L. 23 ottobre 1996, n. 545 convertito con legge 23 dicembre 1996, n. 650  
Bilancio chiuso al 31/12/2023  
Redatto secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS

**Stato patrimoniale**

	31 dicembre 2022	31 dicembre 2023
<b>ATTIVITÀ</b>		
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		
Altre immobilizzazioni immateriali	125.840	74.802
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>125.840</b>	<b>74.802</b>
Immobilizzazioni materiali	2.589	568
Partecipazioni	3.609.857	3.609.857
Crediti per imposte anticipate	567.491	533.175
Crediti finanziari	118.080	118.080
Altri crediti	20.064	20.064
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>4.443.927</b>	<b>4.366.536</b>
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>		
Rimanenze	188.647	110.369
Crediti commerciali	12.973.462	14.509.384
Crediti finanziari	3.144.032	310.801
Crediti tributari	647.669	947.478
Altri crediti	8.154.318	7.182.071
Disponibilità liquide	973.224	82.871
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>	<b>27.092.352</b>	<b>27.742.975</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>31.536.279</b>	<b>32.109.511</b>
<b>PASSIVITÀ</b>		
Capitale sociale	10.000	10.000
Sozi e versamenti	412.880	412.880
Riserve	(462.381)	(478.846)
Utili (perdite) a nuovo	(6.405.453)	(6.592.942)
Utili (perdite) del periodo	(1.917.489)	49.545
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>(6.632.443)</b>	<b>(6.509.263)</b>
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		
Debiti finanziari	1.283	116.448
Debiti tributari	170.428	242.352
Fondo rischi e oneri	189.137	242.352
ITR e altri fondi del personale	1.040.964	1.131.936
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>1.401.812</b>	<b>1.490.736</b>
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>		
Debiti finanziari	7.203.846	2.784.266
Debiti commerciali	25.289.501	24.139.046
Debiti tributari	1.302.487	2.062.442
Altri debiti	2.471.076	3.222.284
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>	<b>36.766.910</b>	<b>32.208.038</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>38.168.722</b>	<b>33.698.774</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>31.536.279</b>	<b>27.099.511</b>
<b>CONTO ECONOMICO</b>		
Ricavi	6.085.519	5.932.223
Altri ricavi e proventi	6.664.359	4.173.192
<b>Totale Ricavi</b>	<b>12.749.878</b>	<b>10.105.420</b>
Costi per acquisti	(470.333)	(462.858)
Costi per servizi	(9.217.247)	(7.195.292)
Costi per il personale	(1.507.195)	(1.581.548)
Altri costi operativi	(1.057.224)	(514.745)
<b>Totale Costi Operativi</b>	<b>(12.252.099)</b>	<b>(9.754.443)</b>
<b>Margine operativo lordo - Ebitda</b>	<b>497.382</b>	<b>350.977</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(578.210)	(126.277)
<b>Risultato operativo - Ebit</b>	<b>(78.828)</b>	<b>224.700</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(190.273)	(109.915)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(269.101)</b>	<b>114.785</b>
Imposte	81.612	(65.140)
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>(187.489)</b>	<b>49.645</b>

Prospetto di dettaglio delle voci del bilancio al 31.12.2023 pubblicato ai sensi dell'art. 1, comma 33, del decreto-legge 23 ottobre 1996 n. 545 convertito con legge 23 dicembre 1996 n. 650

**RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI**

Ricavi della vendita di copie	1.296.261
Ricavi della vendita di pubblicità	3.139.863
- diretta	542.700
- tramite concessionaria	2.497.163
Ricavi da vendita on line	1.344.775
- Abbonamenti	1.344.775
- Pubblicità	0
Ricavi da vendita di informazioni	0
Ricavi da altra attività editoriale	249.309
<b>TOTALE</b>	<b>5.932.228</b>

**CLASSPI S.p.A.**  
Sede Legale: via M. Burigozzo, 5 - Milano Capitale sociale € 939.976,00 i.v. Codice fiscale e partita I.V.A. n. 09864610150 - R.E.A. della CCIAA di Milano n.1324665  
Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di Class Editori S.p.A.  
Quotidiani: MF / Milano Finanza - ItaliaOggi  
Periodici: Class - Capital - Case & Country - Eccellenza Italia - Gentleman - Patrimoni  
Publicazione del bilancio ai sensi dell'art. 1, comma 33, del D.L. 23 ottobre 1996, n. 545 convertito con legge 23 dicembre 1996, n. 650  
Bilancio chiuso al 31/12/2023  
Redatto secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS

**Stato Patrimoniale**

	31 dicembre 2022	31 dicembre 2023
<b>ATTIVITÀ</b>		
<b>ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		
Altre immobilizzazioni immateriali	18.743	6.531
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>18.743</b>	<b>6.531</b>
Immobilizzazioni materiali	258.177	163.025
Crediti per imposte anticipate	1.148.795	840.336
Altri crediti	18.519	14.825
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>1.444.045</b>	<b>1.044.817</b>
<b>ATTIVITÀ CORRENTI</b>		
Rimanenze	460.559	407.140
Crediti commerciali	17.554.547	20.886.835
Crediti finanziari	6.493.181	2.784.873
Crediti tributari	106.894	89.873
Altri crediti	878.670	1.066.868
Disponibilità liquide	324.578	549.763
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>	<b>25.818.229</b>	<b>25.704.862</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>27.262.274</b>	<b>26.829.799</b>
<b>PASSIVITÀ</b>		
Capitale sociale	339.976	339.976
Riserve	4.781.137	4.764.126
Utili (perdite) a nuovo	(4.161.355)	(4.865.606)
Utili (perdite) del periodo	(704.251)	207.711
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>255.507</b>	<b>446.207</b>
<b>PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		
Debiti tributari	182.214	507.570
Fondo rischi e oneri	214.711	349.454
ITR e altri fondi per il personale	647.384	732.523
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>1.044.309</b>	<b>1.579.547</b>
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>		
Debiti finanziari	20.770	64
Debiti commerciali	20.975.374	20.238.358
Debiti tributari	2.080.986	1.980.783
Altri debiti	2.885.398	2.684.110
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>	<b>25.962.468</b>	<b>24.803.915</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>27.006.767</b>	<b>26.383.562</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>27.262.274</b>	<b>26.829.799</b>
<b>CONTO ECONOMICO</b>		
Ricavi	11.665.660	10.893.110
Altri ricavi e proventi	1.752.401	1.185.938
<b>Totale Ricavi</b>	<b>13.418.061</b>	<b>12.079.108</b>
Costi per acquisti	(820.630)	(530.172)
Costi per servizi	(7.322.763)	(7.892.163)
Costi per il personale	(1.001.365)	(926.658)
Altri costi operativi	(1.393.539)	(1.101.456)
<b>Totale Costi Operativi</b>	<b>(10.638.297)</b>	<b>(10.270.479)</b>
<b>Margine operativo lordo - Ebitda</b>	<b>2.779.764</b>	<b>1.808.629</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(3.586.285)	(1.596.242)
<b>Risultato operativo - Ebit</b>	<b>(806.521)</b>	<b>210.387</b>
Proventi/(Oneri) finanziari netti	180.444	118.764
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(626.077)</b>	<b>329.151</b>
Imposte	(78.174)	(121.440)
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>(704.251)</b>	<b>207.711</b>



Peso:80%



# La destinazione Cambi d'uso anche con opere edilizie Flessibilità con le leggi regionali

Piani terra riconvertibili ad abitazione anche se seminterrati quando la Regione lo consente all'interno delle sue normative

**Francesca Zaccagnini**

Estese le norme agevolative dei cambi d'uso, previste per le singole unità immobiliari, anche in caso di opere edilizie. È la modifica principale apportata alla parte del decreto Salva casa che regola questa materia. In questo modo, si conferma come nei cambi d'uso non sia l'intervento edilizio in sé a influire, quanto la funzione di tali cambi, ossia il nuovo uso che si assume all'interno della singola unità immobiliare.

Viene precisato, inoltre, cosa si intende per «senza opere», includendo anche gli interventi da eseguire in attività di edilizia libera. Si tratta di:

- manutenzione ordinaria;
- alcuni interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- tutte le casistiche indicate come attività libera nel Dpr 380/2001 (articolo 6), nel Glossario dell'attività libera (Dm 2 marzo 2018) e nelle diverse leggi regionali.

Sono comunque varie le modifiche apportate in sede di conversione del decreto-legge. E, seppur non esaustive, aprono ad una maggiore flessibilità rimettendo in molti casi alle leggi regionali il compito di dare indicazioni ai Comuni.

## **Piani terra-seminterrati**

È questo il caso dei piani terra che, nel testo originario del DL, potevano essere riconvertiti in residenza nei soli casi espressa-

mente previsti dai piani urbanistici. Ora si potranno mutare a qualsiasi destinazione, anche se seminterrati (ulteriore casistica aggiunta), secondo quanto disciplinato dalla legislazione regionale, che dovrà stabilire i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone dove i cambi sono applicabili.

Tale previsione riguarderà solo i cambi «verticali» ossia i mutamenti tra le diverse categorie funzionali (residenziale, commerciale, direzionale eccetera) e non quando il passaggio interesserà i cambi «orizzontali», ossia tra le stesse categorie funzionali. In questo ultimo caso rimane ferma la sola possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni. È, infatti, rimasta invariata la previsione secondo cui sono sempre consentiti i cambi di destinazione d'uso su singola unità immobiliare (sia orizzontali che verticali), ma ai Comuni resta la possibilità di fissare specifiche condizioni, oltre alla necessità di rispettare le normative di settore (sicurezza, paesaggistica eccetera).

## **Cambi verticali destinazione prevalente**

Nel caso in cui si volesse mutare la destinazione tra diverse categorie ossia in senso «verticale» (per esempio, passare da un esercizio commerciale a residenza o viceversa), è stato in sede di conversione confermato che tale possibilità è sempre

consentita nelle zone A, B e C (centro storico, zone edificate, zone nuovi insediamenti); escluse le zone rurali.

Per questi passaggi è stata, inoltre, modificata la previsione che li subordinava alla destinazione prevalente delle altre unità immobiliari.

Facciamo l'esempio di un edificio ricadente in zona A, dove l'uso prevalente è il residenziale e si vorrebbe riconvertire alcune unità immobiliari ad uso direzionale (per esempio, una banca): nel testo iniziale del decreto Salva casa, le norme agevolative non erano applicabili in quanto l'immobile era in una situazione di destinazione prevalente residenziale e bisognava conformarsi ad essa. Con le modifiche apportate in sede di conversione, questa operazione sarà ora possibile indipendentemente dalla destinazione d'uso prevalente dell'immobile, ferma restando sempre la possibilità per gli strumenti urbanistici di fissare specifiche condizioni.

## **Le condizioni dei Comuni**

In che modo e quando saranno poste queste condizioni è sicuramente l'aspetto che rimane più aperto. La lettura che ne deriva è che sia i cambi «orizzontali» sia quelli «verticali» sono sempre consentiti, anche se il nuovo uso non è «espressamente previsto» dai piani.



Negli strumenti urbanistici in cui non sono poste specifiche condizioni, i cambi saranno sempre consentiti, negli altri casi occorrerà attenersi alle indicazioni che i Comuni danno o potranno dare.

Se non ancora previste, si ritiene che le agevolazioni indicate nel decreto siano comunque immediatamente applicabili. È stato, infatti, specificato che le Regioni devono adeguarsi ai principi previsti nella norma, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le stesse di prevedere livelli ulteriori di semplificazione.

Alle Regioni e, quindi, a cascata ai Comuni, è applicabile la propria legge regionale, se contiene maggiori semplificazioni.

**Titolo edilizio**

È stato confermato l'uso sempre della Scia per i cambi d'uso senza opere. Per i cambi con opere si fa riferimento al relativo titolo richiesto, ma se gli interventi rientrano in Cila si dovrà procedere comunque con Scia.

Su questo punto c'è così da registrare un passo indietro, considerato che molte Regioni prevedono da anni regimi più semplificati.

**Standard e contributi**

Confermate le previsioni secondo cui il passaggio verticale non comporta il reperimento di ulteriori standard (rispetto al Dm 1444/1968) né obbligo per parcheggi (norma già prevista dal Dl 19/2024 per gli studentati finanziati con il Pnrr).

Sull'onerosità delle operazioni di cambio d'uso è stato però aggiunto che resta fermo, nei

limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria, ossia la sola quota relativa ai servizi come le scuole o le aree verdi del quartiere. ●

*Direzione Edilizia e Territorio Ance*  
© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Lo «sconto»**

Si paga soltanto il contributo previsto per gli oneri di urbanizzazione secondaria, se è previsto e nei limiti delle disposizioni locali

# 1444/1968

**La norma per gli standard**

È il decreto ministeriale che fissa gli standard urbanistici. Il Salva casa ne limita l'applicazione nei cambi d'uso su singole unità.



**Anche gli uffici.** Sono inclusi nella possibilità di effettuare cambi di destinazione "verticali"



Peso:78%

# SOCIAL

## FACEBOOK



## LINKEDIN



You reposted



## TWITTER

**ANCE** @ancenzionale · 2d  
Impostazione condivisibile ma serve fare di più. [#Codiceappalti](#) assicurati concorrenza e una revisione prezzi efficace. La presidente Brancaccio in audizione @Montecitorio



**ANCE** @ancenzionale · 1d  
[#savethedate](#)  
**Opere pubbliche oltre il 2026**  
📅 27 e 28 settembre 2024  
📍 Vico Equense



## INSTAGRAM



[View Insights](#)

[Boost post](#)



Liked by inarch\_nazionale and 10 others  
ancenzionale 📍 Reggio Emilia Reggiane Parco Innovazione - cortometraggio #Ance

Cortometraggio completo sul sito [ance.it](#) e la pagina YouTube