

News tecnica n. 3/7

25 gennaio 2019

Chiarimenti ANAC su offerta economicamente più vantaggiosa

Non è conforme alla normativa di settore l'operato della stazione appaltante che in una procedura di gara da aggiudicarsi con l'offerta economicamente più vantaggiosa (OEPV) quantifica in una percentuale superiore al 30% il peso del punteggio da attribuire alla componente economica dell'offerta. Lo prevede l'**art. 95, comma 10-bis del D.Lgs. n. 50/2016** (c.d. *Codice dei contratti*) e lo prevedono anche le **Linee guida ANAC n. 2** recanti "*Offerta economicamente più vantaggiosa*", ma lo ha nuovamente dovuto chiarire l'Anticorruzione con la **Delibera n. 7 del 9 gennaio 2019** con la quale ha risposto a un'istanza di precontenzioso con la quale un'impresa ha contestato la legittimità di una procedura di gara in quanto la Stazione appaltante avrebbe quantificato nel 40% il peso del punteggio da attribuire alla componente economica dell'offerta in luogo del tetto massimo del 30% previsto dalla normativa di settore. L'ANAC ha ricordato che l'**art. 95, comma 10-bis del Codice** prevede che "*La stazione appaltante, al fine di assicurare l'effettiva individuazione del miglior rapporto qualità/prezzo, valorizza gli elementi qualitativi dell'offerta e individua criteri tali da garantire un confronto concorrenziale effettivo sui profili tecnici.*

A tal fine la stazione appaltante stabilisce un tetto massimo per il punteggio economico entro il limite del 30 per cento" mentre nelle **Linee Guida n. 2** sull'offerta economicamente più vantaggiosa è indicato che "*In generale si deve attribuire un punteggio limitato (vale a dire inferiore alla misura massima consentita, del 30%) alla componente prezzo quando si ritiene opportuno valorizzare gli elementi qualitativi dell'offerta o quando si vogliono scoraggiare ribassi eccessivi ritenuti difficilmente perseguibili dagli operatori economici; viceversa si deve attribuire un peso maggiore alla componente prezzo quando le condizioni di mercato sono tali che la qualità dei prodotti offerti dalle imprese è sostanzialmente analoga*" Pertanto il peso del 40% attribuito per la parte economica è da ritenersi illegittimo anche se la fornitura oggetto dell'affidamento presenta un elevato grado di omogeneità (qualitativa). Da Lavoripubblici.



Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale, sito Invitalia.

Sommario:

- ◆ Chiarimenti ANAC su offerta economicamente più vantaggiosa
- ◆ Convegno "La pianificazione urbanistica in Campania"
- ◆ Anas +10% il valore delle gare nel 2018
- ◆ Enea pubblica le linee guida per l'efficientamento energetico degli edifici
- ◆ Convieni ancora puntare sugli affitti brevi
- ◆ I rilievi dell'Europa sulla normativa degli appalti

Presentazione della ricerca

ANCE | CAMPANIA

Scuola
di Governo
del Territorio

LO STATO DELL'URBANISTICA IN CAMPANIA



Venerdì 1 febbraio 2019 - ore 9,30

Sala Giunta ACEN, Piazza dei Martiri, 58 - Napoli

LO STATO DELL'URBANISTICA IN CAMPANIA

Ore 9,30 Saluti:

Federica Brancaccio

Presidente ACEN

Ciro Fiola

Presidente della Camera di Commercio, Industria ed Artigianato di Napoli

Lucio D'Alessandro

Presidente Promos Ricerche

Riccardo Realfonzo

Direttore scientifico della Scuola di Governo del Territorio-Promos Ricerche

Ore 10,00 Relazione:

Francesco Domenico Moccia

Professore ordinario di Progettazione Urbanistica all'Università Federico II

Ore 10,15 Tavola rotonda:

Coordina:

Federico Monga

Direttore Il Mattino

Partecipano:

Domenico De Maio

Assessore all'urbanistica ed alla mobilità del Comune di Salerno

Romano Fistola

Professore Associato Tecnica e Pianificazione Urbanistica Unisannio

Luciano Garella

Soprintendente archeologia, belle arti e paesaggio per il comune di Napoli

Roberto Gerundo

Assessore all'Urbanistica Comune di Pozzuoli

Carmine Piscopo

Assessore ai beni comuni e all'urbanistica Comune di Napoli

Gennaro Vitale

Presidente ANCE Campania

Conclusioni:

Bruno Discepolo

Assessore all'urbanistica e governo del territorio della Regione Campania

Anas +10% il valore delle gare nel 2018

Aumenta la spesa dell'Anas nel settore degli appalti pubblici. Il valore complessivo delle gare pubblicate nel 2018 è salito a 2,8 miliardi di euro, con un incremento di quasi il 10% rispetto al 2017.

Il consuntivo delle gare avviate lo scorso anno, rende noto l'Anas, è positivo grazie all'accelerazione di fine dicembre intervenuta a seguito dell'insediamento del nuovo vertice, con bandi di manutenzione programmata per oltre 1,3 miliardi.

Le gare avviate hanno riguardato quasi esclusivamente lavori di manutenzione, per un valore di circa 2,3 miliardi (+0,7% sul 2017) e beni e servizi per circa 0,5 miliardi (-0,1% rispetto al 2017).

Nel 2018 circa 100 imprese sono risultate aggiudicatrici delle gare per lavori affidate dalla Direzione generale, in linea con l'anno precedente. Infine, si è registrato un forte incremento (di circa il 70%) del valore dei contratti stipulati che è salito a oltre 2 miliardi. Da *Edilizia e territorio*.



Enea pubblica le linee guida per la diagnosi energetica degli edifici

Indicare una procedura sistematica e dettagliata per facilitare la conduzione delle diagnosi energetiche e garantirne l'omogeneità di esecuzione.

Questo l'obiettivo delle **linee guida** preparate da ENEA che contengono anche schemi tipo per la redazione di 'Report di Diagnosi' di scuole, uffici e edifici generici. La redazione si inserisce nell'ambito del Progetto dell'ENEA ES-PA Energia e Sostenibilità per la Pubblica Amministrazione.

Diagnosi energetica: le linee guida Enea Le Linee Guida rappresentano uno strumento chiaro che, step by step, conduce il professionista che effettua la diagnosi nello svolgimento dell'operazione, **descrivendo in maniera dettagliata le varie fasi della procedura**.

Ad esempio, la **fase di analisi** risulta esplicitata in numerosi passaggi, ossia:

- costruzione dell'inventario energetico;
- calcolo degli indicatori di prestazione energetica;
- individuazione degli interventi di miglioramento della prestazione energetica;
- implementazione delle simulazioni del comportamento del sistema edificio-impianto;
- analisi costi-benefici degli interventi;
- valutazione della priorità degli interventi.

Le linee guida sono state studiate per il **Referente della Diagnosi Energetica (REDE)** cioè la figura tecnica esperta che esegue ed è responsabile della procedura di diagnosi energetica. Tale funzione può essere svolta da **un singolo professionista (libero o associato)**, da una società di servizi (pubblica o privata, incluse le società d'ingegneria), da un Ente Pubblico competente, da un team di lavoro. Infatti, i tecnici chiamati a svolgere la DE devono essere esperti nella progettazione degli edifici e degli impianti ad essi asserviti.

Diagnosi energetica nella PA: schemi tipo per scuole e uffici In allegato alle linee guida si trovano gli **schemi tipo/modelli** per la redazione del report di diagnosi in scuole, uffici o in altri edifici. Gli schemi non sono rigidi ma possono essere modificati in base alla situazione specifica, nel rispetto della procedura descritta nelle linee guida.

Nei diversi capitoli sono presenti dei riquadri con le indicazioni **sui contenuti minimi da trattare**, nonché delle note che costituiscono una guida per operare.

Ad esempio, sia per gli edifici scolastici che per gli uffici, oltre all'indicazione di alcuni dati identificativi dell'immobile, il tecnico dovrà specificare i **mesi di utilizzo dell'edificio**, i dati riferiti alle ultime **manutenzioni effettuate** e lo stato degli impianti e delle strutture.

Inoltre, nel documento di diagnosi è necessario includere la localizzazione dell'edificio nel contesto urbano, descrivere il sistema edificio impianto (involucro, pareti verificabili opache e lucide, impianto di riscaldamento ecc), analizzare i consumi energetici e progettare gli interventi di riqualificazione energetica. Da *Edilportale*.



Conviene ancora puntare sugli affitti brevi



Conviene ancora puntare sugli affitti brevi? A giudicare dalla domanda, non ci sarebbero dubbi. AirBnb ha chiuso il 2018 con arrivi in aumento in doppia cifra nelle principali piazze italiane, come Roma (+19%), Milano e Venezia (entrambe +18%) e Firenze (+11%). Per la stagione invernale, Casevacanza.it registra prenotazioni in aumento del 25%. «E con gli arrivi internazionali in costante crescita, il 2019 sarà un anno decisivo per un'ulteriore diversificazione dei flussi turistici e la valorizzazione di un potenziale ancora inespresso. In Italia ci sono 31,9 milioni di immobili posseduti dalle famiglie, di cui il 37,4% è una seconda casa» ragiona Mauro Turcatti, public affairs manager di AirBnb in Italia.

«Sono almeno 500mila gli italiani che affittano con questa formula, riuscendo a guadagnare fino al 10% in più rispetto a un affitto tradizionale», secondo Alberto Melgrati, ceo del property manager Halldis. E i vantaggi non si esauriscono qui. «Il 90% delle sentenze di sfratto avviene per morosità: con l'affitto breve si supera il problema dato che gli ospiti pagano in anticipo. E la casa è sempre a disposizione» dice Francesco Zorgno, fondatore della società di gestione degli affitti CleanBnB.

Insomma, buone notizie per chi è già nel business. Ma per chi sta pensando di entrarci, la cautela è d'obbligo. La platea è affollata, l'offerta ormai abbondante e il settore inizia a mostrare qualche scossa di assestamento, non tanto per una questione di prezzi, ma di redditività. L'ultimo Osservatorio di Halldis (aggiornato al primo semestre 2018) mostra canoni di pernottamento ancora in salita, almeno nelle città più calde. Per i soggiorni sotto i 30 giorni, Milano passa su base annua da 151,2 a 168,6 euro e Roma da 122 a 140 euro. Sono valori particolarmente elevati, perché Halldis è specializzata in immobili di fascia medio alta. E naturalmente sono al lordo di tasse e costi di gestione. Ma la crescita si vede anche a livello di prezzi medi, forniti da HomeToGo, metamotores di ricerca che elabora gli annunci dei principali siti come AirBnb, HomeAway, Booking: dormire in 40 mq, nel 2018 costava 105 euro a Roma (+5% sul 2017), 111 euro a Milano (+10%), 102 euro a Firenze (+2%), 108 euro a Bologna (+1%) e fino a 119 euro a Venezia (-2%).

Insieme ai canoni potenziali, quel che l'investitore deve considerare è però anche il tasso di occupazione annuale, cioè il numero di giorni effettivi, su 365, in cui si riesce a locare l'immobile. Milano, nel periodo di osservazione dello studio di Halldis, viaggia intorno a una media dell'85% (+10% sullo stesso periodo 2017). Roma è al 69% (+4%), ma ad esempio una zona di lusso come Piazza di Spagna non supera il 60%, proprio «per il numero consistente di appartamenti localizzati in quest'area», dice l'Osservatorio. In entrambe le città, molte zone periferiche arrivano a malapena al 50%, mentre Bologna e Firenze iniziano a mostrare una leggera contrazione.

Certo, sono dati che non comprendono i mesi più favorevoli come luglio e agosto, ma cominciano a dare l'idea di una tendenza. «Il mercato è affollato, ma ancora molto interessante. E considerando la volatilità degli investimenti finanziari, puntare sugli immobili è ancora una strategia consigliabile», ragiona Gianluca Bulgheroni, legale rappresentante della milanese Edilpark costruzioni, che si sta specializzando nell'offerta chiavi in mano di appartamenti di fascia alta già ristrutturati e immessi nel circuito dell'affitto breve (tramite Italianway). «Milano, nonostante sia la piazza più battuta, presenta ancora tante opportunità. Non è un caso, infatti, che sia sempre più consistente la fetta di investitori che provengono da fuori provincia e regione. Senza dubbio però il mercato, a livello nazionale, si sta qualificando e stabilizzando».

Ci sono anche prodotti scadenti e gestiti in modo improvvisato, immessi sul mercato da investitori che speravano in guadagni facili, che sono entrati in una fase di flessione. «Di contro – continua Bulgheroni – ormai è determinante puntare sulla qualità, su oggetti ristrutturati, con impianti moderni, in location strategiche, che non significa solo quelle più turistiche, ma magari vicino a poli fieristici, ospedali o università. Così è possibile puntare a un rendimento anche del 20/30% superiore rispetto a un normale affitto 4+4». *Da Edilizia e territorio.*

I rilievi dell'Europa alla normativa in materia di appalti



La Commissione Europea ha inviato all'Italia una lettera di costituzione in mora perché la normativa nazionale in materia di appalti pubblici e concessioni non è conforme alle norme dell'UE.

Gli Stati membri - ricorda la Commissione - erano tenuti a recepire le Direttive **2014/24/UE**, **2014/25/UE** e **2014/23/UE** entro il 18 aprile 2016. L'Italia lo ha fatto con il Codice Appalti (**Dlgs 50/2016**) ma non ha superato il controllo di conformità effettuato dalla Commissione.

Gli Stati membri dispongono di **due mesi di tempo** per rispondere alle argomentazioni della Commissione; in caso contrario, la Commissione potrà decidere di dar seguito alle lettere inviando un parere motivato.

Codice Appalti, i rilievi di Bruxelles

Fin dall'adozione del Codice Appalti nel 2016, la Commissione Europea ha contestato all'Italia di aver infranto il divieto di gold plating, cioè di porre nella normativa interna vincoli più severi di quelli previsti nelle direttive comunitarie.

Sotto la lente di Bruxelles c'è sempre stato il **tetto del 30% al subappalto** e l'obbligo di indicare preventivamente la terna dei subappaltatori, misure **giustificate dall'Italia** con l'esigenza di combattere la corruzione e le infiltrazioni criminali nei contratti pubblici.

Faro anche sui **tempi di pagamento**, che secondo la Commissione Europea non assicurano il rispetto dei 30 giorni previsti dalle norme Ue.

Ance: 'intervenire subito per cambiare la normativa'

"La decisione della Commissione Europea, seppur in attesa di conoscere il testo integrale del provvedimento, conferma quello che andiamo denunciando da anni e cioè che **il Codice Appalti ha completamente fallito l'obiettivo** di riportare il settore dei lavori pubblici in Europa con regole semplici, chiare e trasparenti", commenta il Presidente Ance, Gabriele Buia.

Buia invita il Governo: "a non perdere altro tempo e a intervenire subito con un decreto urgente per modificare la normativa". "È ora che dalle promesse si passi ai fatti: **non possiamo attendere i tempi di una legge delega di riforma** del Codice che necessita invece modifiche urgenti e tempestive per consentire lo sblocco dei cantieri e quindi dare risposte ai cittadini", conclude il Presidente dei costruttori.

Appalti pubblici, legge delega e decreto urgente

Quella del doppio binario (legge delega e provvedimento urgente) è l'ipotesi che si è delineata nelle ultime settimane: falliti i tentativi di modificare il Codice attraverso il decreto Semplificazioni, il Governo ha deciso di **procedere con un disegno di legge urgente** di iniziativa parlamentare che - secondo il capogruppo del M5S in Senato, Stefano Patuanelli - sarà varato subito, in attesa della Legge Delega di riforma del Codice.

Il disegno di legge - al quale la maggioranza lavorerà **a partire da questa settimana**, in collaborazione con l'Anac - servirà a dare ossigeno all'edilizia e risposte immediate a professionisti e imprese.

Per il momento, le modifiche già decise sono quelle del ddl Semplificazioni, cioè la **riorganizzazione delle cause di esclusione** dalle gare, disciplinate dal comma 5, lettera c), dell'articolo 80 del Codice Appalti. Da *Edilportale*.