

News tecnica n. 16/7

2 maggio 2019

Per i commissari di gara la trasparenza può attendere

Il Governo, nel testo del **decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32**, tra le tante modifiche, ha inserito, **anche se parzialmente**, quella richiesta dall'ANAC con **atto di segnalazione n. 1 del 9 gennaio 2019** relativo alla disciplina dell'**Albo nazionale dei componenti delle commissioni giudicatrici** di cui all'art. 77 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. L'ANAC, con il citato Atto, aveva segnalato al Governo ed al Parlamento l'opportunità di apportare urgenti modifiche alla disciplina in tema di nomina delle commissioni giudicatrici di cui all'art. 77 del Codice dei contratti pubblici precisando che tale modifica era necessaria alla luce della mancata o insufficiente iscrizione, da parte dei professionisti interessati, nelle sottosezioni dell'Albo dei commissari, circostanza che renderebbe, di fatto, non attuabile la modalità di nomina dei componenti del seggio di gara prevista dalle norme sopra richiamate. L'Atto di segnalazione conteneva, alla fine, la richiesta al Governo ed al Parlamento della modifica dell'articolo dell'art. 77 del d.lgs. 50/2016, mediante **inserimento del comma 3-bis**, dal seguente tenore «3-bis. In caso di indisponibilità o di disponibilità insufficiente di esperti iscritti nella sezione ordinaria dell'Albo ai fini della compilazione della lista di cui al comma 3, la commissione è nominata, anche solo parzialmente, dall'organo della stazione appaltante competente ad effettuare la scelta del soggetto affidatario del contratto, secondo regole di competenza e trasparenza preventivamente individuate da ciascuna stazione appaltante». A tale modifica richiesta dall'ANAC ha, recentemente, risposto il Governo inserendo nell'articolo 77 del Codice dei contratti pubblici, con il **decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32** (c.d. sblocca cantier), il comma 3-bis richiesto con *piccole ma importanti modifiche* rilevabili nel testo qui di seguito riportato: «3-bis. In caso di indisponibilità o di disponibilità insufficiente di esperti iscritti nella sezione ordinaria dell'Albo ai fini della compilazione della lista di cui al comma 3, la commissione è nominata, anche solo parzialmente, **dalla stazione appaltante competente ad effettuare la scelta del soggetto affidatario del contratto tenuto conto delle specifiche caratteristiche del contratto da affidare e delle connesse competenze**». Il testo del più volte citato comma 3-bis inserito dal Governo contiene le modifiche evidenziate con un testo in bold. Nel testo proposto dall'ANAC veniva indicato come soggetto che avrebbe dovuto effettuare la nomina **“l'organo della stazione appaltante competente ad effettuare la scelta del soggetto affidatario del contratto”** responsabilizzando lo stesso al rispetto di **“regole di competenza e trasparenza preventivamente individuate da ciascuna stazione appaltante”**; tale parte del comma 3-bis, suggerita dall'ANAC con il più volte citato Atto di segnalazione, è stata modificata nel testo del decreto-legge n. 32/2019 con la frase molto più generica e facilmente eludibile: **“tenuto conto delle specifiche caratteristiche del contratto da affidare e delle connesse competenze”**. Di fatto, viene **depeninato dal testo qualsiasi riferimento a regole di trasparenza**. 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:

- ◆ Per i Commissari di gara la trasparenza può attendere
- ◆ Fondo Sport e periferie
- ◆ L'ANAC risponde con faq sul certificato di esecuzione lavori
- ◆ Compravendite in aumento se gli immobili hanno caratteristiche di efficientamento energetico
- ◆ Cassazione su deroga della regione a norme statali antisismiche
- ◆ La Corte Costituzionale sui compensi ai CTU

Fondo Sport e periferie

Il Fondo 'Sport e Periferie' potrà contare su maggiori risorse nell'immediato, assicurandosi, nel 2019, 45 milioni di euro, in luogo dei 10 milioni previsti. È stata, infatti, pubblicata la **Delibera 10/2019** con cui il CIPE rimodula i fondi, anticipando le risorse **previste per gli anni futuri dalla Delibera Cipe 16/2018**.

Fondo Sport e periferie: la rimodulazione delle risorse La delibera **modifica l'articolazione finanziaria** del Piano operativo sport e periferie in questo modo:

- anno 2019: milioni di euro 45,00 (in luogo di 10,00);
- anno 2020: milioni di euro 25,00 (in luogo di 10,00);
- anno 2021: milioni di euro 25,00 (in luogo di 10,00);
- anno 2022: milioni di euro 25,00 (in luogo di 10,00);
- anno 2023: milioni di euro 25,00 (in luogo di 10,00);
- anno 2024: milioni di euro 20,00 (in luogo di 10,00);
- anno 2025: milioni di euro 85,00 (in luogo di 190,00).

Le risorse dal **2019 al 2025 rimangono pari a 250 milioni di euro** ma assicurano una distribuzione più equa nel tempo.

Ricordiamo che il Piano prevede dei finanziamenti per la **realizzazione, la rigenerazione e il completamento di impianti sportivi** finalizzati all'attività agonistica, localizzati **nelle aree svantaggiate** del Paese e nelle periferie urbane con l'obiettivo di rimuovere gli squilibri economici e sociali esistenti; Il Programma è nato con il **DL185/2015** con l'obiettivo di rimuovere gli squilibri economico sociali e incrementare la sicurezza urbana attraverso gli investimenti sulle infrastrutture sportive. Il Fondo, inizialmente incardinato presso il Coni, è stato **già finanziato con due tranches** di importo pari a 100 milioni di euro ciascuna. Con la prima tranche sono stati finanziati otto interventi urgenti, coi quali si è mirato a risolvere alcune delle situazioni di maggiore **difficoltà nelle periferie di Milano, Roma, Napoli e Palermo**, e **183 interventi distribuiti sull'intero territorio nazionale** in modo omogeneo. Da *Edilportale*.



L'Anac risponde con faq sul certificato di esecuzione dei lavori

In caso di prestazioni eseguite sulla base di un accordo quadro la stazione appaltante deve rilasciare all'impresa un certificato lavori (Cel) per ogni attività svolta, restando esclusa la possibilità di emettere un certificato unico cumulativo. È quanto chiarisce l'Anac nell'ultimo aggiornamento delle Faq sugli appalti pubblicate sul proprio sito.

Nella Faq «B.20» dedicata a chiarire quanti Cel vanno rilasciati in caso di accordi quadro, l'Anac risponde che « poiché l'accordo quadro si concretizza mediante l'esecuzione di distinti interventi, (non di rado totalmente autonomi uno dall'altro), gli importi complessivamente computati non possono essere valorizzati nel Cel come se si trattasse di un lavoro unitario, ma devono essere ricondotti ai singoli ordini e ripartiti con riferimento agli stessi, soprattutto ai fini della sussistenza dei lavori di punta nelle varie categorie di qualificazione».

Subito dopo l'Anac chiarisce anche che prima di emettere i certificati la stazione appaltante «onde evitare l'annullamento del Cel già emesso e la relativa riemissione del Cel stesso» deve verificare che «l'emissione dei Cel riguardi più imprese (esecutrici o eventualmente subappaltatrici)» e che «sia esatto l'inserimento nel Cel del codice fiscale delle imprese (esecutrici e subappaltatrici)» L'ultimo chiarimento di rilievo riguarda la possibilità di creare un certificato lavori anche senza indicare il Cig, vale a dire il codice che identifica la procedura di gara. L'Anac chiarisce che questa possibilità esiste e che dunque «non è obbligatorio indicare il codice Cig, in considerazione del fatto che il Cel potrebbe riguardare lavori affidati in epoca precedente all'introduzione del Cig stesso». Resta il fatto che «l'indicazione del Cig consente di ereditare tutte le informazioni relative all'appalto semplificando le operazioni di inserimento e minimizzando la possibilità di commettere errori». Da *Edilizia e territorio*.



Compravendite in aumento se gli immobili hanno caratteristiche di efficienza energetica

Le compravendite continuano ad aumentare, i prezzi continuano a restare fermi e il mercato si sposta progressivamente verso un prodotto con caratteristiche di più elevata efficienza energetica. Questi, in estrema sintesi, i trend che emergono dal report immobiliare Fiaip realizzato in collaborazione con Enea e I-Com e presentato ieri a Roma. Il rapporto sull'andamento del mercato abitativo nel corso del 2018 mette in evidenza una sensibile crescita degli scambi, pari a +6,6% sul 2017, con una accelerazione in particolare negli ultimi sei mesi dell'anno. L'aumento delle compravendite è stato però accompagnato da un calo medio dei listini residenziali, che Fiaip ha indicato in un -2,52%. Nel corso del 2018 il calo ha riguardato anche i listini degli uffici (-4,67%), dei negozi (-4,18%) e dei capannoni (-5,35%). L'unica città in controtendenza è Milano, che il rapporto definisce «un'isola felice», dove i prezzi sono mediamente cresciuti del 6,2%, trainati dalle rigenerazioni urbane.

Nel 2019, prevede il presidente nazionale Fiaip Gian Battista Baccharini, si realizzerà una stabilizzazione dei prezzi delle abitazioni mentre per gli scambi si prevede un'ulteriore crescita del 2% circa, raggiungendo le 600mila compravendite alla fine di quest'anno. Per quanto riguarda il 2020 i rappresentanti della Federazione degli agenti immobiliari non si sbilanciano, a causa delle variabili in gioco, limitandosi ad azzardare una ripresa dei listini solo al verificarsi di alcune condizioni, come l'accessibilità e sostenibilità dei mutui bancari. Secondo la federazione degli intermediari immobiliari è anche necessario accompagnare il trend positivo delle locazioni brevi che si sono in aumento nelle città d'arte e che rispondono a una domanda di acquisto per investimento.

Nel corso del 2018 il rapporto mette in evidenza anche la tendenza ad acquistare abitazioni di maggiore qualità sotto il profilo energetico, in particolare quelli in **classe energetica A+, A e B**, anche se gli immobili meno efficienti (compresi nelle classi tra D e G) rappresentano l'80% del compravendite (erano oltre il 90% nel 2017). Nel settore delle residenze di pregio, le compravendite di case efficienti è passata dal 22% nel 2017 al 28% nel 2018. In crescita anche il segmento degli immobili ristrutturati, passati dal 10% del mercato nel 2017 al 22% nel 2018. Il picco massimo di vendite di immobili più performanti ha riguardato gli immobili nuovi, passati dal 40% nel 2017 al 77% del mercato nel 2018.

Secondo il presidente dell'Enea, Federico Testa, la diffusione degli interventi di miglioramento dell'abitazione sotto il profilo energetico sta per "aggredire" anche il settore dei condomini. «Abbiamo segnali che il mercato sta partendo», ha detto Testa, aggiungendo che «siamo in una fase estremamente delicata in cui c'è il rischio che una modifica delle regole, anche migliorativa, potrebbe essere percepita come una discontinuità normativa, con la conseguenza di fermare gli investimenti». Testa ha inoltre annunciato iniziative anche sul fronte dell'efficientamento degli immobili pubblici. «Entro una ventina di giorni - ha detto - lanceremo, insieme al Gse, un servizio di consulenza rivolto ai Comuni italiani per l'efficienza e la messa in sicurezza di tutto il patrimonio immobiliare pubblico». Da *Edilizia e territorio*.



Cassazione su deroga della regione a norme statali antisismiche

Per il principio gerarchico delle fonti la legge regionale in materia antisismica non può derogare all'omologa normativa statale. Neanche in materia di distanze. E la circostanza che sul territorio regionale, in anni precedenti e in zona diversa sia stata abbassata la distanza tra edifici "nuovi" costruiti in un diverso post terremoto non ha alcuna influenza sull'interpretazione fornita dalla Cassazione in un caso di ricostruzione originato da un successivo sisma in altro ambito regionale. **La Corte di cassazione con l'ordinanza n. 11371 depositata il 29 aprile** ha respinto ai giudici di appello di Messina - con un secondo rinvio - il principio cui si dovranno attenere per valutare la fondatezza dell'azione della ricorrente che lamentava il mancato rispetto della distanza legale tra il proprio immobile e quello ricostruito dai privati dirimpettai.

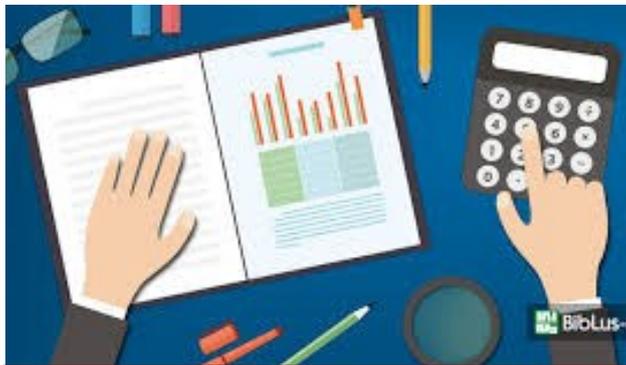
Il rinvio

La Cassazione - escludendo nettamente la vis derogatoria di una legge regionale in materia edilizia antisismica rispetto alla normativa statale - aveva rinviato già la causa alla medesima Corte di appello chiedendo al giudice del rinvio di verificare quale fosse la normativa statale applicabile all'epoca dei fatti in materia di distanze tra edifici. E con l'attuale ordinanza la Cassazione rirpropone ai giudici di secondo grado di rispondere al medesimo quesito.

La norma

La norma siciliana (articolo 6 della legge regionale n. 38/1978) era stata emanata a seguito del sisma del 1978 nel Golfo di Patti e fissava le distanze tramite richiamo della disposizione statale del 1976 varata per la ricostruzione post sisma del Belice avvenuto nel 1968. Di conseguenza la sentenza impugnata e ora annullata con rinvio aveva infatti, ritenuto inesistente una prescrizione ad hoc in tema di distanze. Questo perché la normativa del 1976 aveva disposto l'applicazione, invece della più rigorosa legge antisismica vigente n. 64/1974, della legge preesistente (la n. 1684/1962), con cui veniva prevista per le costruzioni in zone di nuova espansione urbanistica la misura di 6 metri tra un immobile e l'altro e la non applicabilità di tale limite se si trattava, invece, di interventi edilizi nei centri abitati preesistenti. Da qui, per interpretazione estensiva, i giudici di merito riformando la pronuncia di primo grado avevano affermato che non risultava nella specie alcuna norma sismica in tema di distanze da rispettare. Da *Città ed urbanistica di Edilizia e territorio*.

La Corte Costituzionale sui compensi ai CTU



Il compenso del consulente tecnico di ufficio (CTU), chiamato a valutare un immobile pignorato, può essere calcolato sul prezzo di vendita e non sul valore di stima. Ma non solo, perché al professionista possono solo essere corrisposti acconti fino al 50% del valore di stima.

La **Corte Costituzionale**, con la **sentenza 90/2019** ha chiuso il cerchio di una vicenda iniziata qualche anno fa con le proteste dei professionisti contro la **Legge 132/2015**, con cui sono state definite una serie di misure in materia fallimentare, tra cui i compensi dei professionisti esperti chiamati a collaborare con i giudici.

CTU, come funziona la determinazione dei compensi La **Legge 132/2015** prevede che al momento dell'esproprio, il giudice determini il **valore dell'immobile** in base al valore di mercato e agli elementi forniti dal tecnico nominato. Il tecnico calcola la superficie, il valore per metro quadro in base alle diverse destinazioni, eventuali riduzioni del valore per la presenza di difetti o di oneri e vincoli gravanti sull'immobile.

Anche il **compenso** del tecnico è determinato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario, ed è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita dell'immobile.

Compensi CTU, professionisti contrari Il malcontento e le azioni dei professionisti, in ultimo quella di un geometra interpellato per la valutazione di un immobile, sono sfociate in una richiesta di parere di legittimità costituzionale della norma, presentata dal Tribunale di Vicenza. Secondo i professionisti, la liquidazione del compenso in base al valore di vendita dell'immobile sarebbe in contrasto con il principio di ragionevolezza perché correlato a un elemento, cioè il valore di vendita, che non è "pronosticabile a priori ed è condizionato da fattori imponderabili da parte dell'esperto". Posticipando il pagamento del professionista al momento della vendita, si legge nella sentenza, diminuirebbe il compenso, senza neppure distinguere tra voci connesse al valore di stima e voci che da tale valore prescindono. Ridurre l'entità del compenso degli esperti e ritardare il momento della liquidazione, allontanerebbe le migliori professionalità, con un danno evidente per l'immagine dell'intero settore delle vendite pubbliche.

Compensi CTU, per la Corte Costituzionale le norme non si cambiano La Corte Costituzionale ha respinto le richieste spiegando che gli ausiliari del giudice non possono essere assimilati ai professionisti che operano in un contesto di mercato e in autonomia perché la loro attività è permeata da una connotazione pubblicistica.

Nel nuovo criterio di determinazione del compenso, ha affermato la Corte Costituzionale, è innegabilmente sottesa una finalità di contenimento dei costi delle stime, che costituiscono una parte non trascurabile dei costi complessivi delle procedure esecutive.

Il legislatore, ha concluso la Corte, "si prefigge di porre rimedio a talune prassi distorte, che inducono ad attribuire valori di stima spropositati, al solo scopo di conseguire compensi più cospicui".

Da *Edilportale*.