

ANCE Campania News

Nel caso in cui il proprietario di un immobile realizzato senza titolo edilizio, al fine di dimostrare l'epoca di realizzazione del manufatto, depositi in giudizio dichiarazioni sostitutive rilasciate da terzi e l'Amministrazione non abbia offerto validi elementi probatori contrari, le dichiarazioni sostitutive possono essere considerate attendibili. Questa la conclusione della Sesta Sezione del Consiglio di Stato nella pronuncia pubblicata lo scorso 21 febbraio ([n.1222/2022](#)), con la quale ha accolto l'appello della proprietaria di un manufatto edilizio realizzato senza titolo nel territorio del comune laziale di Arce (Frosinone), in area agricola e senza autorizzazione sismica.

Il contenzioso nasce dalla mancata concessione di sanatoria di un garage in muratura (realizzato in assenza dell'autorizzazione sismica), della cui esistenza precedente al 1967 si fornivano esclusivamente «tre dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà, rese da soggetti tutti perfettamente a conoscenza dello stato dei luoghi (che avevano attestato l'esistenza del garage in epoca precedente al 1 gennaio 1967)». Il Comune non ha ritenuto soddisfacente le pezze d'appoggio del proprietario circa l'epoca del manufatto e ha ordinato la demolizione, contestando anche la mancata presentazione dell'autorizzazione edilizia. Mentre il Tar Lazio non ha accolto il ricorso, il Consiglio di Stato ha invece ritenuto fondato l'appello (concedendo precedentemente la sospensiva dell'ordinanza di demolizione). Oltre ad accogliere l'appello contro l'incompetenza del Comune a contestare la mancanza dell'autorizzazione sismica, Palazzo Spada ha accolto l'appello anche contro «l'omesso previo annullamento del titolo edilizio consistente nel permesso di costruire in sanatoria n.2/2017» presentato dal proprietario.

La Sezione ha preventivamente ricordato che «l'onere di provare la data di realizzazione e la consistenza dell'immobile abusivo spetta a colui che ha commesso l'abuso, mentre solo la deduzione da parte di quest'ultimo di concreti elementi di riscontro trasferisce il suddetto onere di prova contraria in capo all'amministrazione». Circa le tre dichiarazioni sostitutive di atto notorio che attestavano che il manufatto risaliva al 1962, il Consiglio di Stato ha affermato che «non ha motivi per considerare inattendibili». E ha annullato il provvedimento del comune, dal momento che quest'ultimo non ha fornito prova contraria alle dichiarazioni del proprietario, limitandosi ad affermare (sulla base di cartografia Igm) che il manufatto risultava esistente alla data del 26 giugno 1975 e non ancora esistente alla data 30 agosto 1954. *Da NT+.*



In questo numero

CdS sulle dichiarazioni di atto notorio sull'epoca di un manufatto 1

Nel Milleproroghe previsto lo slittamento dei termini dei Piani Urbani Integrati 2

Per Webuild la nuova revisione prezzi è insufficiente 3

Bonus edilizi nel mirino degli ispettorati del lavoro 4

Per il caro-materiali il DL 17 prevede ulteriori 200mln 4

Il Tar detta limiti alle correzioni ai contratti da poter apportare dopo le aggiudicazioni 5

nel Milleproroghe previsto lo slittamento dei termini dei Piani Urbani Integrati

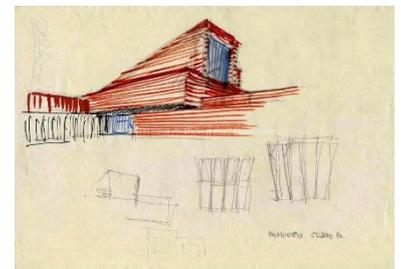


Più tempo per la riqualificazione e la messa in sicurezza del territorio. Il Milleproroghe (L. 15/2022), pubblicato in Gazzetta, allunga i termini a disposizione dei Comuni per affidare i lavori di messa in sicurezza degli edifici e del territorio. E per richiedere le nuove risorse, stanziare per il 2022. La Legge concede più tempo anche alle Città Metropolitane per la presentazione dei progetti relativi ai Piani Urbani integrati. Nell'ambito degli interventi di messa in sicurezza degli edifici e del territorio, il Milleproroghe agisce su due fronti: concede più tempo per affidare i lavori ai Comuni già assegnatari delle risorse e allunga i termini per richiedere le risorse dell'annualità 2022. I beneficiari delle **risorse assegnate fino al 31 dicembre 2021** hanno 3 mesi in più rispetto ai termini previsti dai decreti di assegnazione delle risorse. I decreti, lo ricordiamo, vengono emanati ogni anno dal Ministero dell'Interno sulla base delle richieste ricevute. A partire dalla pubblicazione, i Comuni devono affidare i lavori entro:

- sei mesi per le opere con costo fino a 100.000 euro;
- dieci mesi per le opere il cui costo è compreso tra 100.001 euro e 750.000 euro;
- quindici mesi per le opere il cui costo è compreso tra 750.001 euro e 2.500.000 euro;
- venti mesi per le opere il cui costo è compreso tra 2.500.001 euro e 5.000.000 di euro.

Tutti questi termini slittano di 3 mesi, ma resta ferma la deadline del **31 marzo 2026** entro cui completare i lavori. Il Milleproroghe posticipa inoltre al **10 marzo 2022** i termini entro cui i Comuni devono richiedere i **contributi relativi all'annualità 2022**. La scadenza, inizialmente fissata al 15 febbraio, era già stata prorogata al 28 febbraio per difficoltà riscontrate nel sistema informatico. Le risorse disponibili per il 2022 ammontano a 450 milioni di euro. Sulla base delle richieste presentate, il Ministero dell'Interno stilerà la nuova graduatoria dei progetti finanziabili.

In totale, le risorse per la messa in sicurezza degli edifici e del territorio ammontano a **3,2 miliardi di euro fino al 2033**, poi **confluiti nel PNRR** e finanziano opere di: messa in sicurezza del territorio a rischio idrogeologico; messa in sicurezza di strade, ponti e viadotti; messa in sicurezza ed efficientamento energetico degli edifici. Per effetto del Milleproroghe, slitta inoltre al 22 marzo il termine entro cui le Città Metropolitane possono trasmettere al Ministero dell'Interno le proposte progettuali per il miglioramento di aree urbane degradate e per la rigenerazione e rivitalizzazione economica. In totale sono disponibili più di 2,7 miliardi di euro per il periodo 2022 - 2026, **stanziati dal decreto per l'attuazione del PNRR**. I Comuni, lo ricordiamo, possono presentare progetti per la **trasformazione di territori vulnerabili in città intelligenti e sostenibili**, attraverso: a) la manutenzione per il **riuso e la rifunzionalizzazione ecosostenibile di aree pubbliche** e di strutture edilizie pubbliche esistenti per finalità di interesse pubblico; b) il miglioramento della **qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale**, anche mediante la ristrutturazione degli edifici pubblici, con particolare riferimento allo sviluppo e potenziamento dei servizi sociali e culturali e alla promozione delle attività culturali e sportive; c) interventi finalizzati a sostenere **progetti legati alle smart cities**, con particolare riferimento ai trasporti ed al consumo energetico, volti al miglioramento della qualità ambientale e del profilo digitale delle aree urbane mediante il sostegno alle tecnologie digitali e alle tecnologie con minori emissioni di CO₂. da *Edilportale*.



Per Webuild la nuova revisione prezzi è insufficiente

Un intero settore, quello dei lavori pubblici, a rischio default. In uno scenario di gare deserte e cantieri lasciati a metà. Anche in tempi di gravi crisi internazionali, quando è giusto dosare bene le parole, è uno scenario poco meno che apocalittico, almeno in termini economici, quello che attenderebbe il settore delle costruzioni a causa dell'eccezionale aumento del costo dei materiali. A dipingerlo non è un personaggio qualsiasi, ma il numero uno delle principali imprese delle costruzioni italiane, in una lettera inviata pochi giorni fa al ministro delle Infrastrutture e della mobilità sostenibili Enrico Giovannini. Nel documento finora rimasto riservato, Franco Salini, amministratore delegato di Webuild, analizza nel dettaglio le mosse compiute dal governo per far fronte al caro-materiali, soffermandosi in particolare sul meccanismo di revisione obbligatoria dei prezzi introdotto con il decreto Sostegni-ter. Conclusione? Quel meccanismo non solo non basta ma rischia di creare ulteriori problemi tra imprese e stazioni appaltanti, generando una spirale perversa di contenziosi e riserve.

Coprire anche i lavori già in corso il primo problema evidenziato dal numero uno di Webuild, che ha in portafoglio ordini per 44,2 miliardi di euro, di cui il 48% nel nostro Paese (21,3 miliardi), è che la nuova revisione prezzi vale solo per gli appalti banditi dopo il 27 gennaio 2022. Elemento che esclude tutti i contratti in corso di revisione, ai quali potrà applicarsi soltanto il meccanismo di compensazione ex-post, giudicato dalle imprese talmente povero e farraginoso, da aver spinto [l'Associazione nazionale costruttori \(Ance\) ad impugnare i decreti del governo davanti al Tar](#). Non solo. Salini evidenzia anche che il nuovo sistema di revisione prezzi (coprendo solo l'80% dei maggiori costi sopportati dall'impresa in aggiunta all'alea del 5% comunque addebitata agli imprenditori) «costituirebbe un netto peggioramento per le posizioni degli operatori del settore anche rispetto al sistema previsto dal precedente D.L. n. 73/2021 che prevedeva il 100% del riconoscimento dell'importo (non l'80%) pur con un'alea del 8%».

Rischio contenzioso con il richiamo al cronoprogramma dei lavori

L'altro grave rischio evidenziato da Salini nella nota inviata al ministro delle Infrastrutture nasce dalla scelta di subordinare il meccanismo di revisione prezzi al rispetto del cronoprogramma dei lavori. La norma, sottolinea l'Ad di Webuild, «sovrappone due tematiche delicatissime in maniera semplicistica, con conseguenze facilmente intuibili quali: 1) aumento del livello di conflittualità tra committente e appaltatore, 2) moltiplicazione delle iscrizioni di riserve relative a scostamenti anche trascurabili rispetto al cronoprogramma, 3) incremento delle questioni devolute ai collegi consultivi tecnici, 4) probabili ulteriori esborsi (postumi) di denaro pubblico. La sottolineatura è che a far scattare il cartellino rosso che nega la compensazione degli extra-costi alle imprese è «qualsiasi mancato rispetto del cronoprogramma dei lavori, non considerando che tale circostanza potrebbe dipendere da cause non imputabili all'appaltatore, in particolare per gli appalti complessi, quali quelli in corso di realizzazione e da realizzare in ambito Pnrr». Da NT+.



Bonus edilizi nel mirino degli Ispettorati del lavoro

Bonus edili nel mirino dell'ispettorato del lavoro. Per tutto il 2022, infatti, continuerà l'azione di vigilanza straordinaria nei cantieri edili, come già per l'anno scorso, con intensificazione nei cantieri beneficiari di fondi pubblici per il recupero facciate e, in generale, per ristrutturazioni. Gli accertamenti saranno indirizzati in particolare verso aziende neocostituite o riattivate con l'operatività dei bonus fiscali. A stabilirlo è l'Inl, con nota n. 1231/2022, coinvolgendo le casse edili che, con nota Cnce del 28 febbraio, fanno sapere di aver attivato le iniziative per recepire la nuova norma che obbliga a indicare il Ccnl negli appalti sopra i 70mila euro. Bonus edili nel mirino dell'ispettorato del lavoro. Per tutto il 2022, infatti, continuerà l'azione di vigilanza straordinaria nei cantieri edili, come già per l'anno scorso, con intensificazione nei cantieri beneficiari di fondi pubblici per il recupero facciate e, in generale, per ristrutturazioni. Gli accertamenti saranno indirizzati in particolare verso aziende neocostituite o riattivate con l'operatività dei bonus fiscali. A stabilirlo è l'Inl, con nota n. 1231/2022, coinvolgendo le casse edili che, con nota Cnce del 28 febbraio, fanno sapere di aver attivato le iniziative per recepire la nuova norma che obbliga a indicare il Ccnl negli appalti sopra i 70mila euro. Il bonus spinge la vigilanza. La campagna straordinaria di vigilanza in edilizia è stata disposta dalla programmazione 2021 (su ItaliaOggi del 31 marzo 2021), con controlli incentrati negli ultimi quattro mesi dell'anno. A richiedere la prosecuzione e anche l'intensificazione, spiega l'Inl, è l'incremento dell'attività in edilizia grazie ai bonus fiscali. In continuità con la campagna 2021, pertanto, l'Inl dispone di proseguire i controlli sul rispetto degli adempimenti per la salute e la sicurezza sul lavoro, in particolare nei numerosi cantieri beneficiari di fondi pubblici per il recupero e/o il restauro di facciate di edifici esistenti (bonus facciate) e, in generale, per le ristrutturazioni. Le verifiche saranno continue durante tutto l'anno e programmate sul territorio nazionale privilegiando le aziende neocostituite o riattivate a ridosso del periodo di vigenza dei bonus fiscali edili, comunque denominati. Coinvolte Asl, Agenzia entrate e Cnce. L'Inl spiega che gli obiettivi verranno selezionati, oltre che sulla base di segnalazioni/richieste d'intervento, anche mediante l'attività d'intelligence basata sulle informazioni ricavabili dalle notifiche preliminari e dalle sinergie con le casse edili già in essere e con Agenzia delle entrate e Cnce (sinergie ancora da avviare). La vigilanza vedrà anche la partecipazione del personale dei carabinieri per la tutela del lavoro, nonché, negli obiettivi di maggiori dimensioni e/o che presentino problematiche ulteriori, dei comandi provinciali dell'Arma dei carabinieri. L'occhio «cade» sui ponteggi. L'Inl chiede attenzione sulle irregolarità su salute e sicurezza già riscontrate in molte verifiche, cioè sulla mancata formazione e addestramento, sulla mancata elaborazione di Dvr e di Pos, e sulla mancata protezione da caduta nel vuoto. Particolare attenzione chiede anche ai ponteggi, ricordando che il loro impiego, privi di autorizzazione ministeriale, è sanzionato penalmente. L'obbligo del Ccnl. Nella nota 28 febbraio, la Cnce evidenzia che il dl n. 13/2022 (decreto anti-frodi) ha introdotto una nuova misura per il miglioramento dei livelli di sicurezza nei luoghi di lavoro: le imprese coinvolte nella realizzazione di lavori edili oltre i 70mila euro devono garantire ai lavoratori le adeguate tutele in termini di salario, formazione e sicurezza. A tal fine, i diversi bonus edilizi saranno riconosciuti solo se nell'atto di affidamento dei lavori è indicato che i lavori edili sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionali e territoriali, più rappresentativi sul piano nazionale, i cui estremi devono essere riportati anche nelle fatture. La nuova misura si applicherà ai lavori edili avviati dopo il 27 maggio (decorsi 90 giorni dall'entrata in vigore). Da *Italia Oggi*.

Per il caro-materiali il DI 17 prevede ulteriori 200mln

Sono in arrivo ulteriori 150 milioni di euro per far fronte all'aumento dei prezzi dei materiali da costruzione.

La nuova iniezione di risorse è stata decisa con il **DL 17 del 1° marzo 2022** per il contenimento dei costi dell'energia e del gas, lo sviluppo delle energie rinnovabili e il rilancio delle politiche industriali che rfinanzia con 150 milioni di euro per il primo semestre del 2022 l'apposito Fondo, già finanziato nel 2021 con una dotazione di **200 milioni di euro (100 milioni con il Decreto Sostegni bis e 100 milioni con la Legge di Bilancio 2022)**.

L'obiettivo è quello di compensare l'aumento dei prezzi dei principali materiali da costruzione che potrebbe verificarsi nel primo semestre 2022 ed **evitare ripercussioni negative sui lavori pubblici** in corso d'opera.

Il Fondo può essere utilizzato dalle stazioni appaltanti una volta esaurite le risorse accantonate per gli imprevisti nel quadro economico di ciascun lavoro. La compensazione, in aumento o in diminuzione, avviene per le **variazioni di prezzo superiori all'8%**.

Tali variazioni di prezzo saranno determinate entro il 30 settembre 2022 dal Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, con il nuovo meccanismo, cioè **sulla base delle elaborazioni effettuate dall'Istat**, e non più sulla base della rilevazione effettuata a cura del Mims. da *Edilportale*.

Il Tar detta limiti alle correzioni da poter apportare ai contratti dopo l'aggiudicazione

Il principio di immodificabilità del contratto non preclude ogni modifica dell'originario assetto negoziale, ma soltanto quelle che apportino all'appalto caratteristiche sostanzialmente diverse da quelle originarie oggetto della procedura di gara. Ciò perché consentire alla stazione appaltante e all'aggiudicatario di apportare innovazioni di consistenza tale da alterare le caratteristiche tecniche delle prestazioni affidate e l'equilibrio giuridico ed economico tra gli originari diritti e obblighi delle parti, legittimerebbe, di fatto, l'elusione dei principi concorrenza e parità di trattamento e gli obblighi di imparzialità e trasparenza della stazione appaltante, poiché l'aggiudicatario si troverebbe a beneficiare di condizioni tecniche ed economiche differenti (e più vantaggiose) rispetto a quelle poste a base di gara. In ragione di ciò, con la sentenza 228/2022 il Tar Firenze ha statuito che devono ritenersi precluse le modifiche contrattuali "che producono l'effetto:

a) di estendere l'appalto, in modo considerevole, ad elementi non previsti;
b) di alterare l'equilibrio economico contrattuale in favore dell'aggiudicatario;
c) di rimettere in discussione l'aggiudicazione dell'appalto, nel senso che, «se esse fossero state previste nei documenti disciplinanti la procedura di aggiudicazione originaria, sarebbe stata accolta un'altra offerta oppure avrebbero potuto essere ammessi offerenti diversi". Simili alterazioni delle caratteristiche delle prestazioni e della natura e consistenza delle obbligazioni delle parti, infatti, determinano una "trasformazione" dell'appalto, che rende necessaria la celebrazione di una nuova procedura di gara. A tutela degli inderogabili principi di uguaglianza e concorrenza le direttive europee e il codice dei contratti pubblici hanno delimitato il perimetro degli spazi concessi all'autonomia negoziale delle parti per modificare l'originario assetto contrattuale, anche attraverso specifiche esemplificazioni delle variazioni sostanziali incompatibili con la trasparenza e la par condicio e l'individuazione di presupposti, procedure ed adempimenti strumentali a valutarne l'ammissibilità. Al riguardo, ad esempio, l'ammissibilità delle modifiche contrattuali è stata subordinata all'accertamento di "circostanze impreviste e imprevedibili per l'amministrazione aggiudicatrice o per l'ente aggiudicatore" e alla inderogabile condizione della intangibilità della "natura generale del contratto", è stata prevista l'autorizzazione del RUP (con le modalità previste dall'ordinamento della stazione appaltante), è stato consentito alle parti di apportare innovazioni il cui valore resti al di sotto del 10% , a condizione che non alterino la natura complessiva del contratto (art. 106, d.lgs. n. 50/2016). La perimetrazione dei contenuti contrattuali rimessi all'autonomia negoziale delle parti è stata ulteriormente definita dalla dell'Anac e dalle numerose pronunce giurisprudenziali che hanno ricercato un razionale equilibrio tra le esigenze di tutela della concorrenza, sub specie di trasparenza, imparzialità e par condicio tra i concorrenti, e quelle di garantire la massima partecipazione alle procedure di evidenza pubblica ed adeguati margini di espressione al principio di libertà di impresa. Così, ad esempio, la delibera dell'Anac n. 244 del 8 marzo 2017, ha sottolineato l'esigenza di salvaguardare la libertà contrattuale delle imprese, "le quali devono poter procedere alle riorganizzazioni aziendali repute opportune senza che possa essere loro di pregiudizio lo svolgimento delle gare alle quali hanno partecipato", sull'assunto che la partecipazione di un soggetto ad una procedura di evidenza pubblica non può costituire, a pena di violazione della libertà di iniziativa economica privata (art. 41 Cost.), o del principio di eguaglianza (art. 3 Cost.), motivo per "condizionare, ostacolare o, addirittura, sopprimere l'essenza dell'attività imprenditoriale, quando ciò non trovi giustificazione nella necessità di tutelare interessi superiori"(cfr., al riguardo, Cons. Stato, Sez. III, 18 settembre 2019, n. 6216, Cons. Stato, V, n. 1370/2013, Cons. Stato, n. 3819/2015, TAR Napoli, III, n. 7206/2018)». Precludere ogni modifica contrattuale, infatti, comporterebbe l'effetto di "ingessare", senza alcuna valida ragione giustificativa, la naturale vocazione imprenditoriale dei soggetti partecipanti alle gare.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

TELEFONO:

0817645851

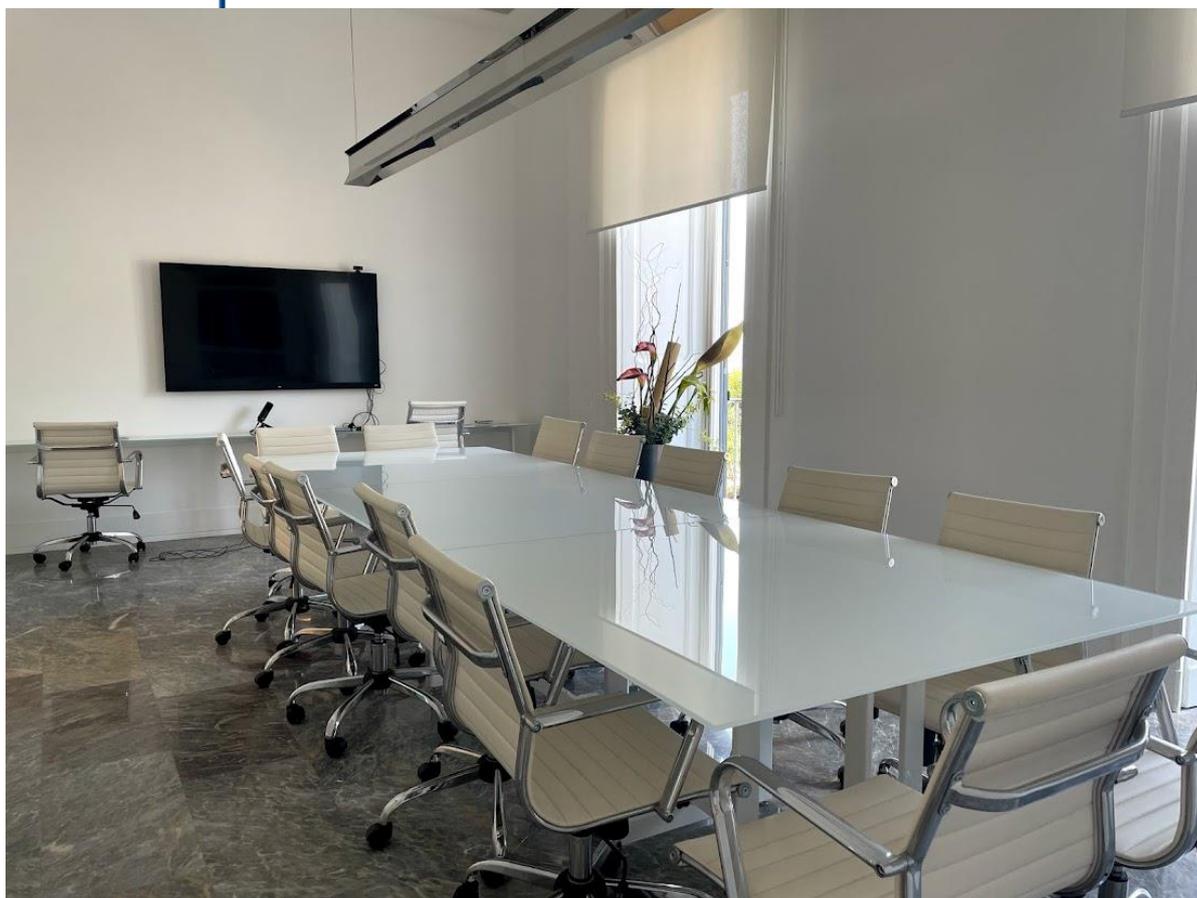
MAIL

info@ancecampania.it

Siamo sul web

ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA



ANCE Campania – uffici

