

ANCE Campania News

**24 NOVEMBRE
2023**

**NUMERO
42/11**

Ok anche alle procedure ordinarie (aperte o ristrette) negli appalti sottosoglia. È l'indicazione che arriva dal ministero delle Infrastrutture con una circolare firmata il 20 novembre. L'intervento si è reso probabilmente necessario alla luce dei dubbi circolanti all'interno degli uffici gara delle stazioni appaltanti sulla possibilità di utilizzare le procedure ordinarie per affidare i contratti al di sotto delle soglie dove il codice sembra imporre soltanto l'utilizzo di affidamenti diretti (150mila euro per i lavori, 140mila per i servizi e forniture) e procedure negoziate senza bando con l'invito di 5 operatori (da 150mila euro fino a un milione per i lavori, da 140mila euro fino alle soglie Ue per servizi e forniture).

Va detto che se la domanda è chiara la risposta contenuta nella circolare del Mit non è altrettanto diretta. L'articolo 50 del nuovo codice che regola le procedure per i piccoli appalti non sembra dare alternative all'utilizzo di affidamenti diretti e procedure negoziate senza bando. I verbi utilizzati dalle norme (riportate anche nella circolare) sono declinati all'indicativo, senza locuzioni che possano lasciare spazio ad altre facoltà per le stazioni appaltanti. E lo stesso ministero, nella circolare, ricorda che questo tipo di procedure sono state pensate, in continuità con i decreti varati durante l'emergenza Covid, per accelerare le procedure di aggiudicazione, in linea con il nuovo principio di risultato.

Subito dopo la circolare ricorda però che «al contempo viene fatta salva di ricorrere alle procedure ordinarie». Vero, ma si tratta di una possibilità che l'articolo 50 del nuovo codice, nel sottosoglia, riserva solo alle gare dal milione in su. E non è chiaro se la circolare si riferisca solo a questo passaggio o anche ad altro. Rispetto a questo punto il documento non si spinge oltre e non aiuta a fare chiarezza. A una prima lettura non viene infatti spiegato se l'utilizzo delle gare venga ammesso anche dove in realtà le norme indicano solo la strada degli affidamenti diretti e delle procedure negoziate senza bando. Al contrario, pare che il passaggio che ricorda come il codice ammetta le gare sottosoglia debba semplicemente essere riferito alla norma che lascia spazio all'utilizzo delle procedure ordinarie per i lavori dal milione in su. Possibilità che, va ricordato, le prime bozze del Dlgs 36/2023 circolate prima del via libera definitivo, in realtà negavano. Imponendo solo la strada delle procedure negoziate senza bando per i lavori fino alla soglia Ue.



In questo numero

Per il sottosoglia il MIT richiama all'uso delle procedure ordinarie

1

Sentenza del TAR Lazio sulla regolarità urbanistica

2

5,7mld per le Comunità energetiche rinnovabili

3

ANAC: quando applicare nei lavori privati il codice dei contratti pubblici

4

Frenano le compravendite ma restano stabili i prezzi

4

Tar Campania: la tettoia si può realizzare senza permesso di costruire

5



Sentenza del TAR Lazio sulla regolarità urbanistica

L'accatastamento e l'abitabilità di un edificio non sono elementi idonei a stabilire la regolarità urbanistico edilizia. Non solo, sempre in caso di abuso la sanzione prescinde dalla responsabilità dell'occupante, o del proprietario ma si applica a chi si trova al momento del provvedimento in un rapporto con la cosa.

Con queste tre motivazioni il Tar di Roma, con la sentenza n.17270/2023 ha respinto il ricorso di una persona che aveva presentato opposizione contro l'ordinanza del comune di Monterotondo vietava una serie di lavori di ristrutturazione in un edificio. Tutto era nato perché la donna aveva presentato la comunicazione di inizio lavori per opere di sistemazione dell'edificio che aveva avuto acquistato nel 1999, regolarmente accatastato e per cui il Comune aveva rilasciato licenza di abitabilità con provvedimento del 1963 «attestandone la conformità con il progetto approvato il 20.8.1956». La donna aveva poi presentato la comunicazione per dare via alle opere. Dopo una verifica del Comune che aveva riscontrato «delle difformità rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla comunicazione in oggetto, nello specifico risulta un vano in più rispetto a quanto autorizzato», il provvedimento finalizzato a sospendere gli interventi.

Quindi il ricorso al Tar dove ha resistito in giudizio il Comune. La ricorrente ha posto in evidenza il fatto che l'edificio fosse regolarmente accatastato per cui fosse stata rilasciata anche regolare certificazione di abitabilità. Non solo, tra le argomentazioni anche il fatto che non fosse stata lei a commettere l'abuso. Tesi non accolte dai giudici.

«L'accatastamento rappresenta una classificazione di ordine tributario, che fa stato a quegli specifici fini, senza assurgere a strumento idoneo (al di là di un mero valore indiziario) per evidenziare la reale destinazione d'uso di singole porzioni immobiliari e della relativa regolarità urbanistico edilizia - hanno scritto i giudici -. Il rilascio del certificato di abitabilità previsto dall'art. 221 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, presuppone l'accertamento dell'inesistenza di cause di insalubrità dell'edificio senza alcun collegamento col conseguimento di fini di carattere edilizio-urbanistico; pertanto, il rilascio di tale certificato non incide sul potere di reprimere gli abusi edilizi eventualmente commessi nella realizzazione del fabbricato dichiarato abitabile».

Per quanto riguarda, invece, l'estraneità della ricorrente dall'abuso commesso i giudici rimarcano: «In materia di abusi edilizi, i provvedimenti sanzionatori a contenuto ripristinatorio/demolitorio riferiti ad opere abusive hanno carattere reale e costituiscono illeciti permanenti, non essendo previsto l'accertamento del dolo o della colpa del soggetto cui si imputa la trasgressione, con la conseguenza che la loro adozione prescinde dalla responsabilità del proprietario o dell'occupante l'immobile, applicandosi gli stessi anche a carico di chi non abbia commesso la violazione, ma si trovi al momento dell'irrogazione in un rapporto con la res, come la sua materiale disponibilità, tale da assicurare la restaurazione dell'ordine giuridico violato». Ricorso respinto. Da NT+.



5,7mld per le Comunità energetiche rinnovabili

Via libera di Bruxelles al decreto sulle **Comunità energetiche rinnovabili** (Cer), che incentiva la produzione e l'autoconsumo di energia elettrica green. Il regime di aiuti proposto dall'Italia sblocca aiuti di stato per 5,7 mld di euro, in parte finanziati dal **Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr)**. La quota di regime agevolativo sostenuta dal Pnrr resterà in vigore fino al 31 dicembre 2025, mentre la rimanente parte, a carico dell'erario, rimarrà attiva fino al 31 dicembre 2027 e sarà finanziata tramite un prelievo in bolletta.

Gli incentivi finanziano la costruzione di impianti per la produzione di energia rinnovabile (ad esempio fotovoltaico, eolico, idroelettrico e a biomasse) e l'espansione di quelli esistenti. Ne beneficeranno i progetti di dimensioni limitate, con capacità fino a un Megawatt, attivati da gruppi di cittadini, condomini, piccole e medie imprese, ma anche enti locali, cooperative, associazioni ed enti religiosi. L'accesso al mix di agevolazioni sarà a «sportello», cioè in base al principio: «primo arrivato, primo servito». Il regime si compone di due misure di aiuto: una tariffa incentivante sull'energia rinnovabile prodotta e condivisa e un contributo a fondo perduto. La potenza finanziabile complessiva è pari a cinque **Gigawatt**. E' poi prevista una specifica misura per i piccoli comuni, sotto i cinquemila abitanti. Il ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, **Gilberto Pichetto**, ha così commentato lo sblocco delle agevolazioni: «Grazie alle Cer ogni cittadino potrà contribuire alla produzione di energia rinnovabile, e averne i benefici economici derivanti dall'autoconsumo, pur non disponendo direttamente degli spazi necessari alla realizzazione degli impianti da fonti a energia rinnovabile».

Dopo aver individuato l'area interessata alla costruzione dell'impianto e della cabina primaria, per costruire una Cer sarà necessario un atto costitutivo del sodalizio, che dovrà avere come oggetto sociale prevalente i benefici ambientali, economici e sociali. Toccherà al Gse, individuato come soggetto gestore, valutare i requisiti di accesso ai benefici ed erogare gli incentivi. La presentazione della domanda d'aiuto al Gse andrà fatta entro e non oltre 120 giorni dalla data di entrata in esercizio degli impianti. Più nello specifico, il mix di agevolazioni si compone di: una tariffa di vantaggio, pagata su un periodo di 20 anni e costituita da una parte fissa e da una variabile (si veda tabella), sul quantitativo di energia elettrica consumato dagli autoconsumatori (clienti finali che generano energia elettrica da fonti rinnovabili per il proprio consumo) e dalle Cer (soggetti giuridici che permettono a cittadini, piccole imprese e autorità locali di produrre, gestire e consumare la propria energia elettrica). La parte fissa varia in funzione della taglia dell'impianto, la parte variabile in funzione del prezzo di mercato dell'energia (Pz). Al diminuire della potenza degli impianti e al diminuire del prezzo di mercato dell'energia (Pz), la tariffa incentivante aumenta. Questa misura costerà 3,5 mld all'Italia e sarà finanziata attraverso un prelievo sulle bollette dell'energia elettrica di tutti i consumatori. In essa è contemplata anche una maggiorazione tariffaria per gli impianti ubicati nel Centro e nel Nord del paese: una sovvenzione agli investimenti che potrà raggiungere anche il 40% dei costi ammissibili, per un costo di 2,2 mld, finanziata tramite Pnrr. Per beneficiare di questi finanziamenti, però, i progetti ammissibili dovranno essere operativi prima del 30 giugno 2026 ed essere ubicati in comuni con meno di cinquemila abitanti. Le due misure potranno anche essere combinate tra loro e l'importo totale dell'aiuto di stato non potrà superare il deficit di finanziamento dei progetti, in modo che l'aiuto sia limitato al minimo necessario per la realizzazione. Il cumulo tra tariffa e contributi in conto capitale sarà possibile nella misura massima del 40% e nel rispetto del principio di divieto di doppio finanziamento (art. 9 del regolamento Ue n. 241/2021).
Da *Italia Oggi*.

ANAC: quando applicare nei lavori privati il codice dei contratti pubblici

I lavori privati con finanziamenti pubblici devono seguire le regole del Codice Appalti?

Il vecchio Codice Appalti conteneva una disposizione a specifica a riguardo, che manca invece nel nuovo.

Sull'argomento è quindi intervenuta l'Autorità nazionale Anticorruzione (Anac), che con l'atto di segnalazione del 18 ottobre 2023 ha fornito la sua interpretazione e segnalato la necessità di fare chiarezza.

Lavori privati con finanziamenti pubblici, il caso Il caso analizzato dall'Anac riguarda i lavori di restauro di un complesso ecclesiale di interesse culturale, storico e artistico. Metà del costo sarà coperto da un finanziamento pubblico, erogato da un Assessorato. La restante parte dei costi sarà invece sostenuta dal privato.

L'Assessorato si è quindi rivolto all'Anac per sapere se nei lavori privati con finanziamenti pubblici si debba applicare il Codice Appalti.

Lavori privati con finanziamenti pubblici, cosa prevede il Codice Appalti Come sottolineato dall'Anac, il vecchio Codice del 2016 prevedeva espressamente che nei lavori privati di importo superiore a 1 milione di euro, sovvenzionati con finanziamenti pubblici in misura superiore al 50%, si dovessero applicare le regole sui contratti pubblici in presenza di:

- lavori di genio civile;
- lavori di edilizia relativi a ospedali, impianti sportivi, ricreativi e per il tempo libero, edifici scolastici e universitari e edifici destinati a funzioni pubbliche. La disposizione contenuta nel Codice Appalti del 2016 riproponeva la ratio della Direttiva Europea 4014/24/UE, rendendola più severa. La Direttiva stabilisce infatti l'obbligo di applicare il Codice Appalti nei lavori privati di importo superiore alle **soglie europee**, che siano sovvenzionati con finanziamenti pubblici in misura superiore al 50%. Il dubbio dell'Assessorato nasce dal fatto che il nuovo Codice Appalti (D.lgs. 36/2023) non contiene una norma specifica sull'argomento. Tuttavia, sottolinea l'Anac, il nuovo Codice non riporta neanche la volontà di non attenersi a questa regola. Ad ogni modo, aggiunge Anac, il legislatore italiano non può ignorare una disposizione presente in una direttiva comunitaria. Da *Edilportale*.

Frenano le compravendite ma restano stabili i prezzi

Frenano le compravendite immobiliari. Da tempo le stime e le previsioni si succedono. Ora i dati lo certificano. Come ha evidenziato, ieri a Milano, Nomisma – nel consueto Rapporto dell'Osservatorio Immobiliare – la flessione tendenziale semestrale (I semestre 2023/primo semestre 2022) sulle compravendite immobiliari si è attestata al -12,5% per un totale di 50mila scambi in meno, mentre i mutui confermano un arretramento di quasi il 30% (-29 per cento). «L'improvvisa carenza di ossigeno al mercato immobiliare italiano è dovuta – ha spiegato Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma – dalla mancata indicizzazione dei redditi all'inflazione (con conseguente perdita del potere d'acquisto) e dall'impennata del costo del denaro e quindi dei mutui». Quale è, dunque, la reazione dei valori immobiliari alle condizioni di contesto? La risposta è stata, ancora una volta, improntata alla rigidità, nei 13 capoluoghi oggetti dell'analisi di Nomisma.

Nel II semestre 2023 la variazione semestrale dei prezzi si è attestata tra l'estremo inferiore delle abitazioni in ottimo stato di Cagliari (-1,3%) e quello superiore rappresentato da Milano (+1,3 per cento). Si va dalle abitazioni in ottimo stato, con un -0,1%, variazione negativa molto modesta al +0,5% (con crescita in frenata) delle abitazioni in buono stato. «Nonostante il clima – ha aggiunto Dondi – resta in divario tra quanto l'acquirente è disposto a spendere e l'*asking price* del venditore».

Le difficoltà riscontrate dalle famiglie a finalizzare l'acquisto di una casa fanno crescere l'interesse per il mercato degli affitti. Nell'ultimo anno – precisa Nomisma – il 7,3% della domanda si è spostata dall'acquisto all'affitto accentuando la pressione su un comparto già saturo. Nel secondo semestre dell'anno il parziale spostamento di interesse verso il mercato degli affitti ha portato ad una vera e propria ascesa dei canoni (+2,1%). Analizzando le singole città, gli incrementi sono compresi tra il 3-4% di Milano, Firenze e Torino, fino al +5% di Bologna.

Da NT+.

Tar Campania: la tettoia si può realizzare senza permesso di costruire

Si possono realizzare tettoie per esterno senza permesso di costruire? La giurisprudenza nella maggior parte dei casi ritiene che le tettoie non possano beneficiare del regime dell'edilizia libera, ma ci sono delle eccezioni. Da queste eccezioni prende spunto una delle ultime pronunce del Tar Campania. Con la sentenza 6151/2023, il Tar ha spiegato che l'installazione di una tettoia non è automaticamente un intervento di ristrutturazione edilizia pesante che richiede il permesso di costruire.

Secondo il Tar, è necessario compiere valutazioni più approfondite sulla funzione della tettoia per esterno, sulle modifiche che crea all'immobile e sulle sue caratteristiche.

Realizzazione di tettoie per esterno senza permesso, il caso Il caso analizzato dai giudici riguarda la realizzazione di una struttura aperta su tre lati, che copre una superficie di circa 15 metri quadri, sul lastrico dell'abitazione.

La struttura è coperta da pannelli di plastica e serve a riparare la scala di accesso che collega il terrazzo con la parte sottostante dell'abitazione.

Il Comune impone la demolizione della struttura, che a suo avviso si classifica come tettoia. L'intervento, secondo il Comune, rappresenta un intervento di ristrutturazione edilizia realizzato senza permesso di costruire.

L'Amministrazione ritiene che la tettoia per esterno richieda il permesso di costruire dal momento che consiste in una nuova opera con valenza autonoma.

Al contrario, il responsabile dell'intervento pensa che alcune tettoie per esterno possano essere realizzate senza alcun permesso.

Tettoie per esterno senza permesso, quando è possibile Prima di risolvere il caso, i giudici hanno premesso che in materia di strutture esterne annesse ad edifici e realizzate in aree aperte, come terrazzi, giardini e patii, con funzione di riparo dagli agenti atmosferici, non esiste un quadro normativo che brilla per chiarezza.

Secondo i giudici, la normativa da una parte non prende in considerazione la tipologia della tettoia, ma dall'altra, nel **glossario unico** (DM 2 marzo 2018) qualifica come edilizia libera gli interventi di installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di tenda, tenda a pergola, pergotenda, copertura leggera di arredo.

Il Tar ritiene che queste definizioni non siano chiare perché non individuano un "bene giuridicamente rilevante", ma sono state recepite dal linguaggio commerciale degli operatori del settore. È quindi necessario, sostengono i giudici, dare delle definizioni più precise individuando gli elementi che differenziano, ad esempio, una tenda retrattile da una pergotenda.

I giudici si chiedono infatti perché un pergolato o una pergotenda siano realizzabili in regime di edilizia libera, mentre la tettoia richieda il permesso di costruire nonostante il pergolato possa coprire una superficie anche maggiore rispetto alla tettoia e nonostante la tettoia, se aperta su tre lati, non crei nuova volumetria.

Analizzando le due strutture, i giudici hanno concluso che la differenza consiste nella copertura. Il pergolato è aperto anche nella parte superiore, mentre la tettoia è coperta da una struttura non facilmente amovibile.

Interpretando le precedenti pronunce, il Tar rileva che se la struttura è ancorata al suolo e ha la copertura in lamelle orientabili in alluminio, è necessario il permesso di costruire. Al contrario, se è coperta da una struttura in PVC impacchettabile, è realizzabile in edilizia libera anche se le due strutture hanno le stesse funzioni di protezione. Il Tar ha evidenziato che esiste anche un orientamento minoritario, in base al quale una struttura aperta sui lati, con coperture in lamelle orientabili, è assimilabile alla pergotenda perché non crea volumi chiusi e può quindi essere realizzata senza alcun permesso. I giudici ricordano che il quadro normativo si è arricchito con la **liberalizzazione delle vetrate panoramiche trasparenti e amovibili**, che hanno una funzione di protezione dagli agenti atmosferici. Le Vepa non richiedono alcun permesso a condizione che non trasformino la superficie accessoria in superficie utile.

Se si dovesse applicare l'orientamento prevalente, accadrebbe che "mentre una pergotenda aperta su tre lati e con copertura in lamelle orientabili non rientra nel regime di edilizia libera, vi rientra la medesima struttura, anche se chiusa da VEPA su tre lati e ancorata al suolo e generalmente costituita da elementi portanti di alluminio, purché sia coperta da una struttura in PVC retraibile o in tessuto". Secondo i giudici, quindi, non è automatico che la realizzazione di una tettoia rappresenti un intervento di ristrutturazione edilizia. Per definire la corretta qualificazione del lavoro è necessario capire in che modo impatta sull'immobile. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, infatti, portano ad un organismo edilizio diverso in tutto o in parte rispetto al precedente. Nel caso esaminato, invece, la tettoia ha una dimensione modesta, ha una funzione di riparo dagli agenti atmosferici e non trasforma l'immobile.

Sulla base di questi motivi, il Tar ha annullato l'ordine di demolizione. Da *Edilportale*.

Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

TELEFONO:

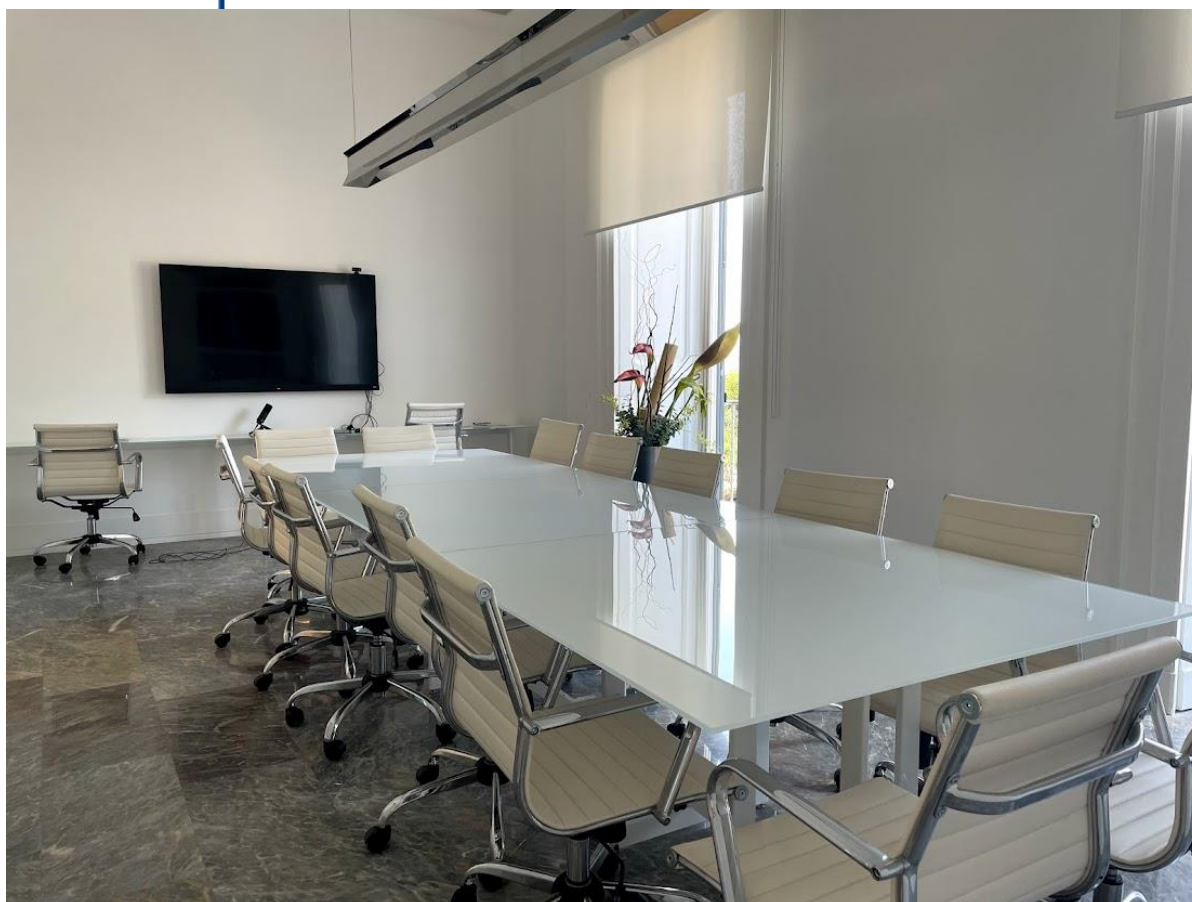
0817645851

MAIL

info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA



ANCE Campania – uffici