

Il recupero dei sottotetti consiste in una serie di interventi che puntano a rendere abitativi gli spazi non utilizzati.

Il decreto Salva Casa prova a semplificare il recupero sottotetti su tutto il territorio nazionale, prevedendo deroghe alle norme sulle distanze tra edifici, per aumentare l'offerta di alloggi limitando il consumo di suolo.

Per le procedure di recupero dei sottotetti bisogna comunque attenersi alle regole regionali, che in alcuni casi risultano più permissive, ma presentano anche alcune restrizioni.

**Le norme del Salva Casa per il recupero sottotetti** Il Decreto Salva Casa stabilisce che gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, **nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale**, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini.

Questa deroga alle norme sulle distanze tra edifici e dai confini è consentita a condizione che siano rispettate:

- i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio;
  - l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione;
  - la forma, la superficie e l'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali.
- Questa nuova disposizione si aggiunge alle regole che ogni Regione ha dettato in merito al recupero dei sottotetti.

Alcune norme regionali che regolano il recupero dei sottotetti sono in vigore da diversi anni. L'Associazione nazionale costruttori edili (Ance) ha schematizzato in un **dossier normativo** del 26 giugno scorso le peculiarità delle leggi regionali.

Dal documento dell'Ance emerge che le Regioni risultano più permissive sul **requisito dell'altezza minima dei locali** ai fini del riconoscimento dell'abitabilità dei sottotetti.

Ricordiamo che, prima del decreto Salva Casa, un locale poteva essere considerato abitabile con un'altezza minima di 2,70 metri.

Il Decreto Salva Casa ha **abbassato la soglia dell'altezza minima a 2,40 metri** per i locali situati in edifici sottoposti ad interventi di recupero o per i quali sia previsto un progetto di ristrutturazione.

Alcune norme regionali sul recupero dei sottotetti già prevedevano un'altezza minima di 2,40 metri. Altre leggi regionali consentono valori minimi dell'altezza media ancora più bassi, come ad esempio il Friuli Venezia Giulia ed il Lazio, in cui l'altezza media può scendere fino a 1,90 metri, o la Sicilia, che prescrive un'altezza media minima di 2 metri. Ci sono poi la Basilicata, la Campania e il Molise che consentono un'altezza media fino ad un minimo di 2,20 metri e la Liguria e la Toscana con 2,30 metri. Da *Edilportale*.



## In questo numero

Recupero dei sottotetti nel Salva-casa  
1

Occupazione abusiva e inerzia della PA  
2

Per ANAC occorre cambiare la legge Severino sulle inconferibilità  
3

A breve andrà al CIPESS l'Accordo di Sviluppo e Coesione della Campania  
4

Economicità non è buon motivo per evitare la rotazione delle imprese  
4

Parere ANAC sul limite del 30% nel subappalto  
5

## Occupazione abusiva e inerzia della PA

Nel caso di occupazione abusiva, il gestore che non si attivi per intimare lo sfratto e ottenere il rilascio degli immobili risponde di danno erariale anche se non risulta ancora prescritto il diritto di credito nei confronti dei terzi occupanti. E questo perché nella fattispecie in questione il danno non consiste propriamente nella mancata entrata per l'ente, ma nel mancato godimento dei beni occupati dovuto al mancato esperimento delle azioni di rilascio.

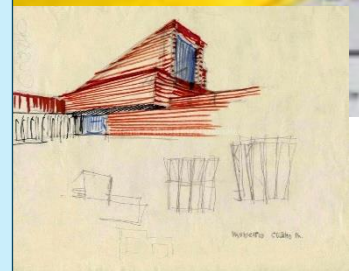
**Il fatto** Sulla base di questo principio la Sezione I giurisdizionale centrale d'appello della Corte dei conti ([sentenza n. 142/2024](#)) ha rigettato l'appello del responsabile legale di un'Asp contro la decisione n. 118/2022 della Sezione Calabria che lo condannava al pagamento di 23.640 euro, oltre accessori, per non avere correttamente gestito il patrimonio immobiliare dell'azienda.

Con la decisione impugnata il giudice accertava, nello specifico, che alcuni cespiti immobiliari di proprietà dell'Asp (terreni e fabbricati) erano stati occupati abusivamente da parte di terzi per lungo tempo, senza che l'azienda intraprendesse alcuna azione per ottenerne il rilascio e senza che fossero mai stati riscossi i relativi canoni né si fosse, in mancanza, provveduto a intimare lo sfratto per morosità.

A seguito della sentenza di condanna, il funzionario ha interposto appello sostenendo che la Sezione Calabria avrebbe erroneamente affermato l'attualità e concretezza del danno accertato, visto che la maggior parte dei crediti che l'Asp vantava nei confronti dei terzi occupanti non si erano ancora prescritti.

Da questo punto di vista, permanendo la possibilità di recuperare i crediti non prescritti il danno emerso risulterebbe privo del carattere della definitività e la condanna non sarebbe quindi fondata.

**Il danno risarcibile** Il giudice dell'appello ha respinto questa tesi e ha confermato la decisione impugnata sulla base del fatto che, secondo la giurisprudenza della Cassazione (Sezioni Unite, sentenza n. 33645/2022), in caso di occupazione sine titolo «il danno da risarcire è rappresentato dalla specifica possibilità di esercizio del diritto di godere che è andata persa quale conseguenza immediata e diretta della violazione, cagionata dall'occupazione abusiva, del diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo». Il collegio ha motivato questa linea di rigore osservando che nel caso di specie costituisce un'ipotesi remota la possibilità per gli occupanti abusivi di saldare il loro debito con l'Asp, sia perché, stando alle indagini patrimoniali dalla procura contabile, è stata riscontrata l'incapienza dei patrimoni degli occupanti abusivi, sia perché questi ultimi non si sono mai curati in concreto di saldare le quote di loro spettanza, malgrado i tentativi di accordo bonario più volte esperiti. Tenuto conto di ciò, se il responsabile aziendale avesse agito con la diligenza del buon padre di famiglia avrebbe dovuto avvedersi delle condizioni economiche degli indebiti occupanti e sollecitare/azionare il rilascio dei beni immobili, al fine di evitare l'insorgenza del debito e il maturare di mensilità di fatto non riscuotibili. Da NT+.



## Per ANAC occorre cambiare la legge Severino sulle inconfiribilità

Per Anac è necessario prendere atto di quanto affermato dalla [Corte costituzionale \(sentenza n. 98/2024\)](#) e in conseguenza di ciò, propone di modificare tutto l'articolo 7 del decreto Anticorruzione (Dlgs 39/2013). Questo è quanto risulta dall'[atto di segnalazione Anac n. 2/2024](#) inviato al Parlamento, per altro in tempi estremamente rapidi.

La Corte costituzionale, si ricorda ha ritenuto fondata la questione di legittimità sollevata dal Tar Lazio, dichiarando l'illegittimità costituzionale degli articoli 1, comma 2, lettera f), e 7, comma 2, lettera d) nella parte in cui non consentono di conferire l'incarico di amministratore di ente di diritto privato, a chi, nell'anno precedente, abbia ricoperto la carica di presidente o amministratore delegato di enti di diritto privato controllati da amministrazioni locali. In conseguenza di ciò è possibile per colui che, in provenienza, sia stato presidente o amministratore delegato di un ente di diritto privato in controllo pubblico andare a ricoprire, in destinazione, l'incarico di amministratore in un'altra società pubblica.

L'intervento della Corte sul comma 2 lascia però in vita (e non potrebbe essere altrimenti, visto che la Corte è intervenuta sul quesito sollevato dal Tar) la analoga disposizione del comma 1, che riguarda il livello regionale. Da qui l'osservazione di Anac: «una lettura ragionata della sentenza della Corte costituzionale impone di considerare anche un'altra criticità, che va ad interessare gli incarichi di presidente o amministratore delegato di un ente di diritto privato in controllo pubblico che rilevano in provenienza con riferimento alle ipotesi di inconfiribilità contenute nell'intero [articolo 7 del d.lgs. n. 39/2013](#); ipotesi, peraltro, già oggetto di una precedente segnalazione dell'Autorità (...)».

Ne consegue il suggerimento, correttissimo, che Anac sottopone al legislatore, ovvero di rivedere, nel senso voluto dalla Corte, l'intero articolo «rimuovendo, in via generale, gli incarichi di presidente o amministratore delegato di un ente di diritto privato in controllo pubblico (comma 1 ultima parte e comma 2 ultima parte dell'art. 7 del d.lgs. n. 39/2013) tra quelli che rilevano in provenienza e, in quanto tali, assumono valenza ostativa al conferimento di tutti gli incarichi in destinazione presi in considerazione dall'articolo 7 del d.lgs. n. 39/2013».

Non si può non concordare con Anac a questo proposito. Occorre rilevare, però, che tale modifica risolverebbe certo parte del problema, definendo correttamente le posizioni che "meritano" un regime di inconfiribilità, ma non contribuirebbe a chiarire quali siano gli incarichi su cui vi sia necessità di un periodo di raffreddamento, almeno in proposito ad amministratori di società. Sarebbe opportuno, dovendo rivedere il decreto, intervenire anche sul tema degli amministratori di società come incarico di destinazione chiarendo appunto il concetto amministratore di società ed in particolare quello di «Presidente con deleghe gestionali dirette», in proposito del quale continuano a sussistere eccessive ambiguità interpretative ed una tendenza della Autorità a espanderne la portata, con il risultato che troppo spesso si creano contenziosi e si generano difficoltà agli enti soci e alle società. Delle due l'una, fondamentale: o si opta per la tesi di ANAC, che tende di fatto quasi ad escludere la possibilità che esista un presidente senza deleghe e che ha a suo tempo propose addirittura di togliere il riferimento alle deleghe in tale definizione (Anac, Atto di segnalazione 1/2017) oppure si va nel senso opposto, circoscrivendo al massimo le deleghe "proibite". *Da NT+*.



## A breve andrà al CIPESS l'Accordo di Sviluppo e Coesione della Campania

"Al momento sono stati sottoscritti 18 accordi di **sviluppo e coesione**. Mancano tre regioni che sono Sardegna, Puglia e Campania". Lo ha detto il ministro per gli affari europei, il sud, le politiche di coesione e il Pnrr, **Raffaele Fitto**, in audizione alla commissione per l'attuazione del federalismo fiscale. "Con la **Sardegna** ho incontrato nei giorni scorsi il presidente **Todde** e concordato con lei un programma e un percorso che prevede la definizione di questo accordo di sviluppo e coesione. Con la regione **Puglia** siamo al lavoro in un confronto anche di carattere tecnico che penso e mi auguro possa trovare soluzione a breve ma sono abbastanza fiducioso. Con la Regione **Campania** e con queste tre regioni abbiamo previsto la possibilità di poter finanziare con anticipazioni il programma per evitare di tenerlo fermo prima della sottoscrizione.

Alla Campania sono appena stati assegnati già 1,8 mld dei 5,9 mld a disposizione e ho predisposto in queste ore, ieri ho inviato con una procedura scritta alla Regione Campania, l'assegnazione di altri 2 mld di euro, che andrà in approvazione al Comitato interministeriale per la programmazione economica e lo sviluppo sostenibile (Cipess) del 1° agosto. La parte restante sarà oggetto del confronto", ha annunciato il ministro.

"All'interno di questi accordi di sviluppo e coesione non solo è emersa in modo positivo una collaborazione con le Regioni, ma anche una modalità nuova: ogni opera viene accompagnata da un cronoprogramma finanziario e temporale", ha concluso Fitto.

Da Italia Oggi.

## Economicità non è buon motivo per evitare la rotazione delle imprese

Invocare «l'economicità» dell'affidamento non basta a evitare l'obbligo di rotazione delle imprese. Il servizio giuridico del ministero delle Infrastrutture alza una nuova diga a difesa della concorrenza nell'assegnazione degli appalti rispondendo alla richiesta di una stazione appaltante che chiedeva di poter superare i paletti imposti dalle norme sugli appalti puntando sul fatto che l'offerta presentata dal gestore uscente fosse «la più vantaggiosa per efficacia ed economicità».

Con il [parere n. 2661/2024](#) appena pubblicato il Mit chiude la porta a una simile interpretazione. Innanzitutto i tecnici del ministero ricordano che «nel nuovo codice dei contratti pubblici (D. Lgs. 31.03.2023, n. 36) per la prima volta è stato inserito un articolo dedicato specificamente al principio di rotazione, l'art. 49». In particolare viene richiamato il comma 2 dell'articolo in cui si stabilisce che «in applicazione del principio di rotazione è vietato l'affidamento o l'aggiudicazione di un appalto al contraente uscente nei casi in cui due consecutivi affidamenti abbiano a oggetto una commessa rientrante nello stesso settore merceologico, oppure nella stessa categoria di opere, oppure nello stesso settore di servizi». Questo divieto, si segnala nel parere, «costituisce principio generale degli affidamenti dei contratti sottosoglia».

Più in dettaglio, in risposta alla richiesta avanzata dalla stazione appaltante, cioè la possibilità di usare l'economicità dell'affidamento come leva per dribblare il divieto di affidamenti consecutivi alla medesima impresa, il Mit chiarisce che «la risposta è negativa». Sul punto il Mit ricorda inoltre che «il fine principale del principio di rotazione è quello di scongiurare il rischio di formazione di rendite di posizione in capo ad un unico operatore economico e favorire la concorrenza tra gli operatori economici». Interpretazione rafforzata dal [Consiglio di Stato con la sentenza n. 1385/2024](#), e dal [parere Anac 58/2023](#), entrambi richiamati dal parere del Mit. *Da NT+.*

## Parere ANAC sul limite del 30% nel subappalto

I limiti al subappalto sono stati introdotti nelle norme italiane sui contratti pubblici per limitare le infiltrazioni criminali e motivate con le peculiarità del mercato interno.

All'Unione Europea i limiti al subappalto della legislazione italiana non sono mai piaciuti, tanto che la Corte di Giustizia UE è intervenuta più volte per bacchettare l'Italia.

Alla luce di tali pronunce e delle ripetute modifiche al Codice Appalti, una Stazione appaltante ha chiesto un chiarimento all' Autorità nazionale anticorruzione.

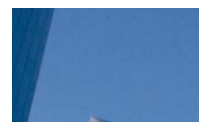
### Il dubbio sui limiti al subappalto

La Stazione appaltante ha chiesto un parere consultivo all'Anac in merito ad una gara per la manutenzione di alcuni immobili pubblici, bandita nel 2020. Il bando consente il subappalto nel limite del 30%, come previsto dal Codice Appalti in vigore in quel periodo (D.lgs. 50/2016). Dal momento che il contratto di subappalto verrebbe stipulato nel 2024, cioè mentre è in vigore il nuovo Codice Appalti (D.lgs. 36/2023), che si è adeguato alle prescrizioni dell'UE eliminando il limite al subappalto, la Stazione appaltante ha chiesto se è possibile autorizzare contratti di subappalto anche in percentuale superiore al limite del 30%.

**I limiti al subappalto non sono più applicabili** L'Anac, con il parere 31/2024, ha premesso che bisogna fare riferimento alle norme vigenti al momento in cui la gara di appalto è stata bandita. Nel caso esaminato, la normativa in vigore era il vecchio Codice Appalti, che prevedeva il limite del 30% al subappalto.

Nonostante questo principio di diritto, l'Anac ha invitato la Stazione appaltante a considerare che la giurisprudenza amministrativa ha ritenuto disapplicabile il limite al subappalto perché contrastante con le norme UE.

In altre parole, la Stazione appaltante può fare le sue valutazioni, ma secondo l'Anac deve tenere in considerazione l'avviso della giurisprudenza amministrativa per decidere se disapplicare il limite al subappalto presente nel bando. Da *Edilportale*.



## Ance Campania

Piazza Vittoria 10  
Napoli 80121

Telefono:

0817645851

Mail

[info@ancecampania.it](mailto:info@ancecampania.it)

Siamo sul web  
[ancecampania.it](http://ancecampania.it)

**ANCE** | CAMPANIA

