

L'ecobonus 2025 avrà un'aliquota uguale per tutte le tipologie di lavori di efficientamento energetico, ma differenziata in base all'immobile su cui saranno realizzati gli interventi. Tale aliquota decrescerà nel 2026 e 2027. Il disegno di legge di bilancio per il 2025, che ha iniziato il suo iter per l'approvazione alla Camera dei Deputati, prevede una proroga triennale dell'ecobonus che, senza questo intervento, scadrebbe il 31 dicembre 2024.

**Ecobonus, aliquote decrescenti nel 2025, 2026 e 2027** L'ecobonus 2025 avrà un'aliquota unica per tutti gli interventi, differenziata però in base all'immobile su cui saranno realizzati gli interventi di efficientamento energetico.

Per le prime case, l'ecobonus 2025 avrà un'aliquota del 50%; per le abitazioni diverse dalla prima casa e gli immobili non residenziali, l'ecobonus 2025 avrà un'aliquota del 36%.

Dopo il 2025, l'ecobonus vedrà decrescere le aliquote della detrazione: nel 2026 e nel 2027, l'ecobonus avrà un'aliquota del 36% per gli interventi realizzati sulle prime case.

Nel 2026 e nel 2027, l'aliquota dell'ecobonus sarà pari al 30% per gli interventi realizzati su abitazioni diverse dalla prima casa e altre tipologie di immobili.

Rispetto alla normativa attualmente in vigore, non cambieranno gli interventi agevolati con l'ecobonus.

Si potrà continuare ad esempio a chiedere l'ecobonus per la sostituzione delle finestre, l'installazione di schermature solari, di pannelli solari per la produzione di acqua calda e gli interventi di isolamento con la posa del cappotto termico.

Dal punto di vista degli interventi sugli impianti, continuerà a ottenere l'ecobonus la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **caldaie a condensazione**, anche dotati di sistemi di termoregolazione evoluti, pompe di calore ad alta efficienza, impianti geotermici a bassa entalpia, apparecchi ibridi costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, micro-cogeneratori e generatori di calore alimentati da biomasse.

Il disegno di legge di bilancio 2025 propone di prorogare in blocco le agevolazioni in vigore, senza badare al fatto che la Direttiva Case Green dal 1° gennaio 2025 vieta ai **Paesi UE di incentivare** le caldaie autonome a combustibili fossili. Tali caldaie saranno poi eliminate dal mercato a partire dal 2040. Da *Edilportale*.



## In questo numero

Probabile proroga dell'Ecobonus per i prossimi 3 anni

1

Il TAR Campania sui termini del silenzio-rigetto

2

Classifica Guamari sulle imprese top italiane

3

Obbligo del BIM negli appalti pubblici scende da 2mln a 1 mln

4

In Campania a gara opere idriche per 90,5 mln

4

Sempre più enti osservano l'equo compenso nelle gare

5

## Il TAR Campania sui termini del silenzio-rigetto

In caso di istanza congiunta di sanatoria e di compatibilità paesaggistica, i termini per la formazione del silenzio-rigetto decorrono solo dall'adozione del parere ad opera della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici. È quanto evidenzia il [Tar di Salerno con la sentenza 1921/2024](#) in merito al ricorso di una persona contro il Comune in merito al ricorso di una persona contro il comune di Cava de' Tirreni. All'origine della contrapposizione l'ordinanza comunale con cui si intimava «anche la rimozione dei presunti abusi edilizi realizzati sul fabbricato condominiale consistenti in: “intonaci, pluviali e grondaie dell'intero edificio realizzati in difformità a quanto disposto dall'art. 101 del PRG vigente (art. 26 del PUT)».

«Al fine di sanare gli interventi contestati con le ordinanze - ricostruisce la sentenza -, i ricorrenti producevano rituali e tempestive istanze di accertamento di conformità e di autorizzazione paesaggistica, a tutt'oggi, in corso di definizione».

A seguire l'amministrazione «adottava l'ordinanza con la quale (senza garantire alcuna partecipazione procedimentale), a suo dire, rettificava i precedenti provvedimenti adottati e, per effetto, ordinava (in aggiunta alle ordinanze originarie) la demolizione di: “Intonaci, pluviali e grondaie dell'intero edificio». Quindi il ricorso al Tar. E la produzione di documentazione.

Il ricorso è accolto dai giudici. «Ed invero, gli atti de quibus si appalesano al Collegio illegittimi, in ragione proprio della pendenza dell'istanza di sanatoria, non previamente definita». I giudici scrivono che «nei confronti del Comune la pendenza dell'istanza di sanatoria preclude la possibilità di adottare provvedimenti repressivi - scrivono -. Sono infatti illegittimi gli atti adottati successivamente alla presentazione dell'istanza, nella parte in cui hanno un effetto demolitorio delle opere oggetto della domanda di sanatoria non esaminata.

L'Autorità comunale, infatti, non può adottare provvedimenti sanzionatori (nella fattispecie, di carattere ripristinatorio) di abusi edilizi prima di aver definito, con pronuncia espressa e motivata, il procedimento di sanatoria (ovvero prima del formarsi del provvedimento tacito di reiezione previsto dall'art. 36 co. 3 D.P.R. 380/2001, ipotesi che in questo caso non ricorre), in quanto, in caso di eventuale sussistenza della sanabilità dell'abuso, la pronuncia positiva sarebbe inutiliter data e gravemente illegittima risulterebbe la demolizione o il ripristino del bene».

Non è tutto: «In ipotesi d'istanza congiunta di sanatoria e di compatibilità paesaggistica, i termini per la formazione del silenzio-rigetto ex art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2021 decorrono solo dall'adozione del parere ad opera della competente Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici». Ricorso accolto e spese compensate. Da NT+.



## Classifica Guamari sulle imprese top italiane

L'annuale esame dei dati di bilancio 2023 delle maggiori imprese dell'edilizia privata mostra ancora una volta uno stato di salute particolarmente positivo beneficiando ancora dell'"onda lunga" dei bonus fiscali. Anche nell'ultimo esercizio sono infatti le imprese specializzate in interventi soprattutto di efficientamento energetico a trascinare il lotto con crescite e dati reddituali record. Questo è quanto mostrano i dati anticipati dal Rapporto Classifiche 2024, che verrà presentato dalla società di ricerca Guamari (e commentato dagli operatori) il prossimo 28 novembre a Milano presso Assimpredil Ance. Giunta alla sesta edizione quest'anno l'indagine raccoglie i numeri delle sole imprese che nell'ultimo esercizio hanno fatturato oltre 29 milioni di euro nella sola edilizia privata. Imprese che quest'anno sono 70 e che nel 2023 (bilanci 2022) erano 65. Nicchia nella quale 30 delle imprese in classifica fatturano il 100% e altre 20 oltre l'85 per cento.

### I numeri di insieme

Nel 2023 le 70 imprese in classifica dichiarano una produzione totale di 10 miliardi (in crescita su base annua del 22%) e nella sola edilizia privata di 6,4 miliardi (più 25,9%) con un aumento della sua quota dal 62,5 al 64,5 per cento. L'attività in edilizia privata attualmente risulta ancora fortemente legata al territorio nazionale (e spesso regionale) tanto che sono solo quattro le imprese che in questa edizione dichiarano una quota (anche minima) di fatturato internazionale per committenti privati che vale, sommata, solo 1,8 per cento. A livello di conto economico le top 70 mostrano in generale dati reddituali in forte aumento tanto che l'ebitda 2023 più che raddoppia, l'ebit quasi triplica, mentre l'utile netto quadruplica (!) (in quest'ultimo caso la somma è limitata a 69 imprese poiché Techbau, che chiude il bilancio al 30 giugno, non ha potuto fornire il dato). Questi numeri sono influenzati dal forte miglioramento dei dati di bilancio della seconda impresa italiana e 47° europea, Itinera (gruppo Gavio): senza di essi infatti l'ebitda crescerebbe "solo" del 57,8%, l'ebit del 70,1% e l'utile netto del 37,4 per cento. Anche lo stato patrimoniale delle imprese in esame mostra un ottimo andamento: l'indebitamento finanziario netto infatti risulta ridotto del 65,7% e vale appena un decimo del capitale netto (cresciuto del 17,9%) anche grazie al fatto che metà delle società possono vantare una posizione finanziaria netta attiva. Inoltre nel 2023 le società in classifica sommano una forza lavoro di 12.900 unità, cresciuta del 4,8% rispetto al 2022.

### I numeri del privato

L'analisi limitata alle 50 (su 70) imprese più specializzate in edilizia privata mostra nel 2023 andamenti non troppo dissimili da quelli evidenziati dal lotto esaminato nella sua interezza. Questo specifico campione fattura infatti nell'ultimo esercizio 4,2 miliardi (per il 97,7% nel privato) con una crescita del 28,5% rispetto al 2022, solo leggermente migliore rispetto a quanto registrato dalle top 70. Venendo alle prospettive di attività nei prossimi anni, il dato del portafoglio ordini è stato fornito per i due ultimi anni solo da 30 imprese ma è confortante che la somma degli importi mostri un incremento del 15,2% alla fine dell'ultimo esercizio rispetto a un anno prima. Esaminando i dati reddituali essi mostrano miglioramenti paragonabili a quelli delle prime 70 (una volta depurati da quelli della citata Itinera per i motivi già citati): l'ebitda aumenta del 64%, l'ebit del 63,1% e l'utile netto del 37,8% (dato limitato a 49 imprese, sempre in assenza dei numeri di Techbau). L'unica vera differenza delle 50 (rispetto alle 70) sta nel loro indebitamento finanziario netto, che nel 2023 aumenta dell'22,4% ma vale solamente un quinto del patrimonio netto cresciuto del 27 per cento. Quanto alla forza lavoro quella cumulata delle prime 50 imprese più impegnate nell'edilizia privata si incrementa, ma solo dell'8,2 per cento. da NT+.

## Obbligo Bim negli appalti pubblici scende da 2mln a 1mln

L'obbligo del BIM negli appalti pubblici entrerà in vigore con maggiore gradualità. Il correttivo appalti, approvato ieri sera in Consiglio dei Ministri, porta da 1 milione a 2 milioni di euro la soglia degli appalti che dal 1° gennaio 2025 saranno soggetti a obbligo di BIM.

**BIM obbligatorio da 2 milioni di euro** In base al [correttivo al Codice Appalti](#), dal 1° gennaio 2025, l'utilizzo del Building Information Modeling (BIM) sarà obbligatorio per la progettazione e realizzazione di lavori di **nuova costruzione** e per **gli interventi su costruzioni esistenti** con stima parametrica del valore del progetto di importo superiore a 2 milioni di euro. Confrontando il correttivo con il Codice Appalti attualmente in vigore, emergono due differenze. La prima è la soglia che fa scattare l'obbligo del BIM: senza la modifica, dal 1° gennaio 2025 sarebbe stata pari a 1 milione di euro, mentre sarà pari a 2 milioni di euro. La seconda differenza sta proprio nel metodo per determinare tale soglia, che secondo il correttivo sarà la stima parametrica del valore del progetto, mentre nel Codice Appalti vigente è l'importo a base di gara. Ricordiamo che il BIM è obbligatorio dal 2019. La normativa ha previsto un [avvio a scaglioni](#), a partire dalle gare di importo superiore a 100 milioni di euro. Nel 2023 e nel 2024 il BIM è stato obbligatorio per le gare di importo superiore alle soglie comunitarie (5,5 milioni di euro). Le modifiche in arrivo per il 2025 sottrarranno una grossa fetta di gare dalla digitalizzazione. Il correttivo al Codice Appalti introduce inoltre una soglia specifica per gli interventi da realizzare sugli edifici classificati come **beni culturali**. A partire dal 1° gennaio 2025, infatti, per tali edifici il BIM sarà obbligatorio in caso di lavori di importo superiore alla soglia comunitaria di 5,5 milioni di euro. Senza il correttivo, non ci sarebbe stata alcuna differenza e gli interventi sui beni culturali avrebbero dovuto rispettare le soglie previste per gli altri edifici. La soglia a 2 milioni di euro per il BIM obbligatorio risponde alle [richieste delle Amministrazioni](#), che hanno ritenuto l'obbligo del BIM da 1 milione di euro troppo gravoso perché avrebbero dovuto assumere personale qualificato. Da *Edilportale*.

## In Campania a gara opere idriche per 90,5 mln

In Campania vanno in gara opere idriche dal valore di 90,5 milioni. L'amministrazione regionale ha pubblicato il bando per il servizio di presidio, conduzione e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, con servizi tecnici di supporto alla stessa, per adeguamento e potenziamento necessari sulle opere acquedottistiche ricadenti nell'ambito dei complessi idrici regionali appartenenti all'acquedotto campano. Gli ambiti distrettuali sono Napoli, Napolinord, Caserta, Irpino-Sannita. L'avviso scade il 18 novembre.

L'Ufficio speciale per la ricostruzione post sisma 2016 del Lazio assegna tre lotti di accordo quadro quadriennale, con un unico operatore per lotto, per i lavori relativi agli interventi di rifacimento delle opere di urbanizzazione e costruzione dei collettori fognari nel Comune di Amatrice e per le frazioni di Macchia e Macchiola nel Comune di Accumoli. Il valore complessivo dei bandi è di 69,4 milioni. Offerte entro il 12 novembre. da *NT+*.

## Sempre più enti osservano l'equo compenso nelle gare

Le Amministrazioni applicano l'equo compenso nelle gare d'appalto, allora perché alcuni operatori del settore hanno dei dubbi?

L'Osservatorio Nazionale dei Servizi di Architettura e Ingegneria (ONSAI) ha rilevato che la consapevolezza delle PA sull'equo compenso nella predisposizione dei bandi sta crescendo.

I professionisti tecnici ritengono che non ci sia alcun dubbio sull'obbligo di applicare l'equo compenso, ma talvolta la stessa giurisprudenza apre il varco a dubbi interpretativi.

**Le PA applicano l'equo compenso nelle gare** L'osservatorio ONSAI, del CNAPPC - Cresme, ha analizzato i bandi dei settori ordinari, indetti tra il 1° luglio 2023 e il 30 settembre 2024 per l'affidamento di servizi di progettazione (fattibilità tecnica ed economica, definitiva ed esecutiva), direzione lavori, coordinamento per la sicurezza e collaudo di importo superiore a 200mila euro mediante procedure aperte. L'osservatorio ha rilevato una significativa crescita dell'utilizzo dell'equo compenso da parte delle stazioni appaltanti, soprattutto nel terzo trimestre 2024, quando l'utilizzo dell'equo compenso ha interessato il 58,3% dei bandi messi in gara e il 55,9% degli importi. Un anno prima, invece, tra luglio e settembre 2023, l'incidenza sul totale bandi è stata pari al 12,3% e sul totale importi del 12,4%. Nel 53,8% dei bandi è richiesto il ribasso sulle spese e sugli oneri accessori e nel 4,5% dei bandi si fa ricorso al prezzo fisso. A maggio, l'Osservatorio bandi del Consiglio Nazionale degli Ingegneri (CNI) ha condotto un'analisi sul periodo dal 1° luglio 2023 al 13 maggio 2024 e, dopo aver studiato 1954 bandi di gara, alcuni dei quali regolarizzati dopo alcune contestazioni, ha concluso che quasi l'80% dei bandi è risultato regolare.

Il panorama delle norme, però, non è chiaro ed è stato chiesto **un intervento urgente** al Ministero delle Infrastrutture per armonizzare la legge sull'equo compenso e il Codice Appalti per tutelare il diritto ad un compenso equo e garantire un confronto concorrenziale.

**Ingegneri, la legge sull'equo compenso ha natura imperativa** Nei giorni scorsi il Centro Studi del CNI ha diramato un documento che ribadisce l'imperatività della legge sull'equo compenso, a suo avviso confermato dall'orientamento giurisprudenziale prevalente.

Il CNI ha ricordato che TAR Veneto, TAR Lazio, TAR Sicilia e TAR Bolzano hanno affermato **l'obbligo di rispettare i parametri ministeriali** per la determinazione del compenso dei professionisti prima dell'avvio delle trattative pre-contrattuali.

Secondo questo orientamento prevalente, la garanzia dell'equo compenso è una condizione necessaria per la regolarità della procedura di gara e il controllo non può essere posticipato alla fase della verifica di anomalia delle offerte. A questo orientamento si contrappongono le sentenze con cui il TAR Campania e il TAR Calabria hanno affermato che il rispetto del principio dell'equo compenso può essere verificato contestualmente all'analisi delle offerte.

Il TAR Campania, lo ricordiamo, ha affermato che l'eventuale **incongruità delle offerte può essere accertata** solo dopo aver effettuato la verifica di anomalia.

Il TAR Calabria, in seguito, ha giudicato legittimo il comportamento della Stazione Appaltante che **non ha escluso subito** il professionista che ha offerto un ribasso del corrispettivo per le prestazioni d'opera intellettuale perché, ha spiegato, prima bisogna accertare se il ribasso è eccessivo o se è compatibile con l'equo compenso.

Nella sua analisi delle pronunce, il Centro Studi del CNI ha affermato che il principio dell'equo compenso non è sufficientemente garantito dalle procedure di verifica dell'anomalia dell'offerta in quanto quest'ultima è un rimedio volto a garantire il confronto concorrenziale "nel mercato" fra operatori economici, ma non è funzionale a ristabilire una posizione di equilibrio (normativo e contrattuale) del contraente forte (la PA) rispetto al contraente debole (gli operatori offerenti). 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

