

In un appalto integrato, la progettazione viene affidata congiuntamente all'esecuzione dei lavori.

La progettazione è soggetta ad un'attività di verifica per garantire la coerenza del progetto alle esigenze della PA e alle norme vigenti.

Il Codice Appalti regola le modalità per svolgere tali verifiche nell'ambito di un appalto integrato, ma tra gli operatori sorgono spesso dei dubbi, per cui risulta necessario ricorrere alle interpretazioni e ai chiarimenti del servizio di supporto giuridico del ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Controlli sulla progettazione nell'appalto integrato

Nei giorni scorsi, una Stazione Appaltante, che ha bandito una gara per l'affidamento di un appalto integrato, ha chiesto al servizio di supporto giuridico del Mit un chiarimento sul momento in cui effettuare i controlli sulla progettazione.

La SA ha premesso che, in base all'articolo 34, comma 2 dell'Allegato I.7 al Codice Appalti, i soggetti accreditati ai sensi della norma europea UNI CEI EN ISO/IEC 17020 devono verificare i progetti relativi a:

- lavori di importo pari o superiore a 20 milioni di euro;
- appalti integrati di importo pari o superiore a 5.538.000 euro.

La SA non sa, però, se:

- i soggetti accreditati devono verificare sia il progetto di fattibilità tecnico economica mandato in gara sia il progetto esecutivo che scaturisce dall'appalto integrato;
- in quale momento della gara debbano essere svolte tali verifiche.

Come funzionano i controlli sulla progettazione nell'appalto integrato

Il servizio di supporto giuridico del Mit ha spiegato che, in base all'articolo 42 del Codice Appalti, in caso di affidamento congiunto di progettazione ed esecuzione, nonché nei contratti di partenariato pubblico-privato, la verifica del progetto di fattibilità tecnico-economica è completata prima dell'avvio della procedura di affidamento e la verifica del progetto esecutivo redatto dall'aggiudicatario è effettuata prima dell'inizio dei lavori.

Nei casi di contratti aventi a oggetto la progettazione e l'esecuzione dei lavori, ha aggiunto il servizio di supporto giuridico del Mit, il progetto esecutivo presentato dall'affidatario è soggetto, prima dell'approvazione, all'attività di verifica. Da **Edilportale**.



In questo numero

Il MIT spiega come funzionano i controlli sulla progettazione nell'appalto integrato

1

Il Tar Campania ritiene non sanabile costruzione abusiva con destinazione mista

2

Il CdS sulla validità della SCIA

3

La sentenza di patteggiamento non è più causa automatica di esclusione

4

Il TAR Campania sulla rilevanza degli infissi

5

Il Tar Campania ritiene non sanabile costruzione abusiva con destinazione mista

Non sanabile la nuova costruzione abusiva con destinazione mista. È quanto emerge da una sentenza del [Tar della Campania, la numero 1850/2025](#) in merito al ricorso presentato da una persona che aveva impugnato il diniego del Comune relativo alla richiesta di condono di una struttura composta da due locali commerciali e una abitazione.

La vicenda ruota attorno a un immobile composto da unità edificate abusivamente per cui viene presentata istanza di sanatoria: ossia due locali commerciali con annessi depositi e box al piano terra e 2 abitazioni al primo piano. Nel 2021 il Comune respinge la domanda per «difetto di legittimazione alla presentazione della domanda di condono e superamento dei limiti volumetrici previsti dalla legge n.326/03 ai fini del rilascio del titolo». A seguire, l'impugnazione del provvedimento.

Secondo la parte ricorrente l'ente «si sarebbe limitato ad affermare che “non vi è documentazione probante in ordine alla legittimità della richiedente. L'istanza di condono afferisce ad immobile con destinazione mista, pertanto suscettibile ai limiti previsti dei 750 mc», senza precisare le ragioni di tali assunti.

Sul punto che riguarda il superamento dei limiti volumetrici per accedere al condono, la parte ricorrente «afferma che gli immobili ad uso abitativo hanno un volume complessivo di 705 metri cubi, al di sotto del limite di 750 metri cubi previsto per ogni unità abitativa». Inoltre, «relativamente ai due locali commerciali, il volume complessivo risulta di 2.000 metri cubi, ma non essendo per essi previsto un limite massimo specifico l'unica soglia volumetrica cui fare riferimento sarebbe quella di 3.000 metri cubi». Per il ricorrente quindi si raggiungerebbe la soglia dei 2.705 metri cubi, e quindi al di sotto del limite.

Per i giudici il ricorso, al primo motivo, è infondato. «Benché scarna, la motivazione del provvedimento è sufficiente a illustrare l'iter logico seguito dall'Amministrazione nel respingere l'istanza - scrivono -, essendo richiamata la circolare del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 7 dicembre 2005, n. 2699, art. 4, nonché il limite volumetrico applicabile alle sole costruzioni residenziali, specificandosi che l'edificio in questione ha, però, una destinazione mista».

Ricordando che sono suscettibili di condono «gli ampliamenti di costruzioni già esistenti, senza alcuna distinzione circa la loro destinazione d'uso», i giudici sottolineano che «le tipologie di “abusi minori” come definite dall'art. 32, comma 25, del D.L. n. 269 del 2003, convertito dalla citata L. n.326/2003, non contemplano, tra esse, le “nuove costruzioni con destinazione non residenziale”».

Inoltre aggiungono che «la condonabilità delle opere con destinazione non residenziale deve intendersi limitata alle sole ipotesi di opere realizzate “in ampliamento” entro i limiti di cubatura ivi prescritti, proprio in quanto solo per tale ipotesi non v'è alcun discrimine con riferimento alla destinazione abitativa o meno, a differenza di quanto avviene per le nuove costruzioni». Quanto al caso in specie, «il condono aveva un unico unitario oggetto, costituito da una “nuova costruzione” (e non un ampliamento) composta da due locali commerciali siti al piano terra e un'abitazione al primo piano. La domanda non poteva, dunque, essere accolta, stante la destinazione non residenziale degli immobili siti al pianterreno». Ricorso respinto. Da **NT+**.



Il CdS sulla validità della SCIA

La validità della Scia edilizia assicura che l'opera è regolare ed è stata realizzata nel rispetto delle norme vigenti. L'opera realizzata sulla base di una Scia valida non può essere demolita. Ma come si determina la validità della Scia edilizia? L'ordine di sospensione dei lavori cui non hanno fatto seguito altri provvedimenti può giustificare un ordine di demolizione successivo?

Sul caso è dovuto intervenire il Consiglio di Stato con la sentenza 1256/2025.

Il dubbio sulla validità Scia edilizia

Il caso è iniziato con l'ordine di demolizione di un impianto serricolo, emesso da un comune della Campania nel 2024. Il proprietario ha presentato ricorso, ricostruendo le tempistiche della vicenda. Nel 2018 ha presentato la prima Scia, che non è stata seguita alcun provvedimento del comune, e il Consorzio di bonifica competente ha rilasciato l'autorizzazione nel 2019.

Nel 2021 il proprietario ha presentato un'altra Scia edilizia per l'ampliamento dell'impianto. In questo caso, il comune ha ordinato la sospensione temporanea dell'attività fino alla comunicazione del provvedimento definitivo, ma poi non ha adottato alcun provvedimento definitivo.

Nel 2022 il proprietario ha presentato una Scia edilizia in variante per il completamento dell'impianto. Il Comune ha chiesto integrazioni documentali, che il proprietario ha consegnato qualche giorno dopo, ma non ha poi fornito risposte né adottato provvedimenti.

Nel 2024, però, il Comune ha ordinato la demolizione dell'impianto. Il proprietario ha presentato ricorso e il Tar Campania lo ha accolto, giudicando l'impianto legittimo in base alla validità della Scia edilizia, che a suo avviso aveva "consolidato i suoi effetti".

Il Comune ha presentato appello contestando la validità della Scia edilizia e sostenendo la correttezza del proprio operato.

Il Consiglio di Stato, con la [sentenza 1256/2025](#), ha fatto presente che la validità della Scia edilizia del 2021 è determinata dal fatto che il Comune, dopo il provvedimento di sospensione dei lavori, non ha adottato alcun provvedimento ulteriore né ha fornito riscontro all'integrazione documentale trasmessa di propria iniziativa dal proprietario e alla richiesta di informazioni che il proprietario ha inviato tramite pec.

Il CdS ha spiegato che il provvedimento di sospensione dei lavori ha natura cautelare e temporanea e non rappresenta un atto di inibizione definitiva. Questo significa, si legge, che tale provvedimento di sospensione dei lavori ha perso efficacia una volta decorso il termine di 45 giorni, previsto dal Testo Unico dell'edilizia, senza l'adozione del provvedimento definitivo.

Infine, la validità della Scia edilizia in variante, presentata nel 2022, si è consolidata a seguito del tempo decorso dall'integrazione documentale trasmessa dal proprietario.

Il CdS ha concluso che il Comune ha emesso l'ordine di demolizione oltre il termine perentorio di 30 giorni, previsto dalla Legge 241/1990, e senza che ci fossero i presupposti per agire in autotutela.

La validità della Scia edilizia è stata confermata e l'ordine di demolizione annullato. Da **Edilportale**.



La sentenza di patteggiamento non è più causa automatica di esclusione

La sentenza di patteggiamento irrevocabile, nel rinnovato quadro normativo sulle esclusioni dalle gare delineato dal Dlgs 36/2023, non è causa automatica di esclusione. Tale sentenza si configura invece come un indice della possibile sussistenza del grave illecito professionale, che rappresenta una causa di esclusione facoltativa, la cui effettiva sussistenza è cioè rimessa alla valutazione discrezionale dell'ente appaltante.

Inoltre le cause di esclusione – automatiche e facoltative – rilevano solo qualora le sentenze di condanna o gli altri provvedimenti assimilati – tra cui appunto le sentenze di patteggiamento – siano emanate nei confronti di coloro che siano attualmente amministratori muniti di poteri di rappresentanza, e non anche – come in passato – nei confronti degli amministratori cessati dalla carica.

Queste le affermazioni contenute nella sentenza del [Tar Lombardia, Sez. I, 3 marzo 2025, n. 166](#), che ricostruisce in via interpretativa – in mancanza di un'esplicita previsione normativa - gli effetti conseguenti all'emanazione di una sentenza definitiva di patteggiamento nei confronti di un soggetto che in passato aveva ricoperto la carica di presidente del consiglio di amministrazione della società concorrente. E in questa ricostruzione offre interessanti chiavi di lettura della disciplina delle esclusioni dalle gare come modificata dal Dlgs 36.

Il fatto Una Azienda socio sanitaria aveva indetto una procedura aperta telematica per l'affidamento del servizio di gestione delle attività di prelievo territoriali. Alla gara partecipavano due concorrenti. A seguito dell'aggiudicazione il secondo classificato – che era anche il gestore uscente – proponeva ricorso al giudice amministrativo.

Tra i motivi di ricorso, veniva evidenziato che l'aggiudicatario avrebbe dovuto essere escluso ai sensi dell'articolo 94 del Dlgs 36 in quanto uno dei soggetti indicati dalla norma come rappresentanti dell'impresa in posizione apicale - nel caso specifico l'ex presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante del concorrente – era stato condannato con sentenza di patteggiamento divenuta irrevocabile per i reati di corruzione e turbata libertà degli incanti.

L'aggiudicatario a sua volta, pur avendo dichiarato la sussistenza di tale sentenza in sede di gara, aveva ritenuto che la stessa non fosse preclusiva della sua partecipazione alla procedura, per una serie articolata di ragioni.

In primo luogo, non si tratterebbe di una causa automatica di esclusione ma tutt'al più di una causa facoltativa, in quanto eventualmente indicativa di un illecito professionale grave. Tuttavia, sotto quest'ultimo profilo, lo stesso aggiudicatario evidenziava come da un lato, fossero passati più di tre anni dalla commissione del fatto; dall'altro, che sarebbero stati posti in essere una serie di atti – revoca del soggetto dalla carica ricoperta, adozione di un modello organizzativo e gestionale ex Dlgs 231 per prevenire la commissione di ulteriori reati, azione civile di responsabilità nei confronti del soggetto in questione – che configurerebbero comunque l'adozione di misure di self cleaning, di per sé idonee a ripristinare l'affidabilità del concorrente (eliminando quindi la causa facoltativa di esclusione). **La sentenza definitiva di patteggiamento** Il Tar Lombardia ha respinto il ricorso, disattendendo le censure mosse dal ricorrente. Il giudice amministrativo in primo luogo ha sottolineato come, nel nuovo quadro normativo delineato dal Dlgs 36, la sentenza irrevocabile di patteggiamento per uno dei reati previsti non costituisce causa di esclusione automatica dalle gare. Questa conclusione è giustificata alla luce dell'evoluzione delle norme che si sono occupate del tema.

L'articolo 80 del Dlgs 50/2016 prevedeva quale causa di esclusione la sentenza definitiva di patteggiamento. Successivamente è intervenuto il Dlgs 150/2022 di riforma del processo penale (così detta riforma Cartabia) che ha in qualche modo sterilizzato gli effetti della sentenza di patteggiamento, delimitandoli all'ambito penale ed escludendo che gli stessi si possano estendere nell'ambito di giudizi civili, disciplinari o amministrativi. Da **NT+**.

Il TAR Campania sulla rilevanza degli infissi

Gli infissi, di qualsivoglia tipologia, stile e materiale, sono certamente un elemento importante in un immobile. Tanto che la loro rilevanza è anche di tipo urbanistico-edilizio. Come dimostra la [sentenza n. 1453/2025 del Tar Campania](#).

La proprietaria di un immobile, impugnava l'ordinanza con la quale il Comune le ingiungeva la demolizione di alcune opere edilizie realizzate nella sua proprietà. Per i lavori, era stata avanzata una richiesta di concessione in sanatoria, cui seguiva il permesso di costruire in sanatoria per le opere dettagliatamente indicate nella richiesta, già ultimate nella struttura, ma non completate nella finitura.

Qualche tempo dopo, il Comune riceveva un esposto a fronte della difformità delle opere complessivamente realizzate rispetto a quelle autorizzate; ne seguiva un sopralluogo, e l'ordinanza demolitoria oggetto di contesa. Di qui il ricorso al Tar.

L'attenzione si sofferma soprattutto su di uno specifico intervento: l'installazione di infissi in ferro-alluminio in luogo di quelli in legno. Ebbene, la ricorrente non si capacita di come un tale intervento, del tutto innocuo, possa incidere sulla composizione architettonica delle facciate, dal momento che non potrebbe mai comportare alterazioni con il contesto edilizio urbano dei luoghi circostanti.

La decisione del Tar

I giudici passano al merito del caso, riaffermando che la valutazione dell'abuso edilizio presuppone una visione complessiva e non atomistica delle opere realizzate. In altri termini, scomporre l'abuso per negarne l'assoggettabilità a una determinata sanzione demolitoria, non è un'operazione consentita. Difatti, il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio, deriva non già da ciascun intervento a sé stante, bensì dall'insieme delle opere nel loro contestuale impatto edilizio, e nelle loro reciproche interazioni. Venendo alla doglianza mossa in merito agli infissi, il Tar statuisce che, sempre in ossequio al principio della complessiva valutazione dell'abuso, anche un intervento del tutto innocuo, quale la sostituzione degli infissi in legno con degli infissi in ferro-alluminio, merita piena censura. Difatti, gli infissi si inseriscono nel quadro di una molteplicità di interventi illegittimi, e tale irregolarità complessiva, non può che travolgere anch'essi. Da **NT+**.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

Telefono:
0817645851

Mail
info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA

ANCE Campania – uffici

