

La sostituzione del progettista nell'appalto integrato è consentita, ma solo in un determinato range di tempo.

Lo ha spiegato il Consiglio di Stato con la sentenza 1226/2025.

**Il dubbio sulla sostituzione progettista appalto integrato** Il dubbio sulla possibilità di sostituire il progettista nel corso di un appalto integrato è stato posto da una società che ha partecipato ad una procedura negoziata per l'affidamento congiunto della progettazione definitiva ed esecutiva e della realizzazione dei lavori di costruzione di una palestra scolastica.

Per lo svolgimento della progettazione, la società ha indicato un raggruppamento temporaneo di professionisti che si stava costituendo. Il capogruppo del raggruppamento ha dichiarato di voler ricorrere all'avvalimento per soddisfare i requisiti di capacità tecnico-professionale nonostante la lettera di invito lo vietasse. La società è stata quindi esclusa e ha presentato ricorso, sostenendo di poter sostituire il progettista incaricato di redigere il progetto esecutivo. Secondo la società, il progettista non è qualificabile né come concorrente né come operatore economico, quindi la sua sostituzione non comporta alcuna modifica sostanziale dell'offerta, considerato anche che il valore della progettazione è minimo rispetto all'importo complessivo dell'appalto. In primo grado, il Tar ha osservato che la società ha sostituito il progettista nell'appalto integrato dopo l'aggiudicazione. Dato che la sostituzione non è avvenuta per tempo, il Tar ha respinto il ricorso e confermato l'esclusione della società.

La società ha presentato quindi appello al Consiglio di Stato. Il CdS, con la **sentenza 1226/2025**, ha premesso che, in base al Codice Appalti, è possibile sostituire il progettista indicato nell'appalto integrato. La sostituzione può avvenire anche dopo il termine di presentazione dell'offerta, ma a condizione che l'aggiudicazione non subisca dilazioni per conformarsi al principio di risultato. Questo significa che il concorrente può adottare misure correttive per salvaguardare la sua partecipazione alla gara, ma senza mai oltrepassare il limite temporale dell'aggiudicazione.

Il limite temporale dell'aggiudicazione, hanno aggiunto i giudici, essendo strumentale al principio del risultato, non può essere adattato all'esigenza del concorrente di disporre di un lasso temporale adeguato alle sue esigenze.

Il CdS ha quindi concluso che la sostituzione del progettista nell'appalto integrato deve avvenire nel limite temporale generale ed inderogabile costituito dall'adozione del provvedimento di aggiudicazione. Sulla base di queste considerazioni, il CdS ha respinto il ricorso e confermato l'esclusione della società dalla gara per l'affidamento dell'appalto integrato. Da *Edilportale*.



## In questo numero

Consiglio di Stato sulla sostituzione del progettista nell'appalto integrato

1

Per le polizze catastrofali sembrerebbero esclusi i fabbricati ad uso abitativo

2

Tar Campania sui consorzi stabili

3

Tar Campania sulla sanatoria del Salva Casa

4

Le Top 1000 del Financial Times

5

## Per le polizze catastrofali sembrerebbero esclusi i fabbricati ad uso abitativo

L'avvicinarsi dell'imminente scadenza della copertura obbligatoria per le polizze catastrofali prevista a seguito del differimento contenuto nell'articolo 13, comma 1, del DL 202/2024 entro il 31 marzo sta suscitando, tra i destinatari della nuova normativa, una serie di perplessità nonostante le puntualizzazioni fornite dal Dm 30 gennaio 2025 n. 18 pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» il 27 febbraio e dalla circolare Ance del 28 febbraio 2025. Rispetto alla norma primaria (articolo 1, commi 101-111, della legge 213/2023) il decreto ministeriale 18 nel declinare «Definizioni e ambito di applicazione» sembra delimitare il perimetro applicativo in relazione alle immobilizzazioni di cui all'articolo 2424, primo comma, sezione Attivo, voce B-II, numeri 1), 2) e 3), del Codice civile esclusivamente a quelle «a qualsiasi titolo impiegati per l'esercizio dell'attività di impresa».

Ciò vuol dire, in altri termini, che in relazione in particolare ai fabbricati si debba intendere «l'intera costruzione edile e tutte le opere murarie e di finitura, compresi fissi e infissi, opere di fondazione o interrato, impianti idrici ed igienici, impianti elettrici fissi, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento d'aria, impianti di segnalazione e comunicazione, ascensori, montacarichi, scale mobili, altri impianti o installazioni di pertinenza del fabbricato compresi cancelli, recinzioni, fognature nonché eventuali quote spettanti delle parti comuni», ma **esclusivamente con riferimento ai soli fabbricati strumentali per l'attività della società** così come definiti dal principio contabile Oic 16. Pertanto, resterebbero esclusi dall'applicazione normativa tutti quei fabbricati che non sono strumentali per l'attività della società ancorché rappresentanti un investimento di mezzi finanziari quali, ad esempio, gli immobili ad uso abitativo benché l'accezione del termine «impiegati», utilizzata dal legislatore, in alcuni casi potrebbe anche includerli (ad esempio, quelli a uso foresteria).

Una simile impostazione appare del tutto in linea con la ratio della norma dal momento che una diversa interpretazione oltre a imporre un obbligo in relazione agli immobili non strumentali avrebbe prodotto l'ulteriore effetto indesiderato di rendere il costo della polizza fiscalmente indeducibile. Forti perplessità restano invece in relazione all'obbligatorietà della stipula della polizza in relazione alla voce «terreni» (B-II, numero 1), ciò in quanto la definizione contenuta nel decreto ministeriale li individua come «fondi o loro porzioni, con differenti caratteristiche geografiche in relazione alla posizione e alla loro conformazione». L'ampia definizione appare generalista e distonica tenuto conto che i «terreni» rientrano tra quei cespiti, salvo specifiche eccezioni (ad esempio, cave, siti destinati alle discariche), non ammortizzabili dal momento che la loro utilità, come ricordato dall'Oic-16, non si esaurisce nel tempo.

Inoltre, la norma di cui all'articolo 36, comma 7, del DL 223/2006 ha stabilito che il costo del terreno, qualora non autonomamente acquistato in precedenza, è pari al maggior valore tra quello esposto in bilancio nell'anno di acquisto e il 20% (30% per i fabbricati industriali) del costo complessivo e pertanto il suo costo non è fiscalmente deducibile. Ne consegue che, in base all'articolo 109 del Tuir, parallelamente anche la polizza catastrofale su questa tipologia di immobilizzazione materiale dovrebbe essere fiscalmente indeducibile per l'impresa. Da ultimo, si segnalano profili di criticità sul regime sanzionatorio e sull'accezione di obbligatorietà di più denunce del sinistro per eventi catastrofali avvenuti oltre le 72 ore dal primo, su cui sarebbero auspicabili chiarimenti, tenuto conto che il termine per l'adeguamento delle polizze è fissato per il prossimo 29 marzo, a meno di due giorni dalla scadenza del nuovo obbligo. Da NT+.



## Tar Campania sui consorzi stabili

Il consorzio stabile può escludere una consorziata esecutrice priva dei requisiti e provvedere alla sua sostituzione con altra consorziata purchè sia garantita l'immodificabilità dell'offerta presentata. A tal fine, è opportuno che l'operatore economico comprovi l'assenza di modifiche sostanziali dell'offerta e che la stazione appaltante ne fornisca adeguata motivazione. È il principio ribadito da [Tar sez. staccata Salerno, sez. II, n. 393/2025](#).

In particolare, è stata indetta una procedura per l'affidamento di un appalto integrato da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. All'esito della procedura un concorrente presentava ricorso al Tar eccependo, tra l'altro, che il consorzio aggiudicatario, a causa del provvedimento interdittivo antimafia avrebbe escluso la società esecutrice interdetta provvedendo alla sua sostituzione e limitandosi a comunicare l'estromissione, senza chiarire la permanenza dei requisiti e l'immodificabilità dell'offerta presentata. Inoltre, la sostituita consorziata esecutrice non deteneva i requisiti di idoneità professionale.

Il Collegio, richiamando 96 del d.lgs. 36/2023, non modificato dal d.lgs. n. 209/2024, desume l'insussistenza di un obbligo dichiarativo in capo all'operatore economico circa l'interdittiva antimafia nonché del connesso effetto espulsivo. Il Consorzio può, quindi, provvedere alla sostituzione dell'impresa esecutrice purché la <> (T.A.R. Napoli, sez. I, n.4731/2022)

Un ulteriore limite alla modifica soggettiva di un'impresa consorziata esecutrice è l'«immodificabilità dell'offerta». È ammissibile quindi una modificazione in riduzione del raggruppamento? L'art. 97 del d.lgs. n. 36/2023 consente la modificazione in riduzione del raggruppamento solo previa sostituzione oppure estromissione. «..Un terzo tipo di conversione soggettiva o meglio di trasformazione - si spiega nella sentenza - non è altrimenti contemplata (le ipotesi di modificazione organizzativa soggettiva debbono infatti essere suscettive di stretta interpretazione). A ciò si aggiunga che lo stesso art. 97, comma 2, ammette modifiche organizzative del raggruppamento a condizione che l'offerta già presentata non comporti modifiche di carattere sostanziale».

La giurisprudenza, interpretando l'art. 67, comma 2, lett. d) del d.lgs. 36/2023, ora abrogato dall'art. 27 del d.lgs. n. 209/2024, afferma che «è il consorzio stabile (e non già ciascuna delle singole imprese consorziate) ad assumere la qualifica di concorrente e contraente e, per l'effetto, a dover dimostrare il possesso dei relativi requisiti partecipativi, anche mediante il cumulo dei requisiti delle imprese consorziate, a prescindere dal fatto che le stesse siano designate o meno in gara per l'esecuzione del contratto di appalto» (T.A.R. Salerno, sez. I, 12/03/2024, n.639; T.A.R. Catania, sez. III, 03/05/2024, n.1635). Dopo l'entrata in vigore del d.lgs. n. 209/2024, però, è stata modificata l'operatività del "cumulo alla rinfusa". Per i lavori, infatti, l'art. 67, comma 1 lett. b) e c) del d.lgs. n. 36/2023 distingue i casi in cui il consorzio esegua in proprio l'appalto da quello in cui si avvalga delle consorziate designate: nella prima ipotesi i requisiti si sommano a quelli delle consorziate, mentre, nella seconda i requisiti devono essere comprovati dalle consorziate senza poterli cumulare, salvo il ricorso all'avvalimento. Nel caso in esame pertanto la soluzione del Collegio dopo il correttivo avrebbe avuto un esito diverso. Da NT+.



## Tar Campania sulla sanatoria del Salva Casa

La sanatoria Salva Casa consiste nella possibilità di regolarizzare le difformità parziali e le variazioni essenziali con procedure più spedite. La normativa che ha introdotto la sanatoria Salva Casa è entrata in vigore a luglio e da subito è sorto l'interrogativo di poter utilizzare l'iter semplificato anche per i procedimenti in corso, riguardanti gli immobili irregolari che, alla luce delle nuove regole, sono diventati sanabili. Un caso del genere è stato analizzato dal Tar Campania.

### il dubbio sulla sanatoria Salva Casa

Nei primi anni Duemila il proprietario di un immobile ha chiesto la sanatoria delle parziali difformità al primo piano, consistenti nel cambio d'uso da sottotetto ad abitazione, e al piano terra per la realizzazione di una tettoia in legno con copertura di tegole di laterizio. Il Comune ha negato la sanatoria ed emesso un ordine di demolizione.

Il proprietario, dopo l'entrata in vigore delle norme sulla sanatoria semplificata ai sensi del Salva Casa, ha presentato una nuova istanza per ottenere la regolarizzazione. Il Comune ha nuovamente negato la sanatoria basandosi sulle motivazioni già rese in precedenza. A suo avviso, le opere non sono sanabili e vanno quindi rimosse. Il proprietario ha quindi presentato ricorso al Tar.

### La sanatoria Salva Casa può fermare la demolizione

Il Tar Campania, con la sentenza 406/2025, ha accolto il ricorso, spiegando che la sanatoria Salva Casa è una norma sopravvenuta, di cui il Comune deve tenere conto nell'esame delle istanze, non potendo rimanere ancorato al precedente quadro normativo. La sanatoria Salva Casa, spiegano i giudici, introduce nuovi criteri, parametri e condizioni per la sanabilità e la conservazione delle opere abusive. Secondo il Tar, le regole della sanatoria Salva Casa si applicano "a tutti i procedimenti sanzionatori non ancora irreversibilmente conclusi col ripristino dello stato dei luoghi". Al contrario, continuano, le precedenti ordinanze di demolizione e il diniego della sanatoria non hanno alcuna influenza sulla nuova istanza di sanatoria ai sensi del Salva Casa perché basate su norme e presupposti differenti.

I giudici hanno quindi annullato l'ordine di demolizione. La pronuncia servirà da monito per le Amministrazioni. I proprietari possono chiedere nuovamente la sanatoria confidando nelle nuove norme più permissive. D'altra parte, gli uffici comunali devono valutare le pratiche alla luce delle norme in vigore, anche se le istanze riguardano irregolarità già esaminate e dichiarate da demolire. Da *Edilportale*.

## Le TOP 1000 del Financial Times

Il Financial Times per il nono anno ha pubblicato la «FT 1000», la classifica delle mille società europee (in ogni ramo di attività) che hanno maggiormente incrementato il fatturato nel quadriennio 2020-2023. Come nell'edizione precedente è **l'Italia il Paese più rappresentato con ben 338 aziende** (erano 309 nella classifica pubblicata nel 2024) e con un ampio margine sugli inseguitori: la Germania appare con solo 158 società, la Francia con 146, il Regno Unito con 132.

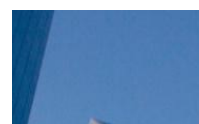
A fare la parte del leone nella nostra compagine nazionale sono le rappresentanti del settore Aec («architecture, engineering, construction») con ben 82 presenze dimostrando ancora una volta come il superbonus (e in minor misura il Pnrr) abbia rappresentato un enorme «boost» per l'intera filiera nei quattro anni analizzati. Non è infatti un caso che nella top ten continentale spicchino due imprese di costruzioni italiane specializzate in interventi di riqualificazione energetica (e curiosamente entrambe toscane): la pistoiese Olla Home Solution, quarta grazie a un Cagr («Compound annual growth rate») del 442,7% che le ha permesso di salire da un fatturato di 561 mila euro nel 2020 a uno di 89,6 milioni nel 2023, e la fiorentina Alpha General Contractor, sesta con un Cagr del 349,2% e un fatturato 2023 di 59,7 milioni.

Più in generale scorrendo la lista delle mille «fastest-growing companies», oltre a numerose società di piccole dimensioni (la classifica scende fino a fatturati da 1,5 milioni), appaiono 18 realtà con ricavi 2023 tali da apparire nelle classifiche pubblicate da Guamari delle top 200 società di architettura (e design), top 200 di ingegneria e top 200 imprese di costruzioni.

L'architettura è il settore meno rappresentato potendo contare su sole due presenze: Pier Currà Architettura, 29° nella FT 1000 con un Cagr del 236,9%, e DVision Architecture, 843° con un 41,3%.

Sono invece cinque le società di ingegneria in graduatoria: Newark Engineering (102° con Cagr del 154,2%), seguita da Speri (340° con l'82,3%), Sertec Engineering Consulting (509° con il 61,9%), Sfre (548° con il 58,8%) e Seingim (926° con il 37,6%).

Decisamente più corposa è la compagine delle **costruzioni che conta ben 11 imprese**. Oltre alle citate Olla e Alpha si segnalano: Uniko (20° con un Cagr del 275,9%), Renovalò (già Imprendiroma, quotata in Borsa dal 2022) che è 48° con il 204,5%, Coccia Costruzioni (85° con il 172,2%), Ruffato Mario (193° con il 111,8%), Manelli Impresa, l'unica prevalentemente attiva nelle infrastrutture (213° con il 106,5%), Teicos (297° con l'88,4%), Imaco (628° con il 53,1%), Impredo (857° con il 40,7%) e Morbio Costruzioni (885° con il 39,2%). Da NT+.



## 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

*ANCE Campania – uffici*

