ANCE CAMPANIA

ANCE Campania News

13 giugno 2025

Numero 20/13

Sui poteri e sulle procedure delle Soprintendenze in materia edilizia «la nostra proposta è quella di dettagliare lo spazio di azione, di circostanziarlo nei modi e nei tempi; e non dico di arrivare al silenzio assenso come abbiamo messo nel Salva casa, ma quasi». Il ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini sceglie la platea di Assoimmobiliare per confermare l'intenzione di intervenire sui poteri del ministero della Cultura in materia di edilizia e paesaggio, ma certifica il passo indietro rispetto all'iniziale intenzione di introdurre il silenzio assenso sulla varia casistica di situazioni che coinvolgono il parere delle Soprintendenze. Salvini cita i casi direttamente sperimentati nei quali il Mit si è confrontato con le Soprintendenze «non per le ville sull'Appia antica ma su case popolari in periferia». «Non si può lasciare - ha aggiunto - la soggettività al singolo, senza modi e senza tempi, di decidere di quel tetto, di quella finestra, di quella inferriata e di quella tegola». Il ministro ha aggiunto che «stiamo lavorando sulla certezza dei termini di impugnazione dei titoli edilizi. Abbiamo già ottenuto il fatto che non si possa intervenire a posteriori». «Però - ha aggiunto -avere un termine temporale entro il quale tu sia tranquillamente e serenamente padrone del tuo immobile è qualcosa su cui stiamo ragionando». Salvini ha anche riferito che il giorno stesso verranno inviate alle associazioni interessate le convocazioni per un incontro martedì pomeriggio al Mit su vari aspetti dei temi legati all'edilizia e della casa, incluso il Testo unico sulle costruzioni.

Agli operatori Assoimmobiliare che hanno presentato un pacchetto di proposte normative e fiscali per investire 170 miliardi per realizzare le 635mila abitazioni che mancano, il ministro ha confermato la disponibilità a ragionare insieme al Mef sulle questioni fiscali, ricordando che su questioni procedurali - come la semplificazione dei cambi d'uso chiesta da Assoimmobiliare - alcune novità già sono state recepite nel decreto legge cosiddetto Salva casa. «I nostri associati - ha detto il presidente di Assoimmobiliare Davide Albertini Petroni - hanno già realizzato negli ultimi anni 1,7 milioni di metri quadrati di edilizia residenziale sociale pari a circa 24.500 alloggi ma non è sufficiente: la domanda sta crescendo esponenzialmente e per far fronte alle esigenze degli italiani è indispensabile che il governo favorisca un quadro normativo e fiscale favorevole agli investitori».

In tema casa, il ministro Salvini ha anche confermato i problemi nell'attuazione del Pinqua, il piano di riqualificazione dell'edilizia residenziale finanziato dal Pnrr. «Siccome - ha ricordato - la scadenza è giugno 2026 e siamo a giugno 2025, e in alcuni casi non hai ancora fatto il contratto è evidente che quella riqualificazione rimane sulla carta. Stiamo ragionando su come eventualmente riutilizzare sul fronte casa i soldi che altri non usano». «Stiamo parlando di tre miliardi - ha aggiunto -: se su tre miliardi non spendo 3-400 milioni, è chiaro che con quei 3-400 milioni di cose ne posso fare parecchie». *Nt+*.

In questo numero

marcia indietro sul silenzio assenso delle soprintendenze
1
Il FESR finanzia la riqualificazione delle palestre scolastiche
2
CdS: nelle gare non c'è esclusione automatica in caso di mancato pagamento del tributo ANAC
3
Asfalto prodotto ai minimi e poca manutenzione
4
Il MIT reintegra i fondi per interventi di manutenzione edilizia
4
Dati OMI sul mercato immobiliare
5

Il FESR finanzia la riqualificazione delle palestre scolastiche

Il Ministero dell'Istruzione e del Merito ha pubblicato un nuovo **bando da 76,5 milioni di euro**, destinato alla **riqualificazione e messa in sicurezza delle palestre scolastiche** esistenti.

Il nuovo avviso pubblico per le scuole è riservato agli enti locali delle regioni **Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia**, e punta a migliorare la qualità dell'offerta educativa e sportiva, promuovendo l'**accessibilità degli spazi scolastici**, l'inclusione e la lotta alla dispersione.

Il Bando per la riqualificazione delle palestre scolastiche è finanziato con risorse del Fondo europeo di sviluppo regionale (FESR) nell'ambito del Programma Nazionale "Scuola e Competenze" 2021-2027.

A chi è rivolto il bando e cosa finanzia Possono partecipare al Bando per la riqualificazione delle palestre scolastiche gli enti locali proprietari o responsabili di edifici scolastici statali ubicati nelle regioni ammesse, a condizione che siano iscritti all'Anagrafe nazionale dell'edilizia scolastica (SNAES). I progetti devono riguardare esclusivamente immobili già esistenti.

Le tipologie di intervento ammissibili includono:

- riqualificazione architettonica e funzionale delle palestre esistenti, comprensiva di adeguamenti strutturali, impiantistici e tecnologici;

- riconversione di spazi inutilizzati in ambienti da adibire ad attività motorie e ludiche (esclusivamente nelle scuole primarie da 5 a 9 classi);

- riqualificazione delle aree sportive all'aperto all'interno del perimetro scolastico.

Sono escluse dal finanziamento nuove costruzioni, demolizioni con ricostruzione e ampliamenti volumetrici. È ammesso l'acquisto di attrezzature sportive e arredi funzionali fino a un massimo del **20% del costo totale del progetto**. Il contributo massimo ammissibile varia in base all'intervento:

- 1.650.000 euro per la riqualificazione delle palestre o la riconversione di spazi interni;

- 700.000 euro per le aree sportive all'aperto (come piste di atletica, campi polivalenti, pedane per il salto o il lancio del disco).

Il costo complessivo degli interventi candidabili non può essere inferiore a **200.000 euro**. A seconda della tipologia di progetto, sono previsti limiti massimi di spesa al metro quadro. In particolare, per gli interventi di riqualificazione o messa in sicurezza delle palestre scolastiche, nonché per la riconversione di spazi interni a uso ludico o collettivo, il costo massimo ammissibile è pari a **1.500 euro/mq**.

Per quanto riguarda invece la riqualificazione delle aree sportive all'aperto situate all'interno delle pertinenze scolastiche, il limite si abbassa a **300 euro/mq**. In entrambi i casi, il calcolo comprende manodopera, lavori e oneri per la sicurezza, ma esclude l'IVA e le somme a disposizione.

I progetti devono essere coerenti con il Piano dell'offerta formativa e risultare cantierabili. È richiesto almeno un livello progettuale definito: Documento di indirizzo alla progettazione (DIP), progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE) o progetto esecutivo.

Il Bando ha previsto che gli enti possano caricare le candidature dal 9 giugno al 5 luglio 2025 attraverso la piattaforma SIF2127, accessibile dal portale del Programma Nazionale (https://pn20212027.istruzione.it).

Con un comunicato diffuso oggi 9 giugno, il Ministero ha differito la data di avvio per la presentazione delle proposte progettuali alle **ore 15.00 del 10 giugno 2025**. Restano ferme tutte le altre scadenze e prescrizioni di cui al Bando, compresa la scadenza per la presentazione delle proposte fissata alle **ore 18.00 del 5 luglio 2025**. Da *Edilportale*.

CdS: nelle gare non c'è esclusione automatica in caso di mancato pagamento del tributo ANAC

L'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato ha stabilito che il mancato pagamento del contributo dovuto all'Autorità Anticorruzione (Anac) da parte degli operatori economici partecipanti a una gara pubblica non comporta l'esclusione automatica, ma può essere sanato tramite soccorso istruttorio. La sentenza, n. 6/2025 appena depositata, risolve un contrasto giurisprudenziale durato anni, affermando che l'esclusione del concorrente scatta solo se il pagamento non viene regolarizzato entro il termine assegnato dalla stazione appaltante.

Il caso e la questione giuridica La vicenda riguardava la società Ab Medica, esclusa da una gara indetta dall'Azienda ospedaliera San Camillo-Forlanini per la fornitura di dispositivi medici, poiché non aveva versato il contributo Anac di 306 euro entro il termine di presentazione dell'offerta. Sebbene la società avesse regolarizzato il pagamento successivamente, la stazione appaltante aveva mantenuto l'esclusione, ritenendo il versamento tardivo incompatibile con le regole di gara. Il Tar del Lazio aveva annullato la decisione, ma l'Anac aveva fatto appello, sostenendo che ammettere il soccorso istruttorio avrebbe creato un pericoloso precedente per l'elusione dell'obbligo. La questione sottoposta al Consiglio di Stato era chiara: «Se l'omesso versamento del contributo Anac entro i termini di partecipazione determini l'esclusione del concorrente senza possibilità di soccorso istruttorio oppure se tale carenza configuri solo un'irregolarità sanabile».

Le indicazioni dell'Anac tra bandi-tipo e Faq In sentenza non si trascurano le indicazioni parzialmente discordanti fornite dall'Anac sulla possibilità di sanare il mancato pagamento del contributo tramite soccorso istruttorio. Nella ricostruzione normativa (punti 3 e 7 della pronuncia), i giudici hanno evidenziato come l'Anac, nel corso degli anni, abbia adottato posizioni non sempre coerenti ammettendo in alcuni casi la possibilità del soccorso istruttorio, negata invece dalle Faq pubblicate sul sito dell'Autorità in cui «si afferma, invece, che, anche a seguito della nuova formulazione del bando-tipo, il pagamento deve avvenire entro il termine per la presentazione delle offerte senza poter ricorrere al soccorso istruttorio».

La decisione La sentenza, con il principio di diritto enunciato al punto 11, stabilisce che «fin quando non risulti il pagamento del contributo spettante all'Anac, vi è il divieto legale di esaminare l'offerta dell'operatore economico. Se neppure risulti il pagamento a seguito del soccorso istruttorio, la stazione appaltante deve dichiarare tale offerta inammissibile». In altre parole, il contributo Anac è una condizione di ammissibilità, ma non un requisito intrinseco alla gara. «Non attiene al contenuto dell'offerta tecnica o economica, ma costituisce un elemento estrinseco», spiega il Consiglio di Stato. «Una volta aperta la busta contenente la documentazione amministrativa e accertata la mancanza della prova dell'avvenuto pagamento del contributo» si legge nella pronuncia, la stazione appaltante «deve assegnare un termine all'operatore economico per effettuare il pagamento e, qualora l'adempimento non avvenga entro il termine assegnato, deve disporre l'esclusione dalla procedura di gara». Dunque deve sempre essere concessa la possibilità di regolarizzare il pagamento prima dell'esame dell'offerta e la sentenza spiega il perché.

Le ragioni della sentenza Il primo punto riguarda la natura del contributo. La Corte costituzionale aveva già chiarito che il contributo Anac è un'entrata tributaria, finalizzata a finanziare l'Autorità, ma non è legato direttamente alla capacità del concorrente di partecipare alla gara. A differenza dei requisiti di idoneità professionale o finanziaria, che «guardano al passato» e devono essere posseduti al momento della scadenza del bando, il pagamento del contributo può essere completato successivamente, purché avvenga prima della valutazione delle offerte I giudizi passano anche in rassegna la natura del soccorso istruttorio meglio precisato dall'art. 101 del Codice 2023 rispetto al passato. Le norme consentono di sanare «ogni omissione, inesattezza o irregolarità» della documentazione, purché non riguardi l'offerta tecnica o economica. Il contributo Anac rientra in questa categoria, essendo un adempimento formale. «La stazione appaltante deve assegnare un termine per regolarizzare il pagamento, e solo in caso di inerzia può escludere il concorrente», si legge nella sentenza Vanno poi considerati anche i principi di proporzionalità e di risultato «alla cui stregua devono essere interpretate le disposizioni di regolazione dei contratti pubblici». Escludere automaticamente un'offerta per un ritardo nel pagamento di piccoli importi (spesso inferiori a 500 euro) sarebbe «sproporzionato» rispetto all'interesse pubblico perseguito. «In questa prospettiva - si spiega in sentenza -, occorre evitare, in presenza di fattispecie come quella rilevante in questa sede, forme di esclusione automatica dalla gara di una offerta presentata da un operatore economico, il cui esame potrebbe consentire di meglio raggiungere il risultato programmato con il contratto».

Come comportarsi in caso di inversione procedimentale
La sentenza non manca di considerare il caso della cosiddetta «inversione procedimentale», ovvero la situazione in cui per snellire le procedure la stazione appaltante opta per esaminare le offerte prima della verifica dell'idoneità dei concorrenti. In questo caso, spiegano i giudici di Palazzo Spada «l'amministrazione aggiudicatrice – il cui dovere di effettuare i riscontri sugli avvenuti pagamenti non viene meno a seguito dell'esercizio di tale potere – deve poi in ogni caso procedere alla verifica dell'avvenuto versamento del contributo (potendosi altrimenti ravvisare una sua responsabilità contabile e nei confronti dell'Anac) e, in caso di accertata violazione, chiedere l'adempimento e, in caso di persistente inadempimento, dichiarare, anche in questo caso, inammissibile l'offerta, con segnalazione all'Anac, affinché attivi le procedure di riscossione coattiva». Da *NT+*.

Asfalto prodotto ai minimi e poca manutenzione

Il settore della manutenzione stradale italiana è in fase di stallo, con una produzione di asfalto ferma a 34,3 milioni di tonnellate nel 2024, invariata rispetto all'anno precedente. L'allarme è stato lanciato dal Siteb (Associazione strade italiane e bitumi) durante il Road safety day di Bologna, evento dedicato alla sicurezza delle infrastrutture stradali.

Dopo anni di crescita, il 2024 ha segnato un brusco rallentamento, con un calo significativo nel secondo semestre. Il valore della produzione e posa in opera si è attestato a 3,6 miliardi di euro, mentre il numero di addetti (38.000) e impianti attivi (400) è rimasto invariato. La rete stradale italiana, lunga 837.000 km, vede solo 7.000 km di autostrade e 32.000 km gestiti da Anas regolarmente manutenuti. Il resto, oltre 700.000 km, è affidato a comuni e province, con il 70% dei centri sotto i 5.000 abitanti in grave difficoltà.

Alessandro Pesaresi, presidente Siteb, ha puntato il dito contro la scarsa pianificazione delle stazioni appaltanti e le normative complesse, come quelle sull'«end of waste» dei rifiuti da costruzione e i Criteri ambientali minimi (Cam): «I dati del 2024 e quelli del primo trimestre del 2025, in linea con lo scorso anno, profilano uno scenario piatto per lo stato di salute della nostra rete stradale che, ogni anno avrebbe bisogno di una produzione di asfalto superiore ai 40 mln di tonnellate annue e che invece quest'anno rischia di ritornare poco sopra quota 30 milioni. Servono interventi strutturali per evitare di lavorare in emergenza», spiega.

Durante l'evento è stato anche presentato il manuale «Sicurezza stradale: l'aderenza delle pavimentazioni», uno strumento tecnico per migliorare la progettazione e prevenire incidenti. Il manuale analizza i meccanismi che determinano l'aderenza su strada, le metodologie più avanzate per la sua misurazione e le migliori pratiche per la progettazione e la manutenzione delle pavimentazioni stradali. Da *NT+*.

Il MIT reintegra i fondi per interventi di manutenzione edilizia

Il Mit conferma ufficialmente l'intenzione di reintegrare i fondi agli enti locali per eseguire interventi di manutenzione edilizia. Lo schema dell'accordo, , è maturato dopo l'incontro con l'Anci, l'Upi e il ministero dell'Economia. Il ministero delle Infrastrutture, spiega nella nota diffusa l'11 giugno - «ha elaborato una proposta per reintegrare 350 milioni di euro alle Province per gli anni 2025-2026». Il comunicato spiega che «i fondi saranno vincolati al rispetto di una serie di adempimenti finalizzati alla massima velocizzazione dei cantieri, per evitare che le risorse rimangano inutilizzate». Il testo della norma, aggiunge il ministero, «sarà inserito nel primo provvedimento utile».

Appalti "rapidi" - per evitare il rischio di lasciare i soldi inutilizzati - in cambio di un passo indietro sul taglio delle risorse per la manutenzione della rete stradale locale disposta dal Milleproroghe. Questa dunque la controproposta del dicastero guidato da Matteo Salvini. Se la proposta dovesse prendere forma, fa capire la nota del ministero, si inserirà come emendamento al primo provvedimento utile. Anche se nei giorni scorsi si era parlato del Dl Infrastrutture come il veicolo più adatto ad accogliere la norma, la nota del Mit non lo ha indicato espressamente. Lo aveva indicato invece per accogliere due emendamenti proposti dalla Lega al Dl Infrastrutture in tema di auto: il primo per posticipare di un anno il blocco dei motori diesel più inquinanti, il secondo per "costringere" gli enti locali a sottoporsi al controllo del ministero sugli autovelox. Da *NT+*.

Dati OMI sul mercato immobiliare

Nel primo trimestre 2025 le compravendite immobiliari aumentano rispetto allo stesso periodo del 2024.
L'incremento, rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riguarda sia il settore residenziale sia quello non residenziale.

Compravendite immobiliari, il mercato di abitazioni continua a crescere Secondo l'ultimo report OMI, il numero di compravendite è salito dell'11,2% su base annua, con oltre 172mila abitazioni scambiate, circa 17mila in più rispetto allo stesso periodo del 2024.

Un'accelerazione che coinvolge tanto i grandi centri quanto i comuni minori, con picchi di incremento rilevanti nel mese di gennaio, in cui le compravendite sono aumentate in media del 15,8%, e fino al 17,1% nei capoluoghi.

Tra le grandi città spiccano Genova (+13,5%) e Torino (+12,2%), mentre Roma cresce del 10,7% con circa 8.500 abitazioni vendute. Più contenute le variazioni a Milano e Napoli, mentre Firenze è l'unico capoluogo a registrare un calo delle transazioni (-6,2%).

A trainare il mercato sono soprattutto gli acquisti di "**prime case**", che rappresentano il 73% del totale effettuato da persone fisiche.

Quasi la metà delle famiglie acquirenti (il 46%) ha fatto ricorso a un **mutuo ipotecario**, favorito dal calo del tasso medio di interesse, pari al 3,2%, 9 punti in meno del precedente trimestre. L'importo complessivo erogato per finanziare gli acquisti ha raggiunto i 10,3 miliardi di euro, 3 miliardi in più rispetto all'anno precedente. In lieve flessione, invece, il segmento delle nuove costruzioni: ne sono state compravendute circa 9.400, pari al 5,5% del totale.

Segnali positivi anche nelle locazioni Anche il **comparto delle locazioni** mostra segnali positivi. Nel primo trimestre del 2025 sono state affittate 257mila abitazioni per un valore complessivo di quasi 1,9 miliardi di euro, con una crescita tendenziale del 5%. L'incremento è ancora più marcato nei comuni ad alta tensione abitativa, dove le locazioni sono salite del 5,6%.

Il mercato degli affitti si conferma estremamente variegato. Crescono soprattutto le formule più flessibili e mirate: i contratti agevolati per studenti aumentano del 9,4%, quelli a canone concordato del 2,8%, e i contratti transitori del 3,6%. In controtendenza i contratti ordinari di lungo periodo, che segnano un calo del 2,6%, pur rappresentando ancora la quota più ampia (oltre 108mila unità). Milano guida la classifica delle città per numero di abitazioni locate: quasi 15mila, con un incremento del 9% e canoni in crescita del 7,9%. Particolarmente significativa è l'esplosione dei contratti a canone concordato, spinta dal nuovo accordo territoriale in vigore dal luglio 2023.

Roma, invece, presenta un andamento in controtendenza: le locazioni scendono del 4,2%, trainate dal calo dei contratti di lungo periodo (-12%) e dei canoni concordati (-5,1%). Tuttavia, si registra un aumento delle locazioni transitorie (+2,8%) e per studenti (+7,2%), con canoni in forte crescita soprattutto per le locazioni parziali (+15,4%).

Compravendite immobiliari non residenziali in crescita, ma dinamiche contrastanti Nel primo trimestre del 2025, le compravendite immobiliari nel settore non residenziale sono aumentate di oltre il 5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, superando le 57mila unità scambiate. Ci sono però differenze marcate tra i diversi comparti e territori. A trainare il mercato è stato il settore terziario-commerciale, che comprende negozi e uffici, con un incremento delle transazioni pari al 6,7%. Bene anche il segmento "Altro" (+5%) e il comparto agricolo, in lieve crescita dello 0,6%. In controtendenza, invece, il settore produttivo (capannoni e immobili industriali), che registra un calo dello 0,7% nel numero di compravendite. All'interno del terziario, il **mercato degli uffici** ha mostrato segnali di debolezza: le compravendite sono scese del 6% su scala nazionale, con un calo ancora più netto nei comuni capoluogo (-10%). A livello territoriale, il trend negativo ha interessato quasi tutte le aree del Paese, con picchi negativi nelle Isole (-16,6%) e al Centro (-13,3%). Unica eccezione è rappresentata dal Sud, dove le transazioni sono aumentate dell'8%. 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