

14 ottobre 2016

ANAC sul calcolo delle anomalie

Arriva con un comunicato firmato da Raffaele Cantone il 5 ottobre, ma diffuso soltanto ieri una prima bussola dell'Anac sul delicato terreno della definizione delle offerte da considerare anomale.

Nel mirino ci sono le difficoltà di applicazione dell'articolo 97, comma 2, del nuovo codice, denunciate dalle stazioni appaltanti. Il comunicato Anac passa in rassegna i vari metodi di calcolo e prova a offrire le prime soluzioni. Al primo punto c'è la questione dell'accantonamento delle offerte uguali al momento del calcolo del 10% delle offerte da accantonare (seguendo il metodo previsto dalla lettera a, dell'articolo 97, comma 2) quando ci sono più offerte di identico valore. La prassi dell'accantonamento, si legge nel comunicato, non deve più essere usata. Perché non è più previsto dal nuovo codice e perché «l'accantonamento delle ali costituisce una mera operazione matematica, distinta, come tale dall'effettiva esclusione di concorrenti che superano la soglia di anomalia. Conseguentemente il mancato accantonamento di un'offerta identica a quella presentata da altro concorrente e accantonata per il calcolo della soglia di anomalia non produce discriminazione tra gli operatori economici ammessi alla gara». I chiarimenti non si fermano qui. E nel comunicato vengono affrontate anche le altre questioni legate al calcolo delle anomalie nel tentativo di guidare i tecnici incaricati di aggiudicare le gare e standardizzare i comportamenti delle stazioni appaltanti. Da ANAC.



Sommario:

- ◆ ANAC sul calcolo delle anomalie
- ◆ Proroga per il bando case cantoniere
- ◆ Bando da 35mln per mobilità sostenibile nei comuni
- ◆ A settembre importi degli appalti in diminuzione
- ◆ Cassazione: fuori gara se si prova che l'offerta è concordata
- ◆ Tar sulle distanze minime: no agli accordi tra vicini per superarle
- ◆ In rialzo le compravendite residenziali

Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale.

Proroga per il bando case cantoniere

È slittata dal 31 ottobre al **15 novembre 2016** la scadenza del **Bando Case Cantoniere** che assegna in concessione le prime 30 case cantoniere. Lo ha deciso l'**Anas**, per rispondere alle numerose richieste di proroga degli imprenditori e per favorirne la massima partecipazione. Il bando per la concessione della gestione e valorizzazione degli immobili, è stato **pubblicato in Gazzetta Ufficiale lo scorso 15 luglio**. L'obiettivo del progetto - frutto della collaborazione tra Anas, Ministero per i Beni Culturali, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e Agenzia del Demanio - è quello di aumentare i servizi al cliente stradale, sviluppando un brand associabile a concetti di autenticità, genuinità e legame con il territorio, con grande attenzione alla sostenibilità ambientale, all'efficienza energetica, alla sicurezza e all'innovazione tecnologica delle infrastrutture.

La **ristrutturazione dell'immobile sarà a carico di Anas** mentre il concessionario avrà il compito di sviluppare le attività imprenditoriali in coerenza con le linee guida del bando, garantendo i servizi di base definiti: pernottamento, bar e ristoro, free Wi-Fi, postazioni di ricarica per i veicoli elettrici e info point di informazione turistica. Le **prime 30 Case Cantoniere** oggetto di riqualificazione si trovano in Valle d'Aosta, Piemonte, Veneto, Lombardia, Emilia Romagna, Toscana, Lazio e Puglia. Per "contribuire alla rinascita di parte di quell'eccezionale patrimonio architettonico, sociale, culturale rappresentato dalle più di mille case cantoniere sparse sul territorio italiano", l'Anas ha pubblicato il **Manuale di progettazione**. da *Edilportale*.



Bando da 35mln per la mobilità sostenibile nei comuni

G

li enti locali hanno tempo fino al **10 gennaio 2017** per presentare progetti volti a tesi a incentivare gli spostamenti a piedi o in bicicletta e la condivisione delle auto.

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 12 ottobre 2016 il **bando del Ministero dell'Ambiente** che stanziava **35 milioni di euro** per il programma sperimentale per la mobilità sostenibile, previsto dal **Collegato Ambiente**.

Mobilità sostenibile, i progetti finanziabili

I progetti presentati devono incentivare la **mobilità sostenibile** attraverso iniziative di pedibus, car-pooling, car-sharing, bike-pooling e bike-sharing volte a ridurre le emissioni climalteranti. Sono inoltre finanziabili i progetti per la **realizzazione di percorsi protetti** per gli spostamenti, anche collettivi e guidati, tra casa e scuola.

Ma non solo, perché i progetti devono puntare anche al cambio di mentalità dei cittadini, ad esempio promuovendo uscite didattiche con mezzi sostenibili, programmi di educazione e sicurezza stradale, di riduzione del traffico, dell'inquinamento e della sosta degli autoveicoli in prossimità degli istituti scolastici o delle sedi di lavoro, anche al fine di contrastare problemi derivanti dalla vita sedentaria.

I programmi possono infine comprendere la cessione a titolo gratuito di **buoni mobilità** ai lavoratori che usano mezzi di trasporto sostenibili. I progetti saranno cofinanziati dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare con una percentuale non superiore al **60% del totale dei costi** ammissibili.

Mobilità sostenibile, chi può fare domanda

I progetti devono avere un valore di almeno un milione di euro ed essere predisposti da uno o più enti locali in riferimento a un ambito territoriale con popolazione superiore a **100mila abitanti**. Ogni Ente Locale può presentare un solo progetto contenente anche più interventi secondo una logica integrata.

Nella scelta dei progetti da finanziare, sarà data **priorità** ai Comuni che nei 2015 hanno sfiorato i limiti di legge per gli inquinanti atmosferici e a quelli che hanno aderito ad accordi territoriali per il contenimento dell'inquinamento atmosferico da fonti mobili.

Mobilità sostenibile, come fare domanda | I progetti devono essere presentati esclusivamente per via telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata **programmasperimentale@pec.minambiente.it** entro le **ore 24.00 del 10 gennaio 2017**. da *Edilportale*.



A settembre importi degli appalti in diminuzione

Anche a settembre il mercato dei lavori pubblici chiude con segni negativi. Dopo i primi 9 mesi dell'anno il settore dei bandi di lavori aumenta le perdite rispetto allo stesso periodo del 2015.

Le novità introdotte dal codice appalti non sono state ancora "digerite" da molte amministrazioni che devono mandare in gara nuove opere pubbliche.

Si tratta, però, degli stessi enti che stanno dando nuova spinta alla progettazione con un boom di procedure e di importi. Tutto ruota intorno all'appalto integrato: a spostare l'ago della bilancia verso l'architettura e l'ingegneria è stata proprio l'abolizione del bando "misto" progettazione-lavori (a esclusione dei settori speciali), molto utilizzato dagli enti fino allo scorso aprile.

In questo modo le gare di progettazione sono "riemerse" e viaggiano con ritmi da record mentre per i lavori continua la flessione di iniziative e di valori.

Sulla riduzione delle gare pesano inoltre gli accorpamenti di piccole amministrazioni (unioni di comuni) per la pubblicazione di nuovi appalti.

«Tutti si sono accorti che nel nuovo codice degli appalti c'erano più di 100 errori ma c'è una filosofia di fondo, quella della programmazione - ha dichiarato il presidente dell'Anac, Raffaele Cantone alla 33ma Assemblea nazionale dell'Anci -. Questo codice parte dall'idea della responsabilità: i "deve" sono stati sostituiti dai "può". Ora non si possono fare i lavori se non c'è una programmazione seria con un piano definitivo. È finita la pacchia delle varianti. Gli enti locali - ha continuato Cantone - devono avere il tempo di adeguarsi come le Regioni devono individuare i fondi. Ma come è stato evidenziato sono diminuiti gli appalti anche del 70%: questo è un problema di adeguamento degli enti locali perchè nel codice ci sono norme con criteri molto semplificati».

A certificare l'andamento del mercato è l'osservatorio Cresme Europa Serviziche ha rilevato, da gennaio a settembre, 11.941 bandi per 14,675 miliardi, pari a un calo del 9,2% per il numero e del 12,6% per gli importi rispetto allo stesso periodo del 2015. Pesante, inoltre, la riduzione delle gare a settembre (1.294, -19,5%).

Tra le grandi stazioni appaltanti, solo l'Anas chiude il periodo con entrambi i segni positivi grazie a 461 gare (+2,4%) per 1,031 miliardi (+139%) frutto di numerosi pacchetti di accordi quadro.

Male invece i comuni che perdono il 10% di bandi (7.221) e il 30% di importi (3,2 miliardi), la sanità pubblica (-20% e -40%), le Ferrovie (-8,5% e -48%).

Tutte in negativo le classi d'importo tranne i valori dei lavori più piccoli fino a 150mila euro (+8,3%) e delle maxiopere oltre i 50 milioni (+13,8%). *Da Edilizia e Territorio.*



Cassazione: fuori gara se si prova che l'offerta è concordata

Il collegamento tra due società che partecipano a una **gara** per aggiudicarsi un **appalto pubblico** non basta per configurare il reato di turbata libertà degli incanti. Perché scatti tale illecito occorre la prova che, dietro la costituzione di imprese apparentemente distinte, si nasconda un unico centro decisionale di offerte coordinate o che le imprese, utilizzando il collegamento abbiano presentato offerte concordate. Del principio, affermato dalla Corte di cassazione con la sentenza 42965 depositata ieri, beneficiano gli amministratori di due società che avevano partecipato ad una gara, indetta dall'Anas, per vincere l'appalto di lavori stradali.

I due manager erano stati condannati sia in primo grado sia in appello, con un risarcimento ridotto rispetto al primo grado, per turbata libertà degli incanti. Secondo i ricorrenti, la Corte d'appello, preso atto del provvedimento di esclusione, si era allineata al giudizio espresso dall'organo amministrativo, senza fare valutazioni autonome. Gli amministratori contestavano la decisione raggiunta dalla Corte territoriale, che aveva presunto la collusione e la turbativa della gara d'appalto basandosi sul semplice collegamento tra le due società e sul rapporto di amicizia tra i loro responsabili. Il tutto in assenza di condotte relative ad accordi fraudolenti o in contrasto con le indicazioni fornite in materia dalla giurisprudenza della Corte di giustizia dell'Unione europea (sentenza C-538/07). Per la **Cassazione**, i ricorrenti hanno ragione. Se è vero che il collegamento tra due società, rappresenta per gli amministratori una condizione propizia per stringere rapporti e consumare il reato previsto dall'articolo 353 del Codice penale, è altrettanto vero che non si può prescindere dalla verifiche nel concreto. E, visto che un abisso separa la supposizione di un fatto dalla prova della questo sia avvenuto, la Cassazione taglia la strada a qualunque possibilità di presunzione, affermando che per la turbativa d'asta è necessaria l'esistenza di collusioni o di altri mezzi fraudolenti. I giudici precisano inoltre che la turbata libertà degli incanti è un reato di pericolo che si configura a prescindere dal risultato raggiunto, essendo sufficiente la sola idoneità degli atti. Se c'è collusione, il reato si consuma nel momento in cui viene presentata l'ultima delle offerte illecitamente concordate. Dunque, il collegamento in sé, anche quando non consentito, è solo un indice di irregolarità che assume rilievo penale quando c'è la prova di un accordo sulle offerte. La conclusione raggiunta è in linea con la Corte Ue, secondo la quale la disciplina nazionale che imponga un divieto assoluto di partecipazione simultanea ad imprese collegate è contraria al diritto comunitario se manca la dimostrazione che il "legame" ha influito sui comportamenti nella gara. Sbaglia dunque la Corte d'appello a valorizzare quanto evidenziato dalla commissione esaminatrice che ha escluso i ricorrenti dalla gara, presumendo, dalla veste esteriore dei plichi che contenevano le offerte e dai precedenti rapporti personali e commerciali, che le offerte facessero capo a un unico centro di interessi e fossero il frutto di manovre clandestine intraprese violando i principi di libera concorrenza. da *Edilizia e Territorio*.



Tar sulle distanze minime: no agli accordi tra i vicini per superarle

Chi vuole edificare a distanza inferiore al limite legale deve premunirsi depositando in Comune il "nulla osta" da parte dei vicini. Il principio viene dal Tar capitolino che ha **ritenuto legittimo l'ordine di demolizione comminato dal Comune.**

Viene impugnato l'ordine dei demolizione Il cittadino impugna dinanzi al Tar la determinazione dirigenziale con cui il Comune ha ingiunto la demolizione di alcune opere edilizie asseritamente abusivamente consistenti «nell'ampliamento di un balcone esistente con scala metallica di accesso dal piano sottostante senza il consenso del confinante». Il proprietario ritiene che l'ordine di demolizione sia illegittimo in quanto il Comune non contesta la irregolarità della Dia o la difformità tra essa ed i lavori eseguiti; viene contestata, invece, l'omessa acquisizione della dichiarazione di assenso da parte della proprietà confinante.

Le norme in gioco L'art. 11, comma 3, del Dpr n.380/2001 dispone che «il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi». Tale norma viene interpretata nel senso che l'amministrazione non può farsi carico di risolvere eventuali conflitti di interesse tra proprietà private confinanti (Tar Campania Napoli, sez. VIII, 19 maggio 2015, n. 2763).

Il rispetto delle distanze legali. Quanto al rispetto delle distanze legali, il Comune è obbligato a verificare il rispetto dei limiti privatistici solo a condizione che essi siano agevolmente conoscibili e non contestati, di modo che il controllo da parte dell'ente locale si traduca in una semplice presa d'atto dei limiti medesimi, senza necessità di procedere ad una accurata e approfondita disamina dei rapporti civilistici.

Necessario il nulla osta dei vicini Nel caso in esame l'amministrazione, a seguito di un sopralluogo, aveva accertato che le opere erano state eseguite a distanza inferiore a quella minima di cinque metri dalla proprietà del confinante e che il proprietario aveva presentato il nulla osta di alcuni confinanti, ma non di tutti; in particolare mancava l'autorizzazione da parte di un confinante proprietario di tre appartamenti ubicati nel fabbricato limitrofo.

Il parere del Tar Il Tar Roma, con la sentenza n. 9879 del 7 giugno 2016, resa pubblica mediante deposito in cancelleria il successivo 21 settembre, ha ritenuto legittima l'ordinanza di demolizione in quanto il proprietario aveva edificato a distanza inferiore al limite legale senza acquisire il preventivo nulla osta da parte dei vicini.

Pare eccessivo chiedere il nulla osta preventivo A ben vedere il principio espresso dal Tar reca, implicitamente, una serie di rischi procedurali che potrebbero bloccare, di fatto, l'esercizio dell'attività edificatoria. Poniamo il caso in cui l'immobile su cui realizzare le opere confini, ipoteticamente, con un grattacielo composto da decine se non da centinaia di proprietà. In questo caso sarebbe necessario, prima di dare l'avvio ai lavori, procedere all'acquisizione del nulla osta da parte di tutti i proprietari confinanti? A chi è avvezzo ai rapporti intercondominali non sfugge che acquisire tali pareri preventivi potrebbe risultare se non difficile, assolutamente impossibile. Certamente sarebbe più agevole applicare l'articolo 11, comma 3, del Testo Unico che prevede come il titolo abilitativo dei lavori viene rilasciato «fatti salvi i diritti dei terzi». In tale prospettiva, si potrebbe dare immediato avvio ai lavori fermo restando, per i terzi eventualmente controinteressati che volessero far valere una lesione dei propri diritti, il potere di chiedere l'annullamento del titolo edilizio, la sospensione dei lavori e la riduzione in pristino.. da *Edilizia e territorio*.



In rialzo le compravendite residenziali

B

oom delle compravendite residenziali nel primo semestre del 2016.

Secondo l'ufficio studi Gabetti, nei primi sei mesi il settore residenziale ha segnato una decisiva crescita in termini di transazioni, rispetto ai risultati del 2015, che si era chiuso con un totale di 444.636 transazioni residenziali, +6,5% rispetto al 2014. Nel dettaglio si sono realizzate 258.380 transazioni residenziali nei primi sei mesi dell'anno, **+21,9%** rispetto allo stesso periodo del 2015.

La ripresa delle transazioni è stata sostenuta da diversi fattori: dall'aumento delle erogazioni di finanziamento per acquisto abitazioni, accompagnato da una crescita della domanda di credito, dalle misure a sostegno del mercato e dagli incentivi alle ristrutturazioni previsti dalla Legge di Stabilità. Netto miglioramento anche degli indicatori del mercato del lavoro e del potere d'acquisto delle famiglie.

In particolare tale risultato è frutto di 115.135 transazioni nel primo trimestre (+20,6%) e di 143.245 nel secondo trimestre (+22,9%). Nel primo semestre 2016 sia i capoluoghi (+23%), sia i non capoluoghi (+21,3%) hanno evidenziato una variazione positiva. Positive anche tutte le macro aree territoriali, con un risultato migliore per il Nord (+24,5%), seguito dal Centro (+19,7%) e dal Sud (+18,5%). Guardando alle otto maggiori città italiane per popolazione, le performance sono tutte positive, con una variazione media del +21,5%. Considerando i dati semestrali, nel primo semestre 2016 si sono realizzate 46.418 transazioni nelle grandi città, +21,2% rispetto al primo semestre 2015. In ordine di crescita si segnalano: Torino (+29,9%), Milano (+28,1%), Genova (+27,7%), Bologna (+27%), **Napoli (+24,2%)**, Firenze (+22,6%), Roma (+12,4%) e Palermo (+9%).

Positive anche le restanti province, con performance simili rispetto a quelle dei capoluoghi. *Da Italia Oggi.*