

1° AGOSTO 2025

www.ancecampania.it

ANCE CAMPANIA

NEWS TECNICA N. 27



sommario

DM requisiti minimi

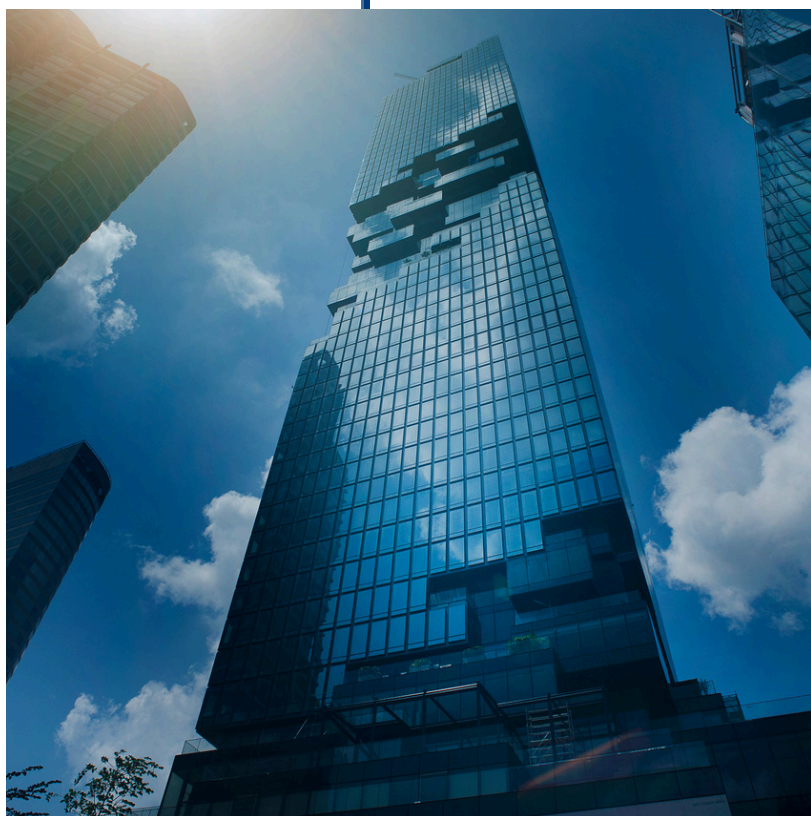
Periferie- 1.600 progetti avviati

PNRR-PNC -tagliati 11,4 mld

Delibera ANAC sull'illegittimità dei
bandi con clausole relative ai lotti

Annullamento del titolo edilizio

ANCE | CAMPANIA



DM requisiti minimi

Ieri la Conferenza Unificata ha raggiunto l'intesa sul decreto che aggiorna i criteri minimi di prestazione energetica degli edifici, favorendo l'uso delle rinnovabili e l'integrazione delle infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici.

Il nuovo DM Requisiti Minimi aggiorna e integra il DM 26 giugno 2015 sulle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e la definizione dei requisiti minimi degli edifici.

Il decreto - del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica di concerto con il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, il Ministro della Salute e il Ministro della Difesa - mira ad aggiornare e integrare le normative esistenti, disciplinando aspetti relativi a:

- benessere termo-igrometrico degli ambienti interni;
- sicurezza in caso di incendi;
- rischi connessi all'attività sismica;
- infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici.

Prestazioni energetiche edifici, i nuovi Requisiti Minimi

Il nuovo DM Requisiti Minimi apporta modifiche specifiche al DM 26 giugno 2015, tra cui:

- integrazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici nell'ambito di intervento;
- nuove definizioni, come 'parcheggio adiacente all'edificio' e 'ponte termico';
- aggiornamento delle norme tecniche di riferimento per il calcolo della prestazione energetica, inclusa la soppressione di alcune e l'introduzione di UNI/TS 11300-5, UNI/TS 11300-6 e UNI EN 15193 per illuminazione;
- modifiche a criteri generali, gestione impianti e strumenti di calcolo. da *Edilportale*



Si va dalla rigenerazione urbana all'occupazione e all'avvio di attività lavorative, passando per la sicurezza urbana e ambientale, l'edilizia scolastica, il rischio idrogeologico e il welfare metropolitano.

È questo l'orizzonte nel quale si muove il Programma straordinario per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, avviato nel 2016 e oggi al centro di un bilancio intermedio presentato ieri in audizione alla Commissione parlamentare di inchiesta sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie dal vicesegretario generale di Palazzo Chigi, Marco Villani.

A quasi dieci anni dal lancio, il bilancio oggi conta 1.600 progetti finanziati nei capoluoghi di provincia, il 44% è in fase di collaudo, il 15% è in fase di stato finale dei lavori, il 33% è in corso di esecuzione e solo una quota minoritaria, l'8%, risulta in ritardo. A fronte dei 2 miliardi di euro stanziati, al 30 giugno 2025 è stato erogato oltre 1 miliardo, pari al 50% delle risorse complessive. Il bilancio di Palazzo Chigi fotografa una situazione complessa ma ancora in evoluzione: grandi ambizioni, ostacoli non secondari, ma anche segnali di ripartenza.

Le principali difficoltà hanno riguardato ritardi dovuti alla pandemia, gare deserte, rincari dei materiali, varianti in corso d'opera, accorpamento interventi su base funzionale, piuttosto che su base territoriale. Le richieste di proroga e rimodulazione hanno superato quota 500.

Sostenuto da fondi Fsc e Cipe, il programma mira a riqualificare le periferie senza nuovo consumo di suolo: riuso delle aree dismesse, mobilità dolce, servizi di prossimità e sicurezza ambientale. Progetti significativi sono stati avviati a Napoli, Bologna, Genova e Reggio Emilia, mentre Roma, Firenze, Lecce e Bergamo si sono distinte per interventi su verde pubblico e beni culturali. La cabina di regia tecnica, guidata da Villani, ha effettuato 51 sopralluoghi per monitorare l'attuazione.

Il differimento delle convenzioni tra il 2018 e il 2020 ha causato ritardi oggi in via di recupero. In parallelo avanza "Italia City Branding 2020", destinato ai capoluoghi non metropolitani. Dei 20 milioni previsti, ne sono stati assegnati quasi 19,8, con 31 progetti finanziati e 8 conclusi. Nel primo semestre 2025 sono state esaminate 25 nuove pratiche. I rimborsi erogati sono passati da 204 milioni nel 2023 a 78 milioni nei primi sei mesi del 2025, segno che il programma si avvia verso la conclusione. La sfida ora è completare gli interventi in corso e valutarne l'impatto reale su 120 città e oltre il 64% della popolazione italiana. Perché la rigenerazione delle periferie è una leva irrinunciabile per la coesione sociale, giustizia territoriale e sostenibilità urbana. da *NT+*.

PNRR-PNC tagliati 11,4 mld

Con la nuova analisi le infrastrutture prioritarie Pnrr-Pnc passano da un costo di 82,837 miliardi al 30 giugno 2024 a un costo di 71,474 miliardi, con una riduzione di 11,363 miliardi «dovuta primariamente al definanziamento di alcuni progetti Pnc e Fsc 2021-2027 Anticipazione Mit». È il principale dato contenuto nel Rapporto intermedio sulle Infrastrutture strategiche (aggiornato a maggio 2025) realizzato dal Cresme e dall'Ufficio studi della Camera e presentato oggi presso l'VIII Commissione di Montecitorio. Tra le opere definanziate, il rapporto indica «alcuni lotti della fase prioritaria della nuova linea ferroviaria AV-AC Salerno-Reggio Calabria ai quali erano stati assegnati 9,4 miliardi di fondi Pnc ma che, in base all'aggiornamento 2024 al Contratto di Programma 2022-2026-Parte Investimenti, non risultano confermati e l'opera risulta ora finanziata con altri capitoli di bilancio; il nuovo collegamento Palermo-Catania 2 fase - Adeguamento a Sti linea esistente (intervento bandiera finanziabile dell'ambito del Cis Ferroviario Messina-Catania-Palermo) e il Nodo complessivo di Bari-Bari Nord, ai quali erano stati assegnati oltre 1 miliardo di fondi Fsc 2021-2027 anticipati al Mit con la delibera Cipess n.1/2022 e successivamente definanziati».

Commentando il Rapporto, il presidente dell'Anac Giuseppe Busia ha sottolineato che «noi vediamo in parte una fisiologica, positiva e rassicurante prosecuzione del Pnrr». «Però - ha aggiunto in riferimento all'uscita delle opere dal Piano e al relativo definanziamento a causa dell'impossibilità di rispettare la scadenza - vediamo anche che stiamo un po' svuotando alcune opere strategiche perché doverosamente e giustamente le stiamo mettendo su altri fondi; e questo misura anche quello che non stiamo riuscendo a realizzare». «Stiamo svuotando il Pnrr e contribuendo con fondi nazionali - ha ribadito Busia - in parte perché il Pnrr non ha funzionato e in parte perché noi non eravamo capaci di spendere».

Dal rapporto si ricava che la gran parte del finanziamento riguarda opere in corso, che assorbono 58,5 miliardi (erano 45,4 nel 2024 e 37,6 nel 2023). Al secondo posto ci sono le opere per le quali è stato sottoscritto il contratto di appalto (per 5,95 miliardi), seguite dalle opere in fase di progettazione (per 5,87 miliardi). A seguire ci sono poi le opere aggiudicate (ma non ancora contrattualizzate) per 715 milioni di euro e le opere fase di gara, per 328 milioni di euro. L'ultima componente - per 139 milioni di euro - riguarda le opere ultimate. Il rapporto segnala inoltre che il tempo medio necessario per completare un'opera pubblica Pnrr/Pnc (dall'assegnazione del codice del progetto fino all'ultimazione) è di 8,4 anni. Nel caso delle ciclovie il tempo medio scende a 3,5 anni (di cui 1,5 anni per l'esecuzione) ma sale a 13,4 anni nel caso delle infrastrutture ferroviarie (di cui 3,8 anni per l'esecuzione). Sempre sotto il profilo statistico, il rapporto segnala che i tempi cosiddetti di "attraversamento" (programmazione, approvazione, autorizzazioni, progettazione) rappresentano il 69% dell'attesa per l'opera, mentre la fase della effettiva esecuzione occupa il 31% del tempo totale. da NT+.

Delibera ANAC sull'illegittimità di bandi con clausole relative ai lotti

L'Autorità nazionale anticorruzione interviene sul bando pubblicato dal Comune di Galatina (Le) per i lavori di potenziamento dei Centri per l'impiego (Cpi) regionali finanziati con risorse Pnrr, bollando come «illegittima» la clausola che impone ai concorrenti di partecipare obbligatoriamente a tutti e tre i lotti in gara. Nella delibera n. 287 del 23 luglio 2025, Anac invita formalmente la stazione appaltante ad annullare in autotutela il bando, il disciplinare e gli altri atti medio tempore adottati, assegnando un termine di 15 giorni per procedere, pena il rischio di un'impugnazione diretta da parte dell'Autorità.

Il caso riguarda una procedura di gara europea per un appalto complessivo da oltre 2 milioni, suddivisa in tre distinti lotti: interventi di adeguamento infrastrutturale (875.580 euro), efficientamento energetico (188.875 euro) e ristrutturazione con miglioramento sismico (1.022.519 euro) dell'ex Istituto Commerciale di Galatina. Ciascun lotto ha un proprio Cig, prevede categorie Soa differenziate e – almeno formalmente – potrebbe essere affidato in modo autonomo. Tuttavia, nel disciplinare di gara, all'articolo 3, il Comune ha stabilito che «è obbligatorio partecipare a tutti e tre i lotti, poiché costituiscono un unico lotto funzionale unitario, al fine di non compromettere l'efficacia complessiva dell'opera».

Una previsione che, secondo Anac, si pone «in palese contrasto con i complementari principi di accesso al mercato e concorrenza» e che, di fatto, «realizza un accorpamento de facto vietato dalla normativa». L'articolo 58 del nuovo Codice degli appalti (Dlgs 36/2023) stabilisce infatti che la suddivisione in lotti funzionali o prestazionali serve a favorire la partecipazione delle micro e piccole imprese, e vieta espressamente gli accorpamenti artificiali.

Le giustificazioni fornite dal Comune – tra cui l'unicità dell'edificio oggetto d'intervento, le esigenze di coordinamento temporale dei lavori e i diversi soggetti finanziatori coinvolti – non bastano, secondo l'Autorità, a legittimare una clausola che compromette la concorrenza. «Il corretto dimensionamento dell'oggetto dell'appalto – si legge nella delibera – costituisce uno strumento fondamentale per favorire la concorrenza e promuovere la partecipazione delle piccole e medie imprese, garantendo un più ampio accesso al mercato».

La posizione dell'Anac è supportata anche da una consolidata giurisprudenza: il Consiglio di Stato, in più occasioni (sentenze n. 973/2020, n. 8171/2024) ha chiarito che obbligare i concorrenti a presentare offerta su tutti i lotti «vanifica la funzione pro-concorrenziale della suddivisione», configurando un ostacolo all'accesso di operatori economici più piccoli e specializzati. L'Autorità richiama anche precedenti propri, tra cui la delibera 1338/2017 e il parere 350/2022.

Ulteriore criticità, evidenziata da Anac, è il disallineamento temporale tra i documenti di gara: mentre il disciplinare fissa la data ultima per il completamento dei lavori al 31 gennaio 2026, il cronoprogramma allegato ai lotti 1 e 3 prevede una durata di 300 giorni naturali e consecutivi. Una discrepanza che «configura una grave incertezza nella pianificazione e gestione contrattuale» e che compromette la possibilità per gli operatori economici di formulare offerte consapevoli.

Di qui la richiesta di «una rivalutazione della complessiva documentazione di gara» alla luce dei rilievi espressi. da NT+.



Annullamento del titolo edilizio

Quando è consentito l'annullamento del titolo edilizio? Il Comune deve seguire regole e limiti o può decidere autonomamente i casi in cui agire in autotutela?

A queste domande ha cercato di rispondere il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana con la sentenza 447/2025.

Un Comune rilascia nel 2012 un permesso per una ristrutturazione. Il titolo abilitativo rilasciato dal Comune poneva come condizione che i lavori fossero eseguiti in conformità all'autorizzazione paesaggistica rilasciata dalla Soprintendenza di Agrigento. I lavori sono completati nel 2014 e nel 2015 il Comune effettua un sopralluogo dal quale emerge la non conformità dell'opera all'autorizzazione paesaggistica. Il Comune decide quindi di annullare in autotutela il titolo abilitativo, ma i proprietari dell'immobile ristrutturato, che hanno realizzato gli interventi, presentano ricorso lamentando la **violazione del principio di proporzionalità**. A loro avviso, il Comune avrebbe dovuto ordinare la demolizione delle sole opere non conformi anziché annullare l'intero titolo edilizio. In primo grado, il Tar Sicilia respinge il ricorso, ma il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana cambia prospettiva.

I giudici del Consiglio di Giustizia Amministrativa ritengono infatti che il provvedimento comunale di annullamento in autotutela dell'intero titolo edilizio sia sproporzionato.

Secondo i giudici, in presenza di opere eseguite in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il Comune avrebbe dovuto limitarsi ad ordinare la demolizione delle sole opere non conformi. I giudici rilevano che l'adozione del provvedimento di annullamento in autotutela a distanza di due anni dalla fine dei lavori non è giustificata da motivi di interesse pubblico. Il Consiglio di Giustizia Amministrativa chiarisce che la mancata osservanza di prescrizioni contenute nel titolo edilizio non rende illegittimo il titolo in sé, né ne consente la rimozione in autotutela.

Il titolo edilizio, anche se disatteso, resta legittimo e il Comune può adottare provvedimenti per punire la realizzazione degli abusi, ad esempio ordinando la demolizione di quanto realizzato in difformità dal titolo.

Sulla base di queste considerazioni, i giudici:

- accolgono il ricorso e annullano l'atto con cui il Comune aveva annullato il permesso in autotutela;
- ribadiscono che il Comune ha il potere di sanzionare gli abusi realizzati con un altro provvedimento.

Questo significa che il permesso resta valido, ma il Comune, in un momento successivo, potrà decidere di emanare l'ordine di demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi. In primo grado, il Tar Sicilia respinge il ricorso, ma il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana cambia prospettiva.

I giudici del Consiglio di Giustizia Amministrativa ritengono infatti che il provvedimento comunale di annullamento in autotutela dell'intero titolo edilizio sia sproporzionato.

Secondo i giudici, in presenza di opere eseguite in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il Comune avrebbe dovuto limitarsi ad ordinare la demolizione delle sole opere non conformi.

I giudici rilevano che l'adozione del provvedimento di annullamento in autotutela a distanza di due anni dalla fine dei lavori non è giustificata da motivi di interesse pubblico.

Il Consiglio di Giustizia Amministrativa chiarisce che la mancata osservanza di prescrizioni contenute nel titolo edilizio non rende illegittimo il titolo in sé, né ne consente la rimozione in autotutela.

Il titolo edilizio, anche se disatteso, resta legittimo e il Comune può adottare provvedimenti per punire la realizzazione degli abusi, ad esempio ordinando la demolizione di quanto realizzato in difformità dal titolo.

Sulla base di queste considerazioni, i giudici:

- accolgono il ricorso e annullano l'atto con cui il Comune aveva annullato il permesso in autotutela;
- ribadiscono che il Comune ha il potere di sanzionare gli abusi realizzati con un altro provvedimento.

Questo significa che il permesso resta valido, ma il Comune, in un momento successivo, potrà decidere di emanare l'ordine di demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi. da *Edilportale*.

