

ANCE | CAMPANIA

**NEWS
TECNICA**

Edizione n°26

10 LUGLIO 2026

Per ANAC serve una qualificazione speciale nel PPP per le Stazioni appaltanti



La partita sulla riscrittura del project financing entra nella fase decisiva. Mentre il Governo è al lavoro per mettere a punto una revisione dell'articolo 193 del Codice dei contratti, destinata con ogni probabilità a confluire in un emendamento dei relatori al decreto Infrastrutture in corso di conversione alla Camera, dal Parlamento arrivano le prime indicazioni su come ricostruire l'istituto dopo la sentenza della Corte di giustizia dell'Unione europea del 6 febbraio scorso che ha bocciato il diritto di prelazione riconosciuto al promotore. Il confronto si è acceso ieri in commissione Bilancio della Camera, chiamata a esaminare le mozioni presentate da Erica Mazzetti (Forza Italia) e Angelo Bonelli (Alleanza Verdi e Sinistra), nell'ambito delle quali è stato ascoltato il presidente dell'Autorità nazionale anticorruzione, Giuseppe Busia. Il messaggio più forte lanciato dal presidente dell'Anac non riguarda tanto la prelazione, quanto il funzionamento complessivo del partenariato pubblico-privato. Per Busia il vero nodo è la capacità delle amministrazioni di gestire operazioni complesse che durano anche venti o trent'anni. Da qui la proposta di ridisegnare il sistema di qualificazione delle stazioni appaltanti introducendo un percorso specifico dedicato al Ppp. «Se si vuole far funzionare il partenariato pubblico-privato bisogna qualificare le stazioni appaltanti per il partenariato pubblico-privato», ha affermato. Il sistema oggi previsto dal Codice, secondo il presidente dell'Autorità, «non funziona» su questo fronte perché le competenze richieste sono molto diverse rispetto a quelle necessarie per un appalto tradizionale. «Al momento - ha spiegato

Busia - abbiamo un sistema di qualificazione in cui le stazioni appaltanti possono chiedere l'aiuto delle altre, però sul partenariato pubblico questo meccanismo non funziona perché un ente si dovrebbe impegnare a gestire una partita di lunghissimo periodo, anche di 25 o 30 anni: è chiaro che così non funziona». La soluzione indicata è la creazione di veri e propri centri di competenza, organizzati per settore, capaci di assistere le amministrazioni sia nella fase di impostazione delle operazioni sia durante tutta la gestione della concessione. «Bisogna creare dei centri di competenza al servizio delle stazioni appaltanti per guardare il piano economico-finanziario e offrire supporto nella fase iniziale e in quella gestionale, senza sostituirsi alle amministrazioni», ha spiegato Busia. L'idea si inserisce nel dibattito aperto dopo la pronuncia europea, ma va ben oltre la questione della prelazione e punta a rafforzare la capacità pubblica di programmare, valutare e controllare operazioni caratterizzate da un'elevata complessità tecnica e finanziaria. Sul fronte della disciplina transitoria, Busia ha cercato di individuare una soluzione capace di limitare gli effetti della sentenza sulle procedure già avviate. Il principio di fondo è quello della massima conservazione degli atti già compiuti. Per le procedure già aggiudicate, anche se non ancora entrate nella fase esecutiva, il presidente dell'Anac ritiene possibile salvaguardare gli affidamenti, anche attraverso un'interlocuzione con la Commissione europea e con un intervento del legislatore nazionale. Diversa la situazione delle gare ancora aperte. Se il termine per la presentazione delle offerte non è ancora scaduto, secondo Busia la stazione

appaltante può semplicemente prorogare i termini, consentendo agli operatori di presentare nuove offerte o modificare quelle già predisposte. «La procedura è salva», ha sintetizzato.

Il caso più problematico resta invece quello delle gare nelle quali il termine per presentare le offerte è già scaduto ma la valutazione non è ancora iniziata. Qui la soluzione prospettata è l'annullamento in autotutela. «Probabilmente è l'unico caso in cui l'autotutela ci vuole», ha osservato, perché gli operatori hanno formulato le offerte sulla base di presupposti ormai incompatibili con il nuovo quadro delineato dalla Corte di giustizia. Secondo il presidente dell'Anac si tratta comunque di una platea limitata di procedure rispetto al complesso degli affidamenti oggi in corso. Quanto alla futura disciplina del project financing, Busia ha ribadito che il diritto di prelazione aveva mostrato nel tempo criticità che l'Autorità aveva già segnalato nell'attività di vigilanza. «Limitava la concorrenza», ha spiegato, osservando come la presenza della prelazione avesse spesso prodotto un abbassamento della qualità progettuale. «Il promotore aveva l'aspettativa di non misurarsi con la concorrenza». In molti casi, ha aggiunto, si registrava la presenza di un unico concorrente e talvolta la proposta sembrava finalizzata soprattutto a "bloccare" l'iniziativa. Per ricostruire un equilibrio tra incentivo all'iniziativa privata e apertura del mercato, Busia indica due possibili correttivi. Il primo consiste nel mantenere una forma di prelazione soltanto quando il miglioramento introdotto dal concorrente successivo rimane contenuto entro una determinata soglia. Se invece la nuova offerta introduce miglioramenti significativi, il diritto del promotore dovrebbe decadere. «Questo spinge il promotore a presentare proposte quanto più possibile puntuali e di qualità», ha spiegato. La seconda leva riguarda il rimborso riconosciuto al promotore nel caso in cui perda la gara. Secondo Busia il ristoro potrebbe essere ampliato rispetto ai soli costi vivi della progettazione, valorizzando anche l'intuizione imprenditoriale e l'attività svolta per individuare l'iniziativa, purché tale valore venga riconosciuto dalla stazione appaltante, [anche se su questo punto il Governo ha già fatto sapere della contrarietà della Commissione Ue.](#) Accanto alla

riforma della prelazione, il presidente dell'Autorità suggerisce una revisione più ampia dell'istituto. Tra le proposte figura l'introduzione di una soglia minima sotto la quale non consentire l'iniziativa privata. L'obiettivo è evitare che il project financing venga utilizzato per affidamenti di dimensioni modeste. «Abbiamo trovato partenariati perfino per le gite scolastiche o per i distributori automatici di bibite», ha osservato, sottolineando come tali casi finiscano soltanto per complicare inutilmente il lavoro delle amministrazioni. Un secondo intervento dovrebbe rafforzare il ruolo programmatico del soggetto pubblico. Le proposte private, secondo Busia, dovrebbero inserirsi all'interno di programmi già definiti dall'amministrazione, evitando che siano i promotori a determinare di fatto le priorità degli investimenti. «La regia deve rimanere nel pubblico», ha affermato. Un po' come avviene in Francia, dove il Ppp a totale iniziativa privata è nei fatti scoraggiato dalla legislazione. Infine il presidente richiama un altro tema destinato a diventare centrale anche nel confronto con Bruxelles: la corretta allocazione dei rischi. Per Busia è questo l'elemento decisivo per evitare che operazioni formalmente costruite come partenariati pubblico-privati finiscano poi per trasformarsi, nei fatti, in debito pubblico. Le indicazioni dell'Anac arrivano mentre il Ministero delle Infrastrutture sta lavorando alla nuova architettura dell'articolo 193 del Codice, con l'obiettivo di superare definitivamente la disciplina censurata dalla Corte di giustizia senza rinunciare all'apporto dell'iniziativa privata. Le ipotesi allo studio, [già anticipate su questo giornale nelle scorse settimane, puntano ad abbandonare il ritorno alla prelazione nella forma originaria, privilegiando invece meccanismi più flessibili di confronto competitivo e strumenti di valorizzazione dell'attività del promotore compatibili con i principi europei di concorrenza.](#) Un invito a tralasciare, per i nuovi interventi, ogni ipotesi di recupero della prelazione, anche sotto "mentite spoglie" è infine arrivato dall'Oice, l'associazione delle organizzazioni di ingegneria e architettura, che propone di superare il diritto di pareggiare l'offerta con l'incremento del rimborso al promotore, definendo meglio i contenuti delle proposte da mettere in gara e valorizzando il progetto sugli aspetti di sostenibilità e qualità. da NT+.

Sentenza del CdS sui termini entro i quali può presentarsi istanza di sanatoria in caso di ordinanza di demolizione



Nel caso di ricevimento di un'ordinanza di demolizione, entro quando può essere presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico Edilizia? Il termine per ottemperare all'ordine è perentorio anche ai fini della sanatoria, oppure l'abuso può essere sanato anche dopo? E se l'istanza di sanatoria arriva fuori tempo massimo, la doppia conformità ha ancora un valore? A questi interrogativi risponde il Consiglio di Stato con la [sentenza n. 5201 del 30 giugno 2026](#), che chiarisce entro quando può ancora essere presentata l'istanza di accertamento di conformità prevista dall'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 ([Testo Unico Edilizia](#)) dopo l'adozione di un ordine di demolizione o di ripristino. La pronuncia si muove sul solco tracciato dal Consiglio di Stato in Adunanza Plenaria ([sentenza n. 16/2023](#)), che ha fissato la natura perentoria del termine di novanta giorni entro cui il destinatario dell'ordine di demolizione può ancora chiedere la regolarizzazione dell'abuso. Il punto pratico che i giudici d'appello confermano è netto. Chi lascia decorrere quel termine perde la possibilità di sanare l'opera per la via ordinaria, e la questione della doppia conformità, cuore sostanziale dell'accertamento, non arriva nemmeno a essere esaminata perché il ragionamento si arresta prima, sul terreno della decadenza. **Cambio di destinazione d'uso e istanza di sanatoria presentata in ritardo** La vicenda nasce da un intervento con cui una società intendeva mutare la destinazione d'uso di alcune unità immobiliari di sua proprietà, portandole da un impiego produttivo e direzionale a quello residenziale. Il Comune aveva già qualificato l'intervento come

ristrutturazione edilizia e, con un provvedimento del 2021, aveva ordinato la sospensione dei lavori e, contestualmente, il ripristino dello stato dei luoghi, assegnando un termine per adempiere. A distanza di oltre due anni da quell'ordine, nell'agosto del 2023, la società presentava un'istanza di accertamento di conformità per regolarizzare il cambio d'uso. Sull'istanza si formava il silenzio-rigetto, che la società impugnava davanti al TAR. I giudici di primo grado respingevano il ricorso ritenendo tardiva la domanda di sanatoria, e la società proponeva appello affidandolo a due motivi, con cui contestava sia la valutazione di tardività sia il rilievo attribuito alla doppia conformità. **Cosa prevede l'art. 36 del Testo Unico Edilizia sulla doppia conformità** Per comprendere la decisione dei giudici di Palazzo Spada è necessario circoscrivere il quadro normativo di riferimento che, in questo caso, è rappresentato dal Testo Unico Edilizia. Il fulcro è l'art. 36, che disciplina l'accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità. In particolare, questo istituto consente di regolarizzare un'opera priva del titolo edilizio quando l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione sia al momento della domanda. È la cosiddetta doppia conformità piena, il cui onere probatorio grava per intero sul richiedente e non può essere sostituito da una semplice attestazione di parte.

La norma non lascia però la finestra aperta senza limiti di tempo. Nel testo oggi vigente il primo comma dell'art. 36 consente di presentare l'istanza fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31,

comma 3, e 33, comma 1, dello stesso Testo Unico, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, saldando la sanatoria alla fase repressiva dell'abuso. Il testo previgente applicabile alla vicenda richiama anche l'art. 34, comma 1, riferimento poi espunto dal legislatore del 2024.

Entro quando si può presentare l'istanza di accertamento di conformità Alla luce di questo quadro, i giudici d'appello ribadiscono che il termine per chiedere l'accertamento di conformità ha natura perentoria e non meramente sollecitatoria. Una volta notificato l'ordine di demolizione o di ripristino, il proprietario dispone di una finestra chiusa, coincidente con il termine assegnato per adempiere, entro cui può ancora tentare la via della sanatoria. Scaduto quel termine senza che l'opera sia stata rimossa, viene meno la stessa legittimazione a presentare l'istanza. Su questo la pronuncia si allinea espressamente all'Adunanza Plenaria (sentenza n. 16/2023), secondo cui solo entro il termine perentorio di novanta giorni il destinatario dell'ordine di demolizione può formulare la domanda prevista dall'art. 36, in linea con un proprio precedente conforme. Nel caso esaminato l'istanza era stata presentata a oltre due anni dall'ordine comunale, quando ogni termine utile era abbondantemente trascorso, con la conseguenza che i giudici confermano la tardività già rilevata in primo grado. Da qui discende il rilievo più delicato della decisione. Poiché il ricorso di primo grado era irrimediabilmente tardivo, la questione della doppia conformità perde rilevanza e resta fuori dall'esame dei giudici. La qualificazione sostanziale dell'intervento e la verifica della sua conformità urbanistica non vengono in realtà decise, perché la pronuncia si arresta prima, sul terreno della decadenza. Quanto la sentenza aggiunge sul mancato rispetto della destinazione residenziale in quell'area resta un'osservazione incidentale, formulata a margine e dichiaratamente ad abundantiam, non un accertamento di merito sulla sanabilità dell'opera. **Perché il termine perentorio resta un limite anche dopo il Salva Casa** Dal punto di vista operativo, la pronuncia illumina un errore ricorrente nella gestione degli abusi, ovvero l'idea che l'accertamento di conformità possa essere azionato come rimedio difensivo in qualsiasi momento, anche a distanza di anni dall'ordine di ripristino. Il

meccanismo funziona all'opposto. L'ordine di demolizione fa scattare un conto alla rovescia, e la sanatoria ordinaria vive solo dentro quella finestra. Nel caso in esame la decadenza è addirittura doppia, perché alla tardività sostanziale della domanda di sanatoria si aggiunge quella processuale del ricorso contro il silenzio-rigetto, notificato anch'esso oltre il termine di impugnazione, con un difetto di tempestività che colpiva l'intera iniziativa. Sul piano sistematico, e anche se la pronuncia non lo affronta, va chiarito che questa logica di decadenza non è stata scalfita dal Decreto-Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), convertito dalla Legge n. 105/2024. La riforma ha ricondotto le parziali difformità e le variazioni essenziali al nuovo art. 36-bis, che affianca all'accertamento ordinario una doppia conformità attenuata, urbanistica al momento della domanda ed edilizia ai requisiti dell'epoca della realizzazione. Resta però fermo che nemmeno questo regime riapre la finestra temporale una volta scaduti i termini repressivi, per cui il difetto di tempestività sarebbe insuperabile anche oggi. Nella vicenda, del resto, la disciplina del 2024 non era comunque invocabile, essendo l'istanza anteriore alla sua entrata in vigore.

Conclusioni operative per tecnici, progettisti e amministrazioni In conclusione, il Consiglio di Stato ha respinto l'appello, confermando la sentenza di primo grado che aveva dichiarato tardiva la domanda di sanatoria. La lettura operativa che se ne ricava riguarda soprattutto la tempistica. Di fronte a un ordine di demolizione o di ripristino, la scelta se percorrere la strada dell'accertamento di conformità va compiuta subito, dentro il termine assegnato per adempiere, perché un'istanza presentata dopo non solo è destinata al rigetto, ma non consente più neppure di discutere della sussistenza dei requisiti sostanziali. La decisione si inserisce in un orientamento ormai consolidato, che intende il termine dell'art. 36 come uno sbarramento e non come una scadenza flessibile, e che tiene distinto il piano della tempestività da quello della fondatezza. La sanatoria ordinaria non è una rete di salvataggio permanente, ma un varco che l'azione repressiva del Comune apre e poi richiude. Chi lo lascia passare non perde soltanto una difesa, ma la possibilità stessa di far pesare le proprie ragioni nel merito. Da *Lavoripubblici.it*.

Bando ANCI per riuso di immobili nei piccoli comuni



Rafforzare l'attrattività dei territori minori, valorizzare il patrimonio culturale, ambientale e produttivo locale, promuovere modelli di ospitalità diffusa e sostenere processi di rigenerazione territoriale.

Sono questi gli obiettivi dell'Avviso pubblico per il finanziamento di progetti a valere sul Fondo ANCI per lo **sviluppo del turismo nei Comuni di minore dimensione**, annualità 2026, pubblicato ieri.

Il Fondo finanzia iniziative capaci di sviluppare un'offerta turistica sostenibile e diffusa, con il coinvolgimento delle comunità residenti e la costruzione di collaborazioni stabili tra Comuni, imprese, associazioni culturali, operatori turistici e produttori locali.

L'Avviso può rappresentare un'occasione per **trasformare immobili inutilizzati**, spazi identitari, siti culturali poco accessibili e infrastrutture leggere per il turismo lento in servizi permanenti per visitatori e residenti.

Turismo sostenibile, riuso immobiliare e valorizzazione dei territori L'Avviso sostiene progetti finalizzati a generare impatti duraturi sul territorio, non soltanto in termini di promozione turistica, ma anche di sviluppo economico locale, coesione sociale, inclusione e sostegno alle filiere territoriali.

Tra le iniziative valorizzate rientrano quelle orientate alla destagionalizzazione dei flussi turistici, alla promozione delle produzioni tipiche e delle eccellenze locali, al **riuso di immobili e spazi inutilizzati** per attività di accoglienza, informazione turistica, promozione culturale o servizi per visitatori e residenti.

Quali progetti possono essere finanziati I progetti

candidabili devono rientrare in uno degli ambiti prioritari indicati dall'Avviso.

1. Il primo riguarda il turismo all'aria aperta e la **valorizzazione sostenibile dei siti culturali e degli ambienti naturali**. Sono compresi musei, aree archeologiche, palazzi storici, edifici rurali, cammini, ciclovie, sentieri, turismo lento, servizi per il turismo outdoor e interventi per la fruizione sostenibile del paesaggio.

2. Un secondo ambito riguarda i **luoghi di comunità e accoglienza**: hub turistici, infopoint, spazi multifunzionali e riattivazione di luoghi identitari.

Sono inoltre finanziabili iniziative per l'enogastronomia e le produzioni locali - come percorsi del gusto, reti tra produttori e ristoratori, mercati territoriali, eventi enogastronomici e turismo esperienziale - e progetti legati a cultura, arte e creatività, tra cui festival, rassegne, eventi culturali, laboratori, attività artistiche e iniziative di promozione del patrimonio immateriale locale. Per l'annualità 2026 possono accedere al Fondo i **Comuni con popolazione pari o inferiore a 30.000 abitanti** (come risultante dall'ultima rilevazione annuale ISTAT disponibile alla data di pubblicazione dell'Avviso) situati in **Lombardia, Friuli-Venezia Giulia, Marche, Lazio, Sardegna e Basilicata**.

È richiesto che nel territorio comunale sia **presente almeno una struttura ricettiva**. Ogni Comune può presentare una sola candidatura. **Il Comune candida il progetto, il contributo va al soggetto attuatore** La procedura coinvolge Comune e soggetto attuatore. Il Comune presenta la candidatura e individua un unico soggetto attuatore privato, destinatario del contributo e responsabile della realizzazione del progetto e della relativa rendicontazione.

Il Fondo finanzia esclusivamente le spese sostenute dal soggetto attuatore per la realizzazione del progetto approvato. Non sono ammissibili spese sostenute direttamente dal Comune, né interventi realizzati dallo stesso.

Possono essere individuati come soggetti attuatori **piccole imprese e attività economiche locali**, comprese attività commerciali, servizi turistici e di accoglienza, realtà dell'enogastronomia e delle produzioni tipiche.

Sono ammessi anche imprese sociali, cooperative di comunità, associazioni e gruppi di cittadinanza attiva impegnati nella promozione territoriale e nello sviluppo locale, fondazioni, associazioni culturali, enti del Terzo Settore e organizzazioni attive nella tutela e valorizzazione del patrimonio culturale materiale e immateriale.

Il soggetto attuatore deve avere sede legale o operativa nel territorio comunale candidato oppure dimostrare un radicamento stabile e documentato nel territorio interessato. **Contributo a fondo perduto e spese ammissibili** La dotazione complessiva del Fondo è pari a 1,2 milioni di euro per il triennio 2026-

2028, ripartita in 400mila euro per ciascuna annualità. Per ogni progetto è previsto un contributo massimo di 40mila euro, concesso a fondo perduto a rimborso delle spese sostenute dal soggetto attuatore. Sono ammissibili solo le spese sostenute dalla data di sottoscrizione della Convenzione di finanziamento con ANCI da parte del Comune. Le spese devono essere riferite alle attività previste nella proposta progettuale approvata e comprovate da fatture o documenti contabili equivalenti.

Il contributo viene erogato in due tranches: il 60% dopo la sottoscrizione della Convenzione con ANCI e la comunicazione formale di avvio delle attività; il restante 40% a saldo, dopo la presentazione della relazione finale e del prospetto riepilogativo delle spese sostenute. **Domande dal 13 al 15 luglio 2026** Per l'annualità 2026, i Comuni interessati devono presentare la candidatura dalle ore 8.00 del 13 luglio 2026 alle ore 23.59 del 15 luglio 2026.

La domanda deve essere trasmessa via PEC all'indirizzo anciturismo@pec.anci.it, utilizzando esclusivamente il Modulo di candidatura previsto dall'Allegato B dell'Avviso. Da *Edilportale*.

Allo studio incentivi fiscali per sostenere la rigenerazione del patrimonio immobiliare pubblico



Possibili incentivi fiscali per sostenere la rigenerazione del patrimonio immobiliare pubblico e favorire il coinvolgimento dei capitali privati, anche in risposta all'emergenza abitativa. È questa l'indicazione più significativa arrivata dalla presentazione del Rapporto 2026 dell'Agenzia del Demanio, illustrato oggi alla Camera, dove il viceministro dell'Economia Maurizio Leo ha delineato il possibile perimetro di futuri interventi tributari a sostegno delle operazioni di valorizzazione immobiliare. «Per incentivare il partenariato pubblico-privato possiamo pensare a interventi fiscali, con le risorse che si riusciranno a reperire, a favore degli enti territoriali e dello Stato», ha spiegato Leo, collegando esplicitamente il tema della fiscalità agli obiettivi di rigenerazione urbana e di incremento dell'offerta abitativa. Sul tavolo ci sono diverse ipotesi. Per gli immobili oggetto di interventi di rigenerazione il viceministro ha indicato la possibilità di prevedere una «riduzione di Imu, Tari e dei canoni di occupazione del suolo». Per gli interventi di competenza statale ha invece richiamato la possibilità di «incentivi all'acquisto della prima casa per gli under 36», di estendere il regime Iva applicabile alle operazioni di cessione e locazione effettuate dalle società immobiliari e «di ridurre dal 10 al 5% l'aliquota Iva sulle locazioni residenziali, con esclusione degli immobili di lusso».

Leo ha inoltre prospettato una revisione del trattamento fiscale degli immobili residenziali locati dalle imprese di costruzione, ipotizzandone l'assimilazione agli immobili strumentali ai fini dell'ammortamento. Sul punto, il viceministro ha

ricordato che, «oggi abbiamo una distinzione tra gli immobili strumentali per destinazione e per natura e per gli altri immobili. Mentre per gli immobili strumentali per destinazione e per natura c'è la possibilità di fruire del meccanismo dell'ammortamento, per le altre tipologie di immobili, come i fabbricati residenziali locali dalle imprese di costruzione, questa possibilità non c'è». Di qui l'ipotesi di estendere la portata del meccanismo alle aziende edili. Sempre con la precisazione che si tratta di subordinate al «reperimento delle coperture finanziarie necessarie». L'annuncio si inserisce nel percorso di valorizzazione del patrimonio pubblico illustrato dall'Agenzia del Demanio, che punta sempre più sul partenariato pubblico-privato come leva per finanziare interventi di recupero e rifunzionalizzazione degli immobili statali. Il Rapporto 2026, presentato nella Sala della Regina di Montecitorio, fotografa un patrimonio composto da 45.515 immobili, per un valore stimato di 63,2 miliardi di euro. Si tratta di circa 44 milioni di metri quadrati di fabbricati e di 1,3 miliardi di metri quadrati tra aree, terreni, boschi e riserve naturali. Le caserme rappresentano la componente più consistente del patrimonio immobiliare, con circa 17 milioni di metri quadrati, seguite dagli uffici pubblici (9,7 milioni), dagli istituti penitenziari (4,4 milioni) e dagli edifici storici e museali (4,1 milioni). Sul fronte della gestione, continua il lavoro di razionalizzazione delle sedi della pubblica amministrazione. Nel solo 2025 la riduzione delle locazioni passive ha consentito risparmi per 44 milioni di euro, portando il beneficio complessivo accumulato dal 2021 a 144 milioni. Parallelemente

crece il ruolo operativo dell'Agenzia come stazione appaltante. Gli investimenti attivati raggiungono un valore complessivo di 5,1 miliardi di euro, dei quali circa un quinto già conclusi. Gli interventi completati sono saliti a 242, con un incremento del 172% rispetto al 2022, mentre quelli avviati sono arrivati a 619. In aumento anche gli affidamenti gestiti per conto di altre amministrazioni, il cui valore raggiunge 1,6 miliardi di euro, consolidando il ruolo del Demanio come centrale di progettazione e realizzazione degli interventi sul patrimonio pubblico. L'Agenzia si conferma inoltre la prima stazione appaltante italiana per volumi di affidamenti in metodologia Bim secondo la classifica Oice. Un altro dato evidenziato nel Rapporto riguarda la capacità di attrarre investimenti privati. Nel 2025 le iniziative di valorizzazione hanno mobilitato circa 120 milioni di euro di capitali privati. Tra gli strumenti principali figurano i Piani città, oggi arrivati a 37 accordi sottoscritti, con l'obiettivo di raggiungere quota 65 entro il 2028. I programmi interessano 439 immobili, pari a oltre 5,1 milioni di metri quadrati di superficie

lorda. Il 26% degli immobili coinvolti sarà destinato a funzioni miste, comprendenti anche interventi di social housing, mentre le aree verdi interessate superano i 10 milioni di metri quadrati. Secondo le stime dell'Agenzia, l'insieme degli interventi potrà generare ricadute economiche per circa 18 miliardi di euro, oltre 65 mila occupati nei cantieri e quasi 98 mila posti di lavoro complessivi lungo l'intera filiera. Sul piano sociale il programma prevede la realizzazione di oltre 6.700 posti letto per lo student housing, circa 1.800 nuove abitazioni destinate all'edilizia sociale e la riqualificazione di circa 12 milioni di metri quadrati di spazi aperti. «L'immobile pubblico torna a essere visto come strumento attivo del Paese, leva di sviluppo dei territori e di creazione di valore per la collettività», ha sottolineato il direttore dell'Agenzia del Demanio, Alessandra Dal Verme. «Tecnologie avanzate, qualità della progettazione e partecipazione pubblico-pubblico e pubblico-privato sono i fattori che alimentano questa trasformazione». Da NT+.

Fascicolo virtuale dell'operatore economico- il CdS risponde sulla registrazione dei dati



L'errata registrazione dei dati nel **Fascicolo Virtuale dell'Operatore Economico** può comportare l'esclusione dalla gara? Quando un'anomalia riscontrata nel **FVOE** può essere superata mediante soccorso istruttorio? E fino a che punto la **digitalizzazione** delle verifiche può incidere sulla partecipazione degli operatori economici alle procedure di affidamento? A questi interrogativi ha risposto il **Consiglio di Stato** con la **sentenza 4 giugno 2026, n. 4484**, ribadendo che le mere irregolarità formali nella gestione del **FVOE** non possono trasformarsi automaticamente in cause di esclusione quando il possesso dei requisiti sostanziali non è in discussione. **FVOE e soccorso istruttorio: quando gli errori materiali non comportano l'esclusione dalla gara** Il caso trae origine da una procedura aperta aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Il concorrente secondo classificato aveva impugnato l'aggiudicazione contestando, oltre alla valutazione dell'offerta tecnica, anche la verifica dei requisiti effettuata nei confronti del raggruppamento risultato vincitore. Secondo il ricorrente, una delle imprese componenti aveva commesso un errore nella registrazione dei dati all'interno del **Fascicolo Virtuale dell'Operatore Economico** e tale irregolarità, essendo imputabile direttamente all'operatore economico e non a un malfunzionamento della piattaforma, avrebbe dovuto comportarne l'esclusione dalla gara. La questione ha così offerto al Collegio l'occasione per affrontare un tema che va oltre il caso concreto: stabilire se, nell'ambito del sistema di verifica dei requisiti

previsto dal **D.Lgs. n. 36/2023**, assuma realmente rilievo la causa dell'errore oppure se debba essere valutata la sua effettiva incidenza sul procedimento di gara. Il Consiglio di Stato ha respinto integralmente l'appello, confermando la sentenza di primo grado e ritenendo infondate anche le censure relative alla verifica dei requisiti. È proprio nell'esaminare quest'ultimo motivo che il Collegio ha sviluppato alcune considerazioni di particolare interesse sulla funzione del **FVOE** e sull'ambito di applicazione del **soccorso istruttorio**, destinate ad assumere rilievo anche oltre la vicenda esaminata. **Quadro normativo: FVOE e soccorso istruttorio nel Codice dei contratti pubblici** Per comprendere la portata della decisione è utile richiamare, sia pure sinteticamente, il quadro normativo di riferimento. Con l'entrata in vigore del D.Lgs. n. 36/2023, la verifica del possesso dei requisiti da parte degli operatori economici si inserisce in un sistema integralmente digitalizzato, nel quale il **Fascicolo Virtuale dell'Operatore Economico** rappresenta lo strumento attraverso cui le stazioni appaltanti acquisiscono le informazioni e i documenti necessari allo svolgimento dei controlli. Disciplinato dall'**art. 24 del D.Lgs. n. 36/2023** e gestito attraverso l'ecosistema nazionale di approvvigionamento digitale, il FVOE è finalizzato a semplificare e velocizzare le verifiche, favorendo l'interoperabilità tra le banche dati delle amministrazioni e riducendo gli adempimenti a carico degli operatori economici. L'**art. 101 del D.Lgs. n. 36/2023** disciplina invece il **soccorso istruttorio**, consentendo alla stazione appaltante di richiedere chiarimenti, integrazioni o

regolarizzazioni della documentazione presentata, purché non vengano modificati l'offerta tecnica, l'offerta economica o i requisiti sostanziali richiesti per la partecipazione alla gara. È proprio dall'interazione tra queste due disposizioni che nasce la questione affrontata dal Consiglio di Stato: stabilire se un errore nella registrazione dei dati all'interno del Fascicolo Virtuale possa essere qualificato come una mera irregolarità formale, superabile mediante soccorso istruttorio, oppure debba determinare automaticamente l'esclusione dell'operatore economico. **Il Consiglio di Stato supera la distinzione tra errore dell'operatore e malfunzionamento del sistema** L'appellante fondava l'intera censura sulla distinzione tra **errore imputabile all'operatore economico** e **malfunzionamento della piattaforma telematica**, ritenendo che soltanto in quest'ultimo caso la stazione appaltante potesse attivare gli strumenti di interlocuzione procedimentale. Un'impostazione che il Consiglio di Stato non ha condiviso, osservando come una simile distinzione non trovi un adeguato fondamento né nella disciplina del Fascicolo Virtuale né nella funzione che esso svolge nell'ambito del sistema di verifica dei requisiti. Secondo il Collegio, il punto non è stabilire da dove abbia origine l'errore, ma verificare se esso abbia avuto un'effettiva incidenza sull'accertamento dei requisiti di partecipazione oppure abbia compromesso la regolarità della procedura e la **par condicio** tra gli operatori economici. L'attenzione si sposta così dalla causa dell'irregolarità ai suoi effetti. Solo un'anomalia che incida sul piano sostanziale può giustificare conseguenze ai fini dell'ammissione alla gara; diversamente, un approccio esclusivamente formalistico finirebbe per attribuire agli strumenti digitali un valore che il legislatore non ha mai inteso riconoscere. **Il FVOE è uno strumento di verifica, non un requisito di partecipazione** Superata la distinzione tra errore dell'operatore economico e malfunzionamento del sistema, il Consiglio di Stato si è soffermato sulla funzione del **Fascicolo Virtuale dell'Operatore Economico**. La sentenza ricorda che il **FVOE** costituisce uno strumento destinato a semplificare e accelerare le verifiche svolte dalle stazioni appaltanti. La digitalizzazione del procedimento, quindi, non modifica la natura dei requisiti di partecipazione, ma interviene esclusivamente sulle modalità attraverso cui l'amministrazione ne accerta il possesso. Da questa ricostruzione discende una conseguenza di particolare rilievo: un errore nella registrazione dei

dati non può essere automaticamente equiparato alla mancanza del requisito sostanziale, perché riguarda il sistema utilizzato per verificarlo e non il requisito stesso. Secondo il Collegio, attribuire al Fascicolo Virtuale un effetto automaticamente espulsivo significherebbe trasformare uno strumento organizzativo, introdotto per rendere più efficiente l'attività amministrativa, in una nuova causa di esclusione dalla gara, risultato che non trova alcun fondamento nella disciplina del **D.Lgs. n. 36/2023**. **Errori nel FVOE: quando possono essere sanati mediante soccorso istruttorio** È proprio dalla funzione attribuita al **FVOE** che il Collegio ricava le conseguenze sul piano del **soccorso istruttorio**. Se l'irregolarità riguarda esclusivamente la registrazione o la rappresentazione dei dati e non mette in discussione il possesso dei requisiti di partecipazione, la stazione appaltante può attivare gli strumenti di interlocuzione procedimentale necessari a chiarire o integrare il quadro informativo.

In questa prospettiva, il soccorso istruttorio continua a svolgere la funzione che gli è propria: non consentire il conseguimento tardivo dei requisiti richiesti per partecipare alla gara, ma regolarizzare carenze meramente formali o documentali quando la situazione sostanziale risulti già esistente. L'errore nella registrazione dei dati all'interno del Fascicolo Virtuale può quindi essere superato mediante soccorso istruttorio ogni volta che rappresenti una semplice **irregolarità formale** e non incida sulla possibilità di accertare il possesso dei requisiti richiesti dalla legge e dalla **lex specialis**. **I limiti del soccorso istruttorio: quando l'irregolarità diventa sostanziale** La sentenza non afferma, tuttavia, che qualsiasi anomalia riguardante il **FVOE** possa essere sempre regolarizzata. Come spiega il Collegio, gli strumenti di interlocuzione procedimentale non possono essere utilizzati quando l'irregolarità impedisca di verificare il possesso dei requisiti, ne evidenzii l'effettiva mancanza oppure costituisca il risultato di un comportamento **elusivo**. In tali ipotesi non ci si trova più di fronte a una mera inesattezza nella registrazione dei dati, ma a una **carezza sostanziale** che il soccorso istruttorio non può sanare. Resta quindi fermo un principio ormai consolidato: il soccorso istruttorio opera sul piano della documentazione e delle modalità con cui i requisiti vengono dimostrati, ma non può incidere sulla loro effettiva esistenza né consentirne il conseguimento dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte. **FVOE e soccorso**

istruttorio: le ricadute operative della sentenza Respingendo l'appello, il Consiglio di Stato ha confermato la piena legittimità dell'operato della stazione appaltante e, soprattutto, ha fornito alcune indicazioni destinate a orientare l'applicazione del **D.Lgs. n. 36/2023** nelle procedure gestite attraverso gli strumenti digitali. La pronuncia chiarisce che, nell'ambito del sistema di verifica dei requisiti, il riscontro di un'anomalia nel **Fascicolo Virtuale dell'Operatore Economico** non può essere valutato in modo automatico, ma richiede di verificare se l'irregolarità abbia inciso sul possesso dei requisiti oppure riguardi esclusivamente le modalità con cui tali requisiti vengono documentati e verificati. L'utilizzo del **FVOE** rende sicuramente più rapido ed efficiente il sistema delle verifiche, ma non modifica la disciplina dei requisiti di partecipazione né introduce nuove cause di esclusione rispetto a quelle

previste dal legislatore. La possibilità di regolarizzare un'anomalia, da parte degli OE, resta comunque subordinata alla dimostrazione che i requisiti fossero già posseduti entro il termine previsto per la presentazione delle offerte e che l'errore non abbia prodotto effetti sulla trasparenza della procedura o sulla **par condicio** tra i concorrenti. Il **Fascicolo Virtuale dell'Operatore Economico** resta uno strumento attraverso cui la stazione appaltante verifica il possesso dei requisiti, mentre il **soccorso istruttorio** continua a svolgere la funzione di rimuovere le irregolarità meramente formali senza alterare le condizioni della competizione, garantendo l'equilibrio tra innovazione digitale, verifica sostanziale dei requisiti e tutela della concorrenza che il Codice dei Contratti Pubblici promuove. Da *Lavoripubblici*.

Fondo housing Coesione al via entro luglio



Entro fine luglio partirà il **Fondo Housing Coesione**, lo strumento del **Piano Casa** pensato per aumentare l'offerta di abitazioni accessibili recuperando il patrimonio immobiliare pubblico rimasto inutilizzato.

Ad annunciarlo è stato **Mario Valducci**, Presidente di **Invimit SGR**, intervenendo ieri a Roma al convegno promosso da Remind sul tema dell'abitare.

Invimit, società del **Ministero dell'Economia e delle Finanze**, è il soggetto attuatore del secondo pilastro del Piano Casa, quello rivolto all'housing sociale.

Il Fondo Housing Coesione sarà costituito come fondo dei fondi e sarà partecipato dal Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei Ministri con una prima dotazione di 100 milioni di euro.

Fondo Housing Coesione, cosa partirà da settembre Una volta istituito il fondo entro luglio, a settembre partiranno due attività parallele.

La prima è la **richiesta alle Amministrazioni pubbliche** di mettere a disposizione immobili da destinare alle **finalità del Piano Casa**. Potranno essere candidati sia singoli alloggi sia interi compendi immobiliari.

La seconda riguarda l'**individuazione delle SGR terze** che gestiranno i fondi territoriali, attivati con risorse per l'housing di derivazione nazionale ed europea che le Regioni potranno decidere di conferire nel Fondo Housing Coesione.

Il modello punta così a far confluire immobili pubblici, risorse della politica di coesione, fondi nazionali ed europei e capitali privati in operazioni territoriali di recupero e gestione dell'housing sociale.

Recupero di immobili pubblici per nuove case accessibili Previsto dall'**articolo 7 del DL 66/2026**, il

Fondo Housing Coesione è **uno degli strumenti del Piano Casa per sostenere interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale** attraverso la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato o sottoutilizzato. Il modello consente agli Enti Territoriali di conferire edifici e compendi da riqualificare, attivando risorse e competenze attraverso fondi immobiliari territoriali. L'obiettivo è ampliare l'offerta di abitazioni in affitto a canoni sostenibili e, allo stesso tempo, contrastare il degrado edilizio, ambientale e sociale. "Tutti gli immobili pubblici abbandonati nelle nostre città, i cosiddetti 'buchi neri' che oggi rappresentano un costo economico e sociale per la comunità in quanto luoghi di degrado e di insicurezza, potranno, al contrario, diventare un'opportunità di sviluppo" ha detto Valducci. Gli asset candidati potranno quindi essere recuperati e destinati a funzioni abitative e sociali, con canoni inferiori ai valori di mercato per intercettare la domanda di chi non accede all'edilizia popolare, ma allo stesso tempo non riesce a sostenere i prezzi del libero mercato. Il Piano Casa prevede per il Fondo una dotazione di **970 milioni di euro** per il periodo **2026-2030**, cui potranno aggiungersi ulteriori risorse pubbliche e private, con una gestione programmata su un orizzonte di medio-lungo periodo.

Il recupero del patrimonio esistente, ha sottolineato Valducci, comporta costi rilevanti. Gli immobili pubblici inutilizzati da anni possono richiedere interventi complessi di riqualificazione, adeguamento funzionale, bonifica, messa in sicurezza, efficientamento energetico e riconversione a uso residenziale.

In molti casi, ha osservato il Presidente di Invimit,

sarebbe meno oneroso costruire ex novo su aree libere, ma la disponibilità di aree green è limitata e il Piano Casa punta anche al contenimento del consumo di suolo.

Per questo, la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico richiede un coordinamento tra più livelli istituzionali e la disponibilità di immobili, risorse e competenze tecniche.

Il ruolo di Regioni, Enti territoriali e SGR Il Fondo Housing Coesione coinvolgerà **Enti territoriali, Regioni e SGR terze**. Le Amministrazioni saranno chiamate a individuare gli immobili da candidare, fornendo le informazioni necessarie per valutarne la trasformabilità: stato di conservazione, dati catastali e urbanistici, destinazione d'uso, eventuali vincoli, fabbisogni di riqualificazione e potenziale abitativo. Le SGR terze avranno invece il compito di gestire i fondi territoriali, strutturando operazioni di

investimento e recupero su portafogli immobiliari coerenti con la domanda abitativa locale.

Non più emergenza ma crisi Il tema dell'abitare, secondo Valduci, si configura più come una crisi strutturale che una semplice emergenza, e la pressione sulla casa deriva principalmente da tre fattori: turismo, università e mobilità lavorativa.

Ai primi due che, seppur positivi per la crescita del Paese, producono una forte domanda abitativa concentrata in alcuni territori, si aggiunge la crescente distanza tra i luoghi di residenza e quelli di lavoro, che spinge molti lavoratori a trasferirsi o a cercare alloggi temporanei vicino alla sede lavorativa.

In questo contesto si inserisce la missione REgenera, con cui sono stati riqualificati con funzione sociale 26 immobili di proprietà dei fondi gestiti da Invimit. Da *Edilportale*.