

ANCE | CAMPANIA

NEWS TECNICA

Edizione n°28

24 LUGLIO 2026

Il MASE pubblica le linee guida sull'End of waste



Il ministero dell'Ambiente ha pubblicato le **linee guida** sull'End of waste degli inerti da costruzione e demolizione, con l'obiettivo di dare istruzioni tecniche operative agli enti che rilasciano le autorizzazioni "caso per caso". Dunque, il documento si applica agli inerti candidati ad abbandonare la qualifica di rifiuto, non rientranti nell'elenco di quelli disciplinati dal Dm sull'end of waste degli inerti da costruzione e demolizione, purché destinati agli usi previsti dallo stesso decreto (Dm 127 del 2024). L'intento dichiarato nella premessa al documento è quello di uniformare sul territorio nazionale le valutazioni degli enti preposti, ossia le Agenzie regionali per la protezione ambientale e l'Ispra.

Seppure rivolto agli enti cui sono demandate le verifiche e le autorizzazioni, il documento è di interesse per la filiera delle costruzioni, in quanto punterebbe ad ampliare il perimetro delle possibilità di trasformazione di rifiuti in risorse attraverso regole certe, trasparenti e omogenee. Importanti anche i chiarimenti sull'applicazione del Dm sull'End of waste dei rifiuti da costruzione e demolizione. Il documento, pubblicato dal dipartimento Sviluppo Sostenibile del Mase, è stato predisposto da un apposito gruppo di lavoro costituito da rappresentanti del ministero, dell'Ispra e dell'Istituto superiore di sanità, sentite alcune Agenzie regionali e provinciali per la protezione dell'ambiente. **Il Dm sull'end of waste degli inerti** Il Dm 127 del 2024 - va ricordato - si occupa della cessazione della qualifica di rifiuto del materiale che rientra nel suo campo di applicazione, affinché questo possa essere riciclato ed avere una seconda vita. Il Dm ha, dunque, l'obiettivo di facilitare il riciclo in modo che i materiali possano essere

reimmessi agevolmente sul mercato come prodotti competitivi rispetto alle materie prime vergini. La seconda vita, però, può esserci a condizione che il prodotto riciclato non determini pericoli per la salute umana o danni per l'ambiente. Ecco perché i regolamenti di End of waste definiscono precisi paletti affinché il materiale possa essere riutilizzato, ad esempio, fissando dei limiti alla presenza di sostanze pericolose per la salute e per l'ambiente.

Il decreto disciplina il recupero degli inerti derivanti dalle attività di costruzione e demolizione e di altri rifiuti inerti di origine minerale come gli scarti di sabbia e argilla o di ghiaia e pietrisco. Il Dm si applica agli aggregati che sono destinati a specifici usi, tra cui: i recuperi ambientali, i riempimenti e le colmate, i rilevati di opere in terra di ingegneria civile, le miscele bituminose e i sottofondi stradali, ferroviari e di piazzali civili e industriali, la realizzazione di strati di fondazione delle infrastrutture di trasporto, nonché di strati con funzione antigelo o drenante. Tra gli usi il Dm prevede anche il confezionamento di miscele composte da leganti idraulici, di calcestruzzi e la produzione di clinker e di cemento. **Il campo di applicazione delle linee guida** Le linee guida sono destinate principalmente agli inerti da costruzione e demolizione non compresi nel campo di applicazione del Dm 127 del 2024 che, però, sono utilizzati per gli usi in esso previsti (allegato II al Dm). Inerti che, dunque, non essendo sottoposti a criteri nazionali (e nemmeno eurounitari) rientrano nelle valutazioni "caso per caso". L'utilizzo di tali rifiuti deve essere, cioè, disciplinato attraverso un atto autorizzativo "caso per caso" nell'ambito del quale è previsto il parere vincolante di Ispra o dell'Agenzia per la

protezione dell'ambiente territorialmente competente ([comma 3, art.184 ter del Dlgs. 152/2006](#)). Le indicazioni inserite nelle linee guida servono per valutare – con metodologie uniformi sul territorio nazionale – che i prodotti recuperati non abbiano impatto negativo sull'ambiente o sulla salute umana.

L'approccio prevede un percorso di verifica dei requisiti di conformità dell'aggregato già previsti dal Dm End of waste e successive fasi di approfondimento analitico che si basano su una caratterizzazione del pericolo ambientale, attraverso una procedura integrata e ponderata chimica ed ecotossicologica, eventualmente seguita da una valutazione del rischio ambientale che considera gli scenari di utilizzo degli aggregati ragionevolmente più critici, qualora sia identificato un potenziale pericolo per le matrici ambientali. Il Dm dà indicazioni sulla valutazione del rischio sanitario e ambientale per i contaminanti nella matrice solida, sulla verifica di conformità dell'eluato, sulle valutazioni di pericolo integrata e relativa al rischio sanitario e ambientale per l'eluato.

Chiarimenti interpretativi sul Dm End of waste degli inerti Le linee guida contengono anche indirizzi interpretativi per la corretta attuazione del Dm sull'End of waste degli inerti. Il primo chiarimento riguarda sia il Dm 127 del 2024, ma anche tutti i decreti sull'End of waste. Più nel dettaglio, il documento precisa che in caso di emanazione da parte del Mase di un decreto per l'individuazione dei criteri per la cessazione della qualifica di rifiuto, in nessun caso, il rinnovo o il rilascio di autorizzazioni riguardanti rifiuti disciplinati anche parzialmente dal decreto di riferimento, può essere considerato completamente svincolato dalle condizioni in esso stabilite. I Dm pubblicati rappresentano un riferimento univoco, imprescindibile e cogente per la valutazione tecnica, integrata da altri strumenti normativi e tecnici indicati dalle fonti eventualmente applicabili.

Per quanto riguarda nello specifico il Dm sull'End of waste dei rifiuti da costruzione e demolizione, le linee guida specificano che per i rifiuti non ricompresi nel suo campo di applicazione o ricompresi ma destinati a scopi diversi da quelli in esso indicati, l'autorizzazione è del tipo “caso per caso”, previo parere obbligatorio e vincolante di Ispra e Arpa.

Un altro importante chiarimento afferma che non è possibile utilizzare le autorizzazioni “caso per caso” per ampliare il campo di applicazione del Dm 127 del 2024. Più nel dettaglio, il Dm 127 individua in modo tassativo le tipologie di rifiuti ammissibili, al fine di garantire la tutela dell'ambiente e della salute umana. Di conseguenza, non è ammissibile un'autorizzazione “caso per caso” volta ad ampliare l'elenco dei rifiuti ammessi ([Allegato 1 del Dm](#)) tramite miscelazione con rifiuti esclusi, poiché ciò comporterebbe la disapplicazione dei criteri individuati dal decreto stesso. **Criteri generali di accettabilità dei rifiuti** Ai fini del rilascio dell'autorizzazione “caso per caso” devono essere identificate le tipologie di rifiuti ammesse all'operazione di recupero. A tal fine, il proponente deve fornire idonea documentazione per valutare, in fase istruttoria, sia la compatibilità del rifiuto con l'operazione di recupero proposta, sia la sussistenza di eventuali criticità rispetto agli utilizzi proposti. Deve essere fornita la caratterizzazione dei rifiuti per i quali si propone l'avvio all'operazione di recupero ed in particolare è necessario disporre delle loro caratteristiche chimiche, fisiche e merceologiche, di informazioni sulla presenza di contaminanti e delle caratteristiche di lisciviabilità. Tale valutazione deve essere eseguita con particolare attenzione qualora il rifiuto in entrata all'impianto non sia tra quelli ricompresi nella tabella 1 dell'[Allegato 1 al Dm 127 del 2024](#). Attraverso la caratterizzazione del rifiuto devono essere individuati, oltre ai parametri identificati dal Dm end of waste, eventuali ulteriori parametri pertinenti che possono influire sulla conformità degli aggregati prodotti dal processo di recupero. Da NT+.

Il CdS sulla lottizzazione abusiva ritiene che frazionamento e vendita rilevano anche su immobili già edificati



Un complesso immobiliare già costruito può essere interessato da una **lottizzazione abusiva** realizzata in un momento successivo? Il frazionamento e la vendita degli immobili possono assumere rilievo anche se l'edificazione era già stata completata?

La sanatoria o il condono delle singole opere impediscono al Comune di contestare la trasformazione urbanistica complessiva dell'area?

A queste domande ha risposto il **Consiglio di Stato** con la [sentenza 21 luglio 2026, n. 5941](#), pronunciandosi sull'impugnazione di un'ordinanza comunale che, dopo avere accertato una fattispecie di lottizzazione abusiva, aveva disposto **l'interruzione delle opere** e il **divieto di disporre dei suoli e degli immobili** interessati.

Il punto centrale della controversia riguardava la **successione temporale delle operazioni**. Secondo gli appellanti, la lottizzazione non avrebbe potuto essere contestata perché gli edifici erano stati realizzati prima del frazionamento e della successiva alienazione. Il Consiglio di Stato ha invece confermato che la **lottizzazione mista, materiale e negoziale**, può configurarsi anche rispetto a un complesso immobiliare già edificato, qualora il successivo frazionamento, il trasferimento delle unità e il mutamento della destinazione d'uso abbiano prodotto una trasformazione urbanistica dell'area. **Lottizzazione abusiva su immobili già edificati: frazionamento e vendita possono integrare l'illecito** Il caso riguardava il ricorso contro

un'ordinanza con la quale l'amministrazione comunale aveva ingiunto, ai sensi degli artt. 27, comma 2, e 30, comma 7, del d.P.R. n. 380/2001, l'interruzione delle opere e il divieto di disporre dei suoli e degli immobili interessati.

I destinatari del provvedimento ne avevano chiesto l'annullamento davanti al TAR, sostenendo innanzitutto che mancassero i **presupposti della lottizzazione abusiva**. L'edificazione, infatti, era avvenuta prima del frazionamento e della vendita e, secondo la loro ricostruzione, questa successione temporale avrebbe impedito di ricondurre l'operazione all'art. 30 del d.P.R. n. 380/2001.

Erano state inoltre contestate la motivazione dell'ordinanza, la violazione delle **garanzie partecipative** previste dalla Legge n. 241/1990 e la mancata notificazione, ad alcuni comproprietari e ai rispettivi coniugi, di precedenti provvedimenti richiamati dall'amministrazione.

Il TAR aveva respinto il ricorso, osservando che l'anteriorità dell'edificazione rispetto al frazionamento non era incompatibile con una fattispecie di lottizzazione mista e che il provvedimento impugnato era sorretto da una propria motivazione, formulata nel rispetto della scansione procedimentale prevista dalla legge.

Gli interessati avevano quindi proposto appello, insistendo sull'assenza degli elementi costitutivi della lottizzazione, sulla compatibilità delle opere con la disciplina paesaggistica vigente, sulla **buona fede**

dei proprietari e sulle irregolarità relative alla comunicazione degli atti. **Lottizzazione abusiva: cosa prevede l'art. 30 del d.P.R. n. 380/2001** Il riferimento normativo principale è rappresentato dall'**art. 30, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001**, che individua due modalità attraverso le quali può realizzarsi una lottizzazione abusiva.

La prima ricorre nel caso in cui vengano iniziate opere capaci di determinare una **trasformazione urbanistica o edilizia dei terreni** in violazione degli strumenti urbanistici, delle disposizioni statali o regionali oppure in assenza della prescritta autorizzazione.

La seconda riguarda la trasformazione predisposta mediante il **frazionamento e la vendita**, o attraverso atti equivalenti, di terreni suddivisi in lotti che, per dimensioni, numero, ubicazione, destinazione urbanistica, previsione di opere di urbanizzazione o caratteristiche degli acquirenti, manifestino in modo non equivoco una destinazione a scopo edificatorio.

Da queste due modalità derivano le tradizionali categorie della **lottizzazione materiale**, realizzata attraverso opere, e della **lottizzazione negoziale**, attuata mediante frazionamenti e trasferimenti. Le due componenti possono inoltre presentarsi congiuntamente, dando origine a una lottizzazione mista.

Nel caso esaminato, il Consiglio di Stato ha richiamato proprio quest'ultima fattispecie. Il frazionamento e l'alienazione erano intervenuti con un atto di transazione del 1990, successivamente all'introduzione della disciplina della lottizzazione abusiva contenuta nell'**art. 18 della Legge n. 47/1985**, poi confluita nell'**art. 30 del d.P.R. n. 380/2001**. **Frazionamento e vendita dopo l'edificazione: la lottizzazione resta configurabile** Gli appellanti avevano sostenuto che la costruzione degli immobili, essendo precedente al frazionamento e alla vendita, impedisse di configurare una lottizzazione abusiva.

Secondo i giudici d'appello, invece, la lottizzazione mista, materiale e negoziale, può sussistere anche nel caso di **frazionamento e successiva alienazione di un complesso già edificato**, accompagnati dal mutamento della destinazione d'uso.

L'anteriorità dell'intervento edilizio non è stata quindi considerata, di per sé, incompatibile con una successiva trasformazione urbanistica abusiva.

Il Collegio ha inoltre escluso che il TAR avesse integrato in un momento successivo la motivazione dell'ordinanza comunale. Secondo la sentenza, il giudice di primo grado si era limitato a respingere la censura con la quale i ricorrenti avevano sostenuto l'impossibilità di configurare la lottizzazione proprio a causa dell'anteriorità degli edifici rispetto agli atti di frazionamento e trasferimento.

Il **dato temporale**, dunque, non è stato ritenuto sufficiente a escludere la fattispecie. La decisione si è concentrata sulla sequenza complessiva delle operazioni e sugli **effetti urbanistici** prodotti dal frazionamento, dall'alienazione e dal mutamento della destinazione d'uso. **Condono e sanatoria delle singole opere non escludono la lottizzazione abusiva** Un ulteriore motivo di appello riguardava la compatibilità dei singoli interventi con la disciplina paesaggistica e la possibilità che alcune opere fossero condonabili, sanabili o già regolarizzate.

Il Consiglio di Stato non ha condiviso questa impostazione. Secondo il Collegio, la compatibilità dei singoli interventi con le norme tecniche di attuazione del piano paesaggistico, così come la loro **condonabilità o sanabilità**, non è sufficiente a escludere la lottizzazione abusiva.

Ciò che assume rilievo è la trasformazione urbanistica ed edilizia della zona, qualora essa risulti contraria alla disciplina vigente e sia capace di ostacolare la futura attività di programmazione oppure di generare un **carico urbanistico** che richieda l'adeguamento degli standard.

La valutazione non riguarda quindi soltanto l'eventuale difformità delle singole opere, sottoposta al sistema sanzionatorio degli **artt. 31 e seguenti del d.P.R. n. 380/2001**, ma l'effetto unitario prodotto dall'operazione sul territorio.

Non assume rilievo neppure la circostanza che alcuni interventi fossero stati sanati a seguito di un'istanza di condono o che potessero essere stati assentiti dal Comune fin dall'origine. L'elemento considerato resta l'intervenuta **trasformazione urbanistica illegittima del territorio. Lottizzazione abusiva e singolo abuso edilizio: due accertamenti distinti** La pronuncia insiste sulla separazione tra la fattispecie disciplinata dall'**art. 30 del d.P.R. n. 380/2001** e quella riguardante il **singolo abuso edilizio**.

La lottizzazione abusiva interessa la trasformazione urbanistica o edilizia di una parte del territorio e il modo in cui tale trasformazione incide sull'assetto pianificato, sulla distribuzione dei lotti, sulle destinazioni, sulle opere di urbanizzazione e sugli standard.

Il singolo abuso edilizio, invece, riguarda la **difformità dell'opera rispetto al titolo abilitativo** o alla disciplina edilizia applicabile e trova la propria regolazione, tra le altre disposizioni, nell'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001.

Il Consiglio di Stato ha definito questa differenza come **"ontologica"**, escludendo che l'assenza di un singolo abuso edilizio, accertata nell'ambito di un diverso procedimento, possa fondare un affidamento sulla non sanzionabilità della lottizzazione.

Per la stessa ragione, il Collegio non ha attribuito rilievo ad alcune precedenti sentenze con le quali erano state annullate ordinanze di demolizione relative a singoli immobili per carenze istruttorie nella delimitazione dei confini tra proprietà pubbliche e private.

Quel profilo, secondo la decisione, era estraneo alla diversa contestazione relativa alla lottizzazione abusiva. La regolarità o l'irregolarità della singola opera e la **legittimità della trasformazione urbanistica complessiva** restano quindi valutazioni distinte. **Buona fede e legittimo affidamento non impediscono l'accertamento** Gli appellanti avevano richiamato anche il principio del **legittimo affidamento**, sostenendo di avere confidato nella possibilità di continuare a utilizzare gli immobili e contestando che potesse essere loro imputata una trasformazione avvenuta attraverso operazioni risalenti nel tempo.

Sul punto, il Collegio ha richiamato l'orientamento secondo il quale la lottizzazione abusiva opera in modo oggettivo e indipendentemente dall'elemento

soggettivo dei proprietari interessati.

La buona fede non impedisce quindi l'accertamento della fattispecie urbanistica. Essa può eventualmente essere fatta valere nei **rapporti interni con i danti causa**, ma non incide sulla valutazione amministrativa della trasformazione territoriale.

La stessa impostazione è stata richiamata con riferimento agli interventi condonati o assentiti. Lo stato soggettivo di buona o mala fede dei proprietari non modifica il **dato oggettivo della trasformazione urbanistica illegittima**. Il Consiglio di Stato ha respinto integralmente l'appello, confermando la decisione del TAR e la legittimità dell'ordinanza comunale.

La lottizzazione abusiva può essere configurata anche nel caso in cui l'edificazione sia anteriore al frazionamento e alla vendita, purché le operazioni successive abbiano determinato una trasformazione urbanistica riconducibile all'art. 30 del d.P.R. n. 380/2001.

Allo stesso modo, il **condono**, la **sanatoria** o l'originaria assentibilità delle singole opere non escludono automaticamente la fattispecie, perché la verifica riguarda l'assetto complessivo dell'area e non soltanto la regolarità edilizia dei singoli immobili.

Resta inoltre ferma la **natura oggettiva della lottizzazione abusiva**, che non dipende dalla buona fede dei proprietari, e la sua autonomia rispetto al singolo abuso edilizio disciplinato dall'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001.

In conclusione, occorre distinguere i due livelli dell'accertamento. Il primo riguarda la **posizione edilizia delle singole opere**; il secondo attiene invece alla **trasformazione urbanistica complessiva** prodotta dalle operazioni di frazionamento, trasferimento e mutamento delle destinazioni d'uso. Da *Lavoripubblici*.

Piani Nazionali di riqualificazione edilizia vengono valutati dalla UE



Riduzione dei consumi di energia primaria **fino al 73%** entro il **2050**, emissioni operative ridotte di oltre il 90% in quasi metà dei Piani e maggiore impiego delle fonti rinnovabili negli edifici.

Sono alcuni degli obiettivi contenuti nelle prime 16 bozze complete dei Piani nazionali di ristrutturazione degli edifici, oggetto della prima valutazione della **Commissione europea**, basata sul rapporto pubblicato il 14 luglio 2026 ed elaborato dal **Joint Research Centre (JRC)**.

Il giudizio complessivo è positivo, ma accompagnato da richieste di integrazione su tassi di ristrutturazione, standard minimi per il non residenziale, impatto delle politiche, povertà energetica e coperture finanziarie.

L'Italia non rientra tra i Paesi valutati perché non ha ancora trasmesso la propria bozza.

Sedici bozze esaminate, manca l'Italia Il rapporto riguarda i documenti trasmessi da **15 Stati membri e dalla Regione Vallona del Belgio** tra dicembre 2025 e maggio 2026. Ricordiamo che a marzo la **Commissione aveva avviato una procedura di infrazione** contro 19 Stati, tra cui l'Italia, per il mancato rispetto della scadenza del 31 dicembre 2025. Di questi, Germania, Francia, Cipro, Paesi Bassi, Austria, Portogallo e Svezia hanno poi presentato documenti completi, entrando nella prima valutazione del JRC.

Il rapporto rileva un miglioramento rispetto alle strategie di ristrutturazione a lungo termine del 2020. Il modello comune introdotto dalla **Direttiva Case Green (Direttiva (UE) 2024/1275)**, che l'**Italia non ha ancora recepito nonostante la scadenza del**

29 maggio 2026, ha reso i Piani più omogenei e confrontabili, ma vanno integrati soprattutto nei dati sul patrimonio e sugli interventi già realizzati, nella quantificazione degli effetti delle politiche, nelle misure contro la povertà energetica, nella programmazione finanziaria e nella definizione degli standard per il non residenziale.

Il rapporto evidenzia quindi la necessità di tradurre gli obiettivi della EPBD in quantità di edifici e superfici da riqualificare, investimenti, scadenze e risultati verificabili.

Consumi, emissioni e rinnovabili Le bozze prevedono una **riduzione dei consumi di energia primaria** compresa **tra il 24% e il 73% entro il 2050**, rispetto ai livelli di riferimento adottati dai singoli Paesi.

Quasi metà dei Piani punta inoltre a **diminuire di oltre il 90% le emissioni** operative di gas serra degli edifici.

Undici documenti fissano obiettivi per le **fonti rinnovabili**, che **entro il 2030** dovrebbero coprire **tra il 40% e il 90% dei consumi** finali del settore, considerando energia rinnovabile prodotta in loco, nelle vicinanze o proveniente da fonti esterne.

Otto Paesi indicano anche la **quota di edifici da dotare di tecnologie solari**. Il **fotovoltaico** è presente nella maggior parte delle strategie, mentre Cipro, Croazia, Germania, Lituania, Romania e Portogallo considerano espressamente anche il **solare termico**.

Tassi di ristrutturazione, dati completi in meno della metà dei Piani I tassi annuali programmati variano **dallo 0,7% al 5,7%** della superficie edilizia e,

nella maggior parte dei casi, si collocano tra l'1% e il 3%.

Meno della metà delle bozze fornisce però dati completi sulla situazione di partenza e sugli interventi già realizzati. Alcuni Paesi prevedono un'accelerazione entro il 2030 e un successivo rallentamento; altri concentrano una quota maggiore delle riqualificazioni dopo il 2040.

Gli **standard minimi di prestazione energetica**, o **MEPS**, per gli **edifici non residenziali**, invece, sono tra i contenuti meno sviluppati.

Meno della metà delle bozze include già i MEPS per gli edifici non residenziali e sette non affrontano ancora il tema. Dove sono presenti, le soglie sono generalmente espresse in consumo di energia primaria per metro quadrato e differenziate in base alle categorie di immobili e alle condizioni climatiche. Un ulteriore limite riguarda la disponibilità degli **attestati di prestazione energetica (APE)**. La Svezia, dove gli APE coprono il 44% del patrimonio non residenziale, è indicata tra le esperienze più avanzate. La Danimarca si distingue invece per i controlli e le procedure di monitoraggio dei MEPS.

Dodici delle 16 bozze comprendono tutti gli **ambiti obbligatori** di politiche e misure elencati nell'**Allegato II della Direttiva Case Green**. La principale lacuna riguarda però la quantificazione dei risultati attesi.

Solo la Spagna e la Regione Vallona quantificano in modo completo gli effetti delle misure programmate. Negli altri documenti, i dati sul risparmio energetico, sulle emissioni evitate, sugli edifici ristrutturati e sulla riduzione della povertà energetica sono parziali. Tutti i Piani affrontano la **povertà energetica**, ma adottano definizioni e indicatori differenti.

Alcuni Paesi considerano congiuntamente **reddito**, **spesa energetica**, **condizioni dell'abitazione** e

capacità di mantenere temperature interne adeguate. Altri utilizzano un solo indicatore.

Solo il **30% delle bozze** stabilisce **obiettivi chiari** per l'intero periodo di programmazione. Spesso manca anche il collegamento tra risultati attesi, fabbisogno finanziario e risorse disponibili.

Spagna e Regione Vallona integrano gli interventi energetici con misure per recuperare alloggi vuoti, ampliare l'offerta sociale o mantenere sostenibili i canoni di locazione.

Investimenti, risorse pubbliche tra il 20% e il 30%

Tutte le bozze contengono almeno una **stima parziale degli investimenti necessari**, ma i metodi di calcolo e i dati utilizzati non sono sempre illustrati con chiarimenti.

Nove documenti forniscono dati quantitativi sulle **fonti di finanziamento**, mentre un numero inferiore ne presenta una ricostruzione completa. Nei Piani che consentono il confronto, le **risorse pubbliche** coprono generalmente tra il **20% e il 30% dei costi di ristrutturazione**.

Sette bozze affrontano in modo significativo il **coinvolgimento dei capitali privati**. La Slovenia è l'unico Paese a quantificare esplicitamente il divario tra il fabbisogno complessivo di investimenti e le risorse finanziarie già disponibili e individuate.

Entro il **31 dicembre 2026** tutti gli Stati membri sono tenuti a presentare il Piano definitivo.

Il quadro europeo è ancora incompleto, ma questa prima valutazione della Commissione europea chiarisce il criterio con cui saranno esaminati e valutati i documenti, ovvero la capacità di trasformare gli obiettivi energetici in una programmazione verificabile, che indichi con precisione quanti edifici ristrutturare e con quali prestazioni, strumenti e risorse. Da *Edilportale*.

I chiarimenti sulle gare non possono riscrivere il bando



I chiarimenti forniti dalla stazione appaltante nel corso di una procedura di gara possono arrivare fino al limite dell'interpretazione autentica della *lex specialis*, ma non possono trasformarsi in uno strumento per modificare i requisiti di partecipazione. Quando questo accade, l'effetto è quello di una vera e propria riscrittura delle regole della gara, incompatibile con i principi di parità di trattamento, trasparenza e tutela dell'affidamento dei concorrenti.

È il principio ribadito dall'Anac con il [parere di precontenzioso contenuto nella delibera n. 270 del 7 luglio 2026](#), relativa a una gara del Comune di Maddaloni (Caserta) per l'affidamento del servizio di portierato del valore di oltre un milione di euro. Un pronunciamento che nasce da un caso specifico ma offre indicazioni di carattere generale destinate a incidere sulla gestione di tutte le procedure di affidamento.

Nel caso esaminato dall'Autorità, il disciplinare richiedeva, quale requisito di capacità tecnica e professionale, l'aver svolto almeno un servizio analogo nell'ultimo triennio a favore di enti locali con popolazione superiore ai 30mila abitanti. Successivamente, attraverso una serie di *Faq* pubblicate sulla piattaforma di gara, la stazione appaltante aveva ampliato il periodo utile per dimostrare il requisito da tre a dieci anni e aveva aggiunto un ulteriore requisito economico, stabilendo che l'importo dei servizi analoghi dovesse essere almeno pari al valore della concessione.

Per l'Autorità si tratta di modifiche sostanziali, non di semplici precisazioni interpretative. I chiarimenti, sottolinea il parere, possono soltanto rendere esplicito il significato di una clausola già contenuta nella documentazione di gara, senza spingersi oltre. Una simile condotta, osserva l'Anac, viola non solo la par condicio fra gli operatori economici, ma anche il principio di buona fede e il legittimo affidamento che il nuovo Codice dei contratti pubblici riconosce ai partecipanti rispetto alle regole fissate dal bando.

Da qui le conseguenze operative indicate nel parere. Se la stazione appaltante ritiene necessario modificare un requisito di partecipazione, non può limitarsi a pubblicare una *Faq*. Deve invece procedere alla rettifica formale del disciplinare, ripubblicare gli atti con le stesse modalità utilizzate per il bando e riaprire i termini per la presentazione delle offerte, così da consentire la partecipazione anche agli operatori che, in base alle nuove regole, risultino in possesso dei requisiti richiesti.

Nel caso di Maddaloni, l'Autorità conclude quindi che la procedura dovrà essere sospesa qualora il Comune intenda mantenere le modifiche introdotte attraverso i chiarimenti, procedendo alla formale revisione della documentazione di gara e alla contestuale riapertura dei termini.

Il pronunciamento si inserisce in un orientamento giurisprudenziale ormai consolidato, richiamato dalla stessa delibera, secondo cui le *Faq* non possono avere contenuto innovativo o integrativo della disciplina di gara, ma soltanto funzione chiarificatrice. Una linea

che l'Anac ribadisce con forza, richiamando anche precedenti pareri dell'Autorità e decisioni del Consiglio di Stato e dei Tar. *Da NT+*

ANAC sollecita intervento per le banche dati non aggiornate



La semplificazione degli obblighi di trasparenza introdotta dal D.L. n. 19/2026 rischia di scontrarsi con banche dati non aggiornate, non accessibili o incomplete.

Il monito arriva dall'Autorità Nazionale Anticorruzione con l'[Atto di segnalazione n. 3 del 7 luglio 2026](#), approvato con delibera n. 265 del 7 luglio 2026 e trasmesso al Governo e al Parlamento per sollecitare un intervento correttivo.

Al centro delle osservazioni di ANAC vi sono le nuove modalità di assolvimento degli obblighi di pubblicazione previste dall'art. 8, commi 2 e 3, del [D.L. n. 19/2026](#), convertito con modificazioni dalla [Legge n. 50/2026](#).

La disposizione consente alle amministrazioni e agli altri soggetti che già trasmettono dati alle banche dati nazionali di sostituire la pubblicazione diretta nella sezione "Amministrazione trasparente" con un collegamento ipertestuale alle piattaforme nelle quali le informazioni sono disponibili.

Una soluzione coerente con il principio del "once only" e con l'obiettivo di evitare duplicazioni informative, che secondo l'Autorità presenta però diverse criticità applicative. Il rischio è che l'amministrazione risulti formalmente adempiente per avere pubblicato il collegamento, anche quando la banca dati di destinazione non sia accessibile, non sia aggiornata o non contenga tutti i dati previsti dal D.Lgs. n. 33/2013. Trasparenza e banche dati: ANAC chiede correttivi alle nuove regole di pubblicazione. L'art. 8 del D.L. n. 19/2026 ha modificato le modalità

attraverso le quali i soggetti indicati dall'art. 2-bis del D.Lgs. n. 33/2013 possono assolvere una serie di obblighi di trasparenza.

Il comma 2 riguarda i dati sui pagamenti previsti dall'art. 4-bis del D.Lgs. n. 33/2013. Per i soggetti i cui dati alimentano il portale "Soldi pubblici", l'obbligo può essere assolto mediante la pubblicazione, nella sezione "Amministrazione trasparente", del collegamento al portale stesso.

Il comma 3 estende il medesimo meccanismo agli enti che trasmettono dati, informazioni e documenti alle banche dati nazionali indicate nell'Allegato B al D.Lgs. n. 33/2013.

Gli obblighi interessati riguardano, tra gli altri, consulenti e collaboratori, dotazione organica e costi del personale, personale non a tempo indeterminato, incarichi conferiti ai dipendenti, bandi di concorso, contrattazione collettiva, enti controllati e partecipazioni, bilanci, beni immobili e gestione del patrimonio.

Pur riconoscendo il valore della piena interoperabilità delle banche dati, che può ridurre gli oneri amministrativi e agevolare la consultazione delle informazioni, ANAC rileva come il sistema richiamato dalla norma non appaia ancora sufficientemente coordinato con gli obblighi stabiliti dal D.Lgs. n. 33/2013. Banche dati superate, incomplete o non accessibili. La prima criticità riguarda l'Allegato B al D.Lgs. n. 33/2013, che individua le banche dati alle quali le amministrazioni possono rinviare.

Secondo ANAC, l'elenco non rispecchia più l'attuale configurazione dei sistemi informativi pubblici. Alcune banche dati sono state sostituite, altre al momento non risultano funzionanti, mentre mancano piattaforme oggi utilizzate per la gestione e la pubblicazione di informazioni rilevanti.

Un esempio è rappresentato proprio dal portale "Soldi pubblici", dedicato al monitoraggio della spesa delle pubbliche amministrazioni. Al momento della segnalazione, il portale risultava non consultabile e indicato come "in fase di adeguamento". La situazione impedisce, da un lato, alle amministrazioni di utilizzare il collegamento per assolvere l'obbligo previsto dall'art. 4-bis del D.Lgs. n. 33/2013 e, dall'altro, ai cittadini di accedere ai dati sui pagamenti.

Ulteriori disallineamenti riguardano la banca dati Siquel, richiamata per gli obblighi sulle partecipazioni e ormai sostituita dall'applicativo "Partecipazioni" del Dipartimento del Tesoro, nonché la banca dati dei rendiconti dei gruppi consiliari regionali, che ANAC dichiara di non avere rintracciato sul sito della Corte dei conti.

Per i bandi di concorso, invece, l'Allegato B non contiene alcun riferimento al Portale InPA, nonostante l'art. 19 del D.Lgs. n. 33/2013 rientri tra le disposizioni interessate dalle nuove modalità di pubblicazione.

Anche per il patrimonio immobiliare i riferimenti risultano superati.

L'Allegato B richiama la banca dati Rems, mentre le informazioni sono oggi distribuite tra "Open demanio", per gli immobili dello Stato, e "Immobili PA", per quelli gestiti dalle altre amministrazioni.

Finché l'elenco resta disallineato, il rinvio previsto dalla norma rischia di risultare inutilizzabile proprio per gli obblighi che intendeva semplificare. Il link può rinviare a informazioni parziali o non aggiornate. La seconda criticità riguarda la corrispondenza tra i contenuti richiesti dal D.Lgs. n. 33/2013 e quelli effettivamente disponibili nelle banche dati nazionali.

La Banca dati delle amministrazioni pubbliche, consultabile attraverso il portale Open BDAP, contiene ad esempio i bilanci preventivi e consuntivi previsti dall'art. 29, comma 1, ma non raccoglie tutte le ulteriori informazioni richieste dalla stessa disposizione. Restano esclusi i dati sulle entrate e sulla spesa dei bilanci consuntivi in formato tabellare

aperto, previsti dal comma 1-bis, e il Piano degli indicatori e dei risultati attesi di bilancio, previsto dal comma 2.

Un disallineamento analogo interessa la banca dati SICO, che contiene le informazioni sulla dotazione organica e sul costo del personale richieste dall'art. 16, commi 1 e 2, ma non raccoglie i dati relativi ai tassi di assenza previsti dal comma 3. Il collegamento può quindi funzionare regolarmente senza che tutte le informazioni richieste dalla disciplina sulla trasparenza siano effettivamente disponibili.

A questo problema si aggiunge quello relativo alle tempistiche. Le banche dati nazionali non sempre seguono la periodicità di pubblicazione e aggiornamento stabilita dal D.Lgs. n. 33/2013. La banca dati "Partecipazioni", accessibile dal portale servizi web del MEF, rende allo stato disponibili dati fermi al 2023, mentre la disciplina sulla trasparenza ne impone un aggiornamento annuale.

L'esistenza di un collegamento funzionante, pertanto, non garantisce automaticamente la completezza e l'aggiornamento delle informazioni. Obblighi di pubblicazione: due regimi diversi per amministrazioni ed enti. Gli enti che trasmettono dati e documenti alle banche dati nazionali possono assolvere gli obblighi mediante il collegamento ipertestuale. I soggetti che non sono tenuti ad alimentare quelle piattaforme devono invece continuare a pubblicare direttamente le informazioni nella sezione "Amministrazione trasparente".

Questi ultimi restano assoggettati alle modalità ordinarie previste dal D.Lgs. n. 33/2013, alle indicazioni fornite dall'Autorità e agli schemi di pubblicazione adottati nel tempo, nel rispetto dei criteri di qualità dell'art. 6 dello stesso decreto.

Ne deriva, secondo ANAC, una disparità di trattamento, perché soggetti sottoposti ai medesimi obblighi sostanziali li attuano con modalità differenti e con oneri diseguali — per alcuni l'adempimento si esaurisce nella pubblicazione del collegamento, per altri resta necessaria la gestione diretta dei dati e dei documenti sul sito istituzionale. Vigilanza ANAC sulla trasparenza: il controllo si ferma al link? Le nuove modalità di pubblicazione hanno effetti anche sull'attività di vigilanza dell'Autorità. Nel sistema ordinario, ANAC verifica la corretta e completa pubblicazione dei dati nella sezione "Amministrazione trasparente", valutando la

presenza delle informazioni, il rispetto delle tempistiche e la corrispondenza dei contenuti agli obblighi normativi.

Quando l'obbligo viene assolto mediante il rinvio a una banca dati nazionale, la verifica può invece limitarsi alla presenza e al funzionamento del link. ANAC non può contestare all'amministrazione le eventuali carenze delle informazioni presenti nella banca dati, perché la normativa non le attribuisce poteri di intervento nei confronti dei soggetti che gestiscono le piattaforme indicate nell'Allegato B. La questione assume particolare rilievo quando il collegamento non funziona per cause non imputabili all'ente vigilato. In questa ipotesi, secondo quanto osservato nell'atto, ANAC non potrebbe adottare provvedimenti nei confronti dell'amministrazione, alla quale il malfunzionamento della banca dati impedisce di assolvere l'obbligo. Si crea così una separazione tra il soggetto formalmente tenuto alla pubblicazione e quello che gestisce materialmente l'informazione, senza che il sistema individui strumenti di vigilanza adeguati nei confronti di quest'ultimo. Piattaforma unica della trasparenza: la soluzione proposta da ANAC. Per superare le criticità, ANAC propone di attribuire un ruolo centrale alla Piattaforma unica della trasparenza (PUT) già istituita presso l'Autorità. Oggi la piattaforma offre un sistema centralizzato e standardizzato per i dati sui contratti pubblici e per gli affidamenti in materia di servizi pubblici locali di rilevanza economica.

L'Autorità propone di estenderne il perimetro agli obblighi del D.Lgs. n. 33/2013, così da farne un punto di accesso unitario e interoperabile con le diverse banche dati nazionali.

La PUT potrebbe acquisire per interoperabilità le informazioni già trasmesse dalle amministrazioni e, allo stesso tempo, consentire la pubblicazione dei dati e dei documenti che le banche dati non raccolgono. In questo modo, le amministrazioni potrebbero

assolvere gli obblighi inserendo nella propria sezione "Amministrazione trasparente" un collegamento che eviti una pluralità di rinvii a piattaforme differenti.

La Piattaforma unica potrebbe inoltre garantire la continuità della pubblicazione quando le banche dati nazionali sono in fase di manutenzione o adeguamento, non risultano accessibili, non contengono tutte le informazioni richieste o non vengono aggiornate nei tempi previsti.

La soluzione potrebbe essere utilizzata anche dagli enti che non sono tenuti a trasmettere i propri dati alle banche dati nazionali, riducendo la disparità determinata dal nuovo sistema. L'obiettivo è mantenere il vantaggio della pubblicazione unica, assicurando al tempo stesso uniformità, conoscibilità e confrontabilità delle informazioni.

Su queste basi l'Autorità segnala al legislatore la necessità di valorizzare la Piattaforma unica come strumento centralizzato per l'assolvimento degli obblighi del D.Lgs. n. 33/2013, di aggiornare l'elenco dell'Allegato B e di allineare il decreto sulla trasparenza e le banche dati sotto il profilo dell'ambito oggettivo e delle tempistiche di pubblicazione.

La semplificazione introdotta dal D.L. n. 19/2026 resta dunque un obiettivo condivisibile, ma la sua effettività dipende dalla disponibilità di banche dati funzionanti, complete e aggiornate e dalla presenza di un sistema di responsabilità e vigilanza coerente con il nuovo modello di pubblicazione.

L'Atto di segnalazione, adottato nell'esercizio dei compiti di vigilanza sulla trasparenza e di relazione al Parlamento che l'art. 1, comma 2, lettere f) e g), della Legge n. 190/2012 riconosce all'Autorità, non modifica la disciplina vigente e non introduce nuovi obblighi per le amministrazioni. Nelle more di un eventuale intervento legislativo, restano applicabili le modalità previste dall'art. 8 del D.L. n. 19/2026, pur con le criticità evidenziate dall'Autorità. Da *Lavoripubblici*.

La bozza di Regolamento UE unifica appalti e concessioni



Un unico Regolamento europeo direttamente applicabile negli Stati membri potrebbe sostituire le tre direttive che oggi disciplinano appalti pubblici e concessioni.

È l'impostazione che emerge da una **proposta di Regolamento UE sui contratti pubblici** circolata nei giorni scorsi. Il documento è una bozza informale, contiene campi ancora da compilare e formulazioni non definitive. Soglie, procedure e singole disposizioni potranno quindi cambiare prima della presentazione ufficiale e durante l'iter legislativo.

La bozza non produce al momento effetti sulle procedure di gara. Fino all'approvazione e all'applicazione del nuovo atto continueranno a valere le direttive del 2014 e le norme nazionali di recepimento. La presentazione della proposta, inizialmente prevista per il secondo trimestre del 2026 e successivamente indicata per il 1° luglio, è ora **attesa il 9 settembre 2026**.

La revisione punta a semplificare il quadro normativo, aumentare la concorrenza, facilitare l'accesso delle PMI e utilizzare gli appalti come strumento di sostenibilità, innovazione, autonomia strategica e sicurezza delle catene di approvvigionamento. **Dalle tre direttive a un Regolamento europeo unico** La bozza prevede l'abrogazione delle direttive 2014/23/UE sulle concessioni, 2014/24/UE sugli appalti ordinari e 2014/25/UE sugli affidamenti nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali. **Appalti ordinari, settori speciali e concessioni** confluirebbero in un solo atto, con una disciplina comune per programmazione, affidamento,

esecuzione, sostenibilità, digitalizzazione e accesso degli operatori dei Paesi terzi. Per le concessioni resterebbero alcune regole specifiche su rischio operativo, durata, modifiche e trasferimento dei beni alla scadenza.

A differenza delle direttive, il Regolamento sarebbe obbligatorio in tutti i suoi elementi e direttamente applicabile, **senza necessità di recepimento nazionale**. Se questa impostazione sarà confermata, il Codice dei contratti pubblici dovrà essere profondamente riorganizzato.

Il Regolamento si applicherebbe agli affidamenti sopra le soglie europee. Gli appalti di importo inferiore continuerebbero invece a essere disciplinati dalla normativa nazionale, salvo un'eventuale scelta del legislatore italiano di uniformarne in futuro le regole al nuovo quadro UE.

Per gli **affidamenti sopra soglia**, numerose regole sulle procedure, sulla programmazione e sull'esecuzione sarebbero dettate direttamente dal Regolamento europeo. Resterebbero nazionali gli aspetti relativi all'organizzazione delle amministrazioni, ai controlli finanziari e ai rapporti contrattuali non disciplinati dal nuovo atto.

La proposta riunirebbe inoltre **in un unico quadro le cause di esclusione** oggi contenute nella disciplina generale e in diversi atti settoriali europei, con l'obiettivo di ridurre incertezze e differenze applicative tra gli Stati membri. **Procedura aperta con negoziazione e programmazione degli acquisti** La procedura ordinaria diventerebbe la

procedura aperta con negoziazione, alla quale potrebbe partecipare qualsiasi operatore economico interessato. L'amministrazione dovrebbe indicare nei documenti di gara se intende negoziare e applicare criteri di selezione. La trattativa potrebbe svolgersi in più fasi, riducendo progressivamente il numero degli operatori nel rispetto della parità di trattamento e della riservatezza.

All'inizio di ogni periodo di bilancio, le amministrazioni dovrebbero inoltre pubblicare un **Needs Plan**, cioè una programmazione indicativa degli appalti previsti, per consentire alle imprese di conoscere in anticipo i fabbisogni pubblici.

La bozza incentiva inoltre le **consultazioni preliminari di mercato**, che le amministrazioni potrebbero utilizzare per conoscere le soluzioni disponibili e la struttura dell'offerta, adottando misure idonee a evitare vantaggi indebiti e alterazioni della concorrenza.

La bozza introduce anche una **procedura dinamica semplificata per gli acquisti ricorrenti** di prodotti e servizi già disponibili sul mercato. In presenza di più di cinque operatori interessati, l'amministrazione dovrebbe invitare almeno cinque imprese individuate dal sistema elettronico mediante un algoritmo casuale e non discriminatorio. Con cinque o meno manifestazioni di interesse, dovrebbero essere invitati tutti gli operatori.

È prevista, infine, una **procedura per le sfide di innovazione**, utilizzabile quando l'amministrazione individua un problema da risolvere ma non dispone ancora di una soluzione tecnica definita. **Appalti aggiudicati sulla qualità, peso minimo del 30%** L'aggiudicazione dovrebbe avvenire, di regola, sulla base del miglior rapporto tra prezzo e qualità. I criteri qualitativi dovrebbero rappresentare almeno il 30% del punteggio complessivo e il 50% nei contratti ad alta intensità di lavoro. La valutazione potrebbe riguardare pregio tecnico, caratteristiche funzionali, accessibilità, organizzazione del personale, prestazioni ambientali, innovazione, sicurezza, resilienza e costi lungo il ciclo di vita.

L'utilizzo del solo prezzo o costo resterebbe possibile quando l'amministrazione dimostri che la qualità è già adeguatamente garantita dalle specifiche tecniche o dalle clausole di esecuzione. **BIM obbligatorio per i lavori da 25 milioni di euro** La bozza prevede

l'obbligo di utilizzare il Building Information Modelling nell'esecuzione dei contratti di lavori pubblici con valore stimato pari o superiore a 25 milioni di euro.

In Italia, dal 1° gennaio 2025 il Codice dei contratti pubblici richiede invece l'adozione dei metodi e degli strumenti di gestione informativa digitale per le nuove costruzioni e gli interventi su edifici esistenti con costo presunto dei lavori **superiore a 2 milioni di euro** e prevede regole specifiche per i beni culturali, mentre risultano generalmente escluse le manutenzioni ordinarie e straordinarie, salvo che riguardino opere già realizzate con metodi digitali.

La soglia europea dovrà quindi essere coordinata con un obbligo nazionale già applicabile a interventi di importo inferiore.

L'amministrazione potrebbe limitare il BIM all'appaltatore principale, ad alcuni operatori o a determinati lotti quando l'applicazione estesa risulti sproporzionata. La Commissione potrebbe inoltre abbassare la soglia mediante un atto delegato. **Appalti verdi, economia circolare e requisiti sociali** Nella programmazione e nella progettazione delle gare, le amministrazioni dovrebbero considerare riduzione del consumo di risorse, prevenzione dei rifiuti, efficienza energetica e durata dei prodotti. Specifiche tecniche, criteri di aggiudicazione e clausole contrattuali potrebbero riguardare durabilità, riparabilità, riuso, ricondizionamento, contenuto riciclato, recupero dei materiali e gestione del fine vita.

Per alcune categorie di prodotti, la Commissione potrebbe introdurre requisiti ambientali comuni e obbligatori. Sul piano sociale, la bozza richiama inclusione, accessibilità, integrazione lavorativa, parità, condizioni di lavoro e rispetto dei diritti umani nelle catene di fornitura. **Sicurezza e resilienza delle infrastrutture e delle filiere** Sicurezza e resilienza costituiscono uno degli assi principali della bozza: quando un affidamento presenta rischi per la sicurezza o l'incolumità pubblica, le amministrazioni dovrebbero adottare misure adeguate dalla programmazione all'esecuzione, indipendentemente dal valore del contratto.

I rischi comprendono la **protezione di infrastrutture, tecnologie e filiere critiche**, la continuità dei servizi essenziali, le minacce fisiche e

informatiche, lo spionaggio, il sabotaggio, la diffusione di informazioni sensibili e le dipendenze strategiche da fornitori di Paesi terzi.

I contratti potrebbero contenere requisiti sulle autorizzazioni di sicurezza del personale, sulla protezione dei dati e sul controllo delle catene di fornitura. La bozza disciplina anche l'esclusione degli operatori e la risoluzione del contratto qualora emergano rischi incompatibili con gli interessi di sicurezza dell'Unione o degli Stati membri.

Preferenza europea nei settori strategici La bozza distingue tra operatori e prestazioni coperti dagli accordi internazionali sottoscritti dall'Unione e soggetti provenienti da Paesi terzi ai quali tali accordi non riconoscono l'accesso al mercato europeo.

Le amministrazioni potrebbero limitare la partecipazione, richiedere una **quota minima di origine europea** o proveniente da Paesi coperti dagli accordi, oppure attribuire un vantaggio nella valutazione delle offerte.

La Commissione potrebbe rendere obbligatorie determinate restrizioni o chiudere specifiche procedure a operatori, prodotti e servizi non coperti. Resterebbero possibili deroghe in assenza di alternative adeguate o quando la preferenza europea produca effetti sproporzionati. **Requisiti più proporzionati e maggiore accesso per le PMI** I requisiti di partecipazione dovrebbero essere limitati alle capacità tecniche, professionali, giuridiche e finanziarie necessarie per eseguire il contratto.

Non dovrebbe essere richiesta una **precedente esperienza specifica negli appalti pubblici**, salvo esigenze giustificate dalla natura delle prestazioni. Il fatturato minimo annuo non dovrebbe superare il 50% del valore stimato dell'appalto, ad eccezione dei casi caratterizzati da particolari rischi.

Le amministrazioni dovrebbero inoltre valutare la suddivisione in lotti, sia per agevolare le PMI sia per diversificare i fornitori e ridurre la dipendenza da un unico operatore. **Vietato il subappalto integrale** La bozza consente il subappalto di parti del contratto, ma vieta di affidare a terzi l'intera prestazione. L'operatore dovrebbe indicare le attività da subappaltare e i soggetti proposti.

Nei lavori, l'appaltatore principale dovrebbe comunicare anche le variazioni intervenute durante

l'esecuzione. Per le attività critiche, l'amministrazione potrebbe richiedere l'esecuzione diretta da parte dell'aggiudicatario, che resterebbe responsabile dell'intero contratto. **Revisione dei prezzi e anticipazione del 30%** Le amministrazioni potrebbero prevedere meccanismi di adeguamento delle condizioni economiche, definiti fin dall'inizio e collegati a prezzi, inflazione, costi produttivi, domanda o obiettivi prestazionali.

Per i contratti di particolare rilevanza rispetto agli obiettivi del capitolo dedicato agli appalti per l'innovazione, l'amministrazione dovrebbe riconoscere **un'anticipazione di almeno il 30%**, salvo prevalenti esigenze di interesse pubblico.

L'anticipo non riguarderebbe quindi tutti gli appalti genericamente strategici, ma gli affidamenti di particolare rilievo sotto il profilo dell'innovazione. Quando la natura del contratto lo consente, l'amministrazione potrebbe inoltre pagare direttamente il subappaltatore per le prestazioni eseguite. **Varianti e modifiche contrattuali, cosa accade sopra il 50%** Il contratto potrebbe essere modificato senza una nuova gara quando la variazione non sia sostanziale oppure ricorrano condizioni specifiche, come lavori aggiuntivi, circostanze imprevedibili o riorganizzazioni societarie ammesse. La modifica dovrebbe essere limitata a quanto necessario e non alterare gli elementi essenziali o l'equilibrio economico iniziale.

Quando supera il 50% del valore iniziale stimato, l'amministrazione dovrebbe **pubblicare preventivamente un avviso motivato**. Per le modifiche sostanziali ammesse che non superano il 50%, la pubblicazione dovrebbe avvenire entro 30 giorni dall'approvazione.

Il 50% non rappresenta quindi un limite assoluto alla variante, ma la soglia oltre la quale scatta la pubblicazione preventiva. Le modifiche non potrebbero essere frazionate per eludere le regole né utilizzate per rimediare a carenze imputabili all'appaltatore. **Ecosistema digitale europeo e principio once only** La proposta prevede l'interconnessione delle piattaforme nazionali di eProcurement attraverso una rete europea interoperabile. Un servizio elettronico europeo dovrebbe verificare cause di esclusione, requisiti e origine degli operatori attraverso un profilo digitale interoperabile dell'impresa, collegato alle banche dati

nazionali. Il **principio once only** eviterebbe di richiedere più volte documenti e informazioni già disponibili presso le amministrazioni.

Ogni Stato dovrebbe inoltre istituire uno spazio nazionale dei dati sugli appalti, collegato a un Public Procurement Data Space europeo, per monitorare concorrenza, accesso delle PMI, sostenibilità, sicurezza delle forniture e rischi di frode e corruzione. **Quando potrebbero applicarsi le nuove regole** La presentazione della proposta, attesa il 9 settembre

2026, rappresenterà soltanto l'inizio dell'iter. Il testo dovrà essere esaminato e approvato dal Parlamento europeo e dal Consiglio e potrà essere modificato durante il negoziato.

Nella versione informale, il Regolamento entrerebbe in vigore 20 giorni dopo la pubblicazione nella Gazzetta ufficiale dell'Unione europea, ma **diventerebbe applicabile due anni dopo**, per consentire agli Stati e alle amministrazioni di adeguare piattaforme, strutture organizzative e sistemi di controllo. da *Edilportale*.