

ANCE | CAMPANIA

NEWS TECNICA

Edizione n°29

31 LUGLIO 2026

Nel DL Infrastrutture in arrivo lo stop al recupero dell'anticipazione del prezzo



Resta fuori il Pnrr dalla norma che sospende fino al 31 dicembre 2026 il recupero dell'anticipazione del prezzo negli appalti pubblici. [Dopo il via libera ottenuto in Commissione Bilancio della Camera con l'emendamento bipartisan sostenuto dalle imprese](#), il tentativo di reinserire, con un emendamento ad hoc, anche i cantieri finanziati dal Piano nazionale di ripresa e resilienza tra quelli interessati dalla misura non è andato a buon fine, durante l'esame in Aula del decreto legge Infrastrutture.

Il provvedimento, che la settimana prossima continuerà l'esame in Aula alla Camera e poi passerà a Senato per la conversione definitiva entro il 25 agosto, conferma quindi la formulazione uscita dalla Commissione, lasciando esclusi gli interventi Pnrr dalla sospensione del recupero dell'anticipazione.

Si tratta dell'unica modifica rimasta irrisolta su una disposizione attesa da mesi dal settore delle costruzioni. La norma consente infatti alle stazioni appaltanti, entro la fine dell'anno, di sospendere, su richiesta, il recupero graduale dell'anticipazione del prezzo, offrendo maggiore liquidità alle imprese impegnate nell'esecuzione dei lavori in una fase ancora caratterizzata da tensioni finanziarie e dall'aumento dei costi.

Secondo quanto filtra dagli ambienti dell'Ance, il giudizio complessivo sul risultato ottenuto resta positivo. Le imprese considerano il via libera alla misura un segnale importante, richiesto da tempo, perché in grado di alleggerire la pressione finanziaria sui cantieri e sostenere la continuità dell'attività produttiva. Resta però il rammarico per la scelta di mantenere fuori dall'ambito di applicazione gli interventi finanziati con le risorse del Pnrr. Tra i costruttori prevale infatti la convinzione che questa esclusione possa creare difficoltà proprio nei cantieri che presentano una componente di finanziamento Pnrr, introducendo un trattamento differenziato rispetto al resto del mercato senza una motivazione ritenuta del tutto convincente.

In particolare, le imprese faticano a individuare un collegamento tra la sospensione del recupero dell'anticipazione e gli obblighi di rendicontazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza. La convinzione è che il Pnrr continui infatti a misurare l'avanzamento dei programmi sulla base del raggiungimento di milestone e target, più che attraverso la dinamica dei flussi di cassa, rendendo poco comprensibile l'esclusione delle opere finanziate con le risorse europee. Da NT+.

Il TAR conferma la natura perentoria del termine di conclusione del procedimento nel Casellario ANAC



Quando diventa illegittima un'annotazione nel Casellario informatico ANAC? Il termine previsto dal regolamento dell'Autorità è meramente ordinatorio oppure impedisce l'adozione tardiva del provvedimento?

E l'annullamento dell'iscrizione esonera l'operatore economico dal dichiarare la precedente risoluzione contrattuale nelle future procedure di gara?

Sono questioni di notevole rilievo per stazioni appaltanti, RUP, professionisti e operatori economici, considerati gli effetti che le notizie inserite nel Casellario possono produrre sulla valutazione dell'affidabilità professionale e sulla partecipazione alle successive procedure di affidamento.

Sul tema interviene il TAR Lazio, Roma, Sezione Prima Quater, con la [sentenza n. 12741 del 13 luglio 2026](#), che ha annullato un provvedimento di annotazione adottato dall'ANAC oltre il termine previsto dal proprio regolamento, ribadendo che l'esercizio di un potere suscettibile di incidere negativamente sulla posizione dell'operatore non può restare indefinitamente esposto all'inerzia dell'Autorità.

La controversia ha riguardato un raggruppamento temporaneo di professionisti incaricato dal Provveditorato interregionale per le opere pubbliche della progettazione esecutiva e di ulteriori servizi tecnici relativi alla rifunzionalizzazione di un immobile destinato ad archivio degli uffici giudiziari.

A seguito di contestazioni sulla tempestività e completezza degli elaborati, la stazione appaltante ha disposto la risoluzione del contratto e ha trasmesso all'ANAC il modello contenente la comunicazione della notizia ritenuta rilevante ai fini dell'inserimento nel Casellario informatico.

Il raggruppamento ha impugnato inizialmente la segnalazione della stazione appaltante e, successivamente, mediante motivi aggiunti, il provvedimento finale con cui l'ANAC ha disposto l'annotazione.

Tra le censure formulate ha assunto rilievo il superamento del termine previsto dal regolamento dell'Autorità per la conclusione del procedimento. La comunicazione di avvio risaliva al 22 luglio 2024, mentre il provvedimento conclusivo è stato notificato il 12 marzo 2025. Secondo i ricorrenti, l'ANAC aveva concluso il procedimento oltre il termine massimo consentito.

La controversia è stata regolata, *ratione temporis*, dal d.lgs. n. 50/2016 e dal Regolamento ANAC per la gestione del Casellario informatico approvato con Delibera n. 861 del 2 ottobre 2019.

Hanno assunto particolare rilievo:

- l'art. 213, comma 10, del d.lgs. n. 50/2016, relativo alla gestione del Casellario informatico;
- l'art. 12 del Regolamento ANAC, concernente la fase preistruttoria;
- l'art. 16, che disciplina le specifiche ipotesi di sospensione dei termini;

- l'art. 17, che fissa in 180 giorni il termine per la conclusione del procedimento di annotazione;
- gli artt. 95 e 98 del d.lgs. n. 36/2023, rilevanti ai fini della valutazione delle pregresse vicende professionali nelle nuove gare.

Il TAR ha distinto, inoltre, tra il termine di trenta giorni previsto per la trasmissione della segnalazione, qualificato come ordinatorio, e il termine finale del procedimento di annotazione, ritenuto invece perentorio.

Il primo principio chiarito dal TAR riguarda la natura della segnalazione trasmessa all'ANAC.

Secondo il Collegio, la comunicazione della stazione appaltante costituisce un atto prodromico ed endoprocedimentale, privo di autonoma efficacia lesiva. L'atto che incide concretamente sulla posizione dell'operatore è infatti il provvedimento finale con cui l'Autorità decide di inserire la notizia nel Casellario.

Gli eventuali vizi della segnalazione possono pertanto essere fatti valere in via derivata mediante l'impugnazione del provvedimento conclusivo dell'ANAC. Nel caso esaminato, essendo nel frattempo intervenuta l'annotazione, il ricorso originariamente proposto contro la sola segnalazione è stato dichiarato improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse.

Il nucleo centrale della pronuncia riguarda la natura del termine fissato per la conclusione del procedimento. Il TAR richiama il proprio precedente orientamento secondo cui i 180 giorni previsti dall'art. 17 del Regolamento ANAC hanno carattere perentorio.

La conclusione si fonda, anzitutto, sull'ampiezza stessa del termine, pari a sei volte quello ordinariamente previsto dall'art. 2 della legge n. 241/1990.

A ciò si aggiunge che il termine si colloca all'esito di un procedimento già caratterizzato da una fase preistruttoria potenzialmente lunga. Consentire ulteriori dilazioni significherebbe lasciare l'operatore economico esposto per un periodo indefinito agli effetti pregiudizievoli di una futura annotazione. L'esercizio del potere dell'ANAC non può quindi essere protratto sine die.

Il TAR precisa che, considerando anche la fase preistruttoria di 90 giorni, il termine massimo complessivo può raggiungere 270 giorni. Anche tale

termine cumulativo deve essere rispettato.

La giurisprudenza richiamata dalla sentenza ha infatti riconosciuto carattere perentorio alla somma dei termini previsti per le due fasi del procedimento:

- 90 giorni per la preistruttoria;
- 180 giorni per l'istruttoria e la decisione finale.

L'Autorità può sospendere il decorso dei termini soltanto nelle ipotesi tassativamente previste dal regolamento e per il periodo massimo consentito. Non tutte le interlocuzioni procedimentali producono quindi effetti sospensivi.

Uno degli aspetti più rilevanti sul piano operativo riguarda il calcolo delle sospensioni. L'ANAC sosteneva che il procedimento fosse rimasto sospeso fino al momento in cui la stazione appaltante aveva fornito i chiarimenti richiesti dall'Autorità.

Il TAR ha respinto questa ricostruzione. Le ipotesi di sospensione sono tipizzate dall'art. 16 del Regolamento e non possono essere ampliate in via interpretativa. In particolare, il termine concesso alla stazione appaltante per replicare alle osservazioni dell'operatore non rientra automaticamente tra le cause di sospensione previste dalla disciplina regolamentare.

Ne consegue che l'Autorità non può prolungare il termine finale computando come sospensione qualsiasi attività istruttoria o interlocuzione con le parti.

Applicando tali principi al caso concreto, il TAR ha accertato che il termine non era stato rispettato. A partire dalla comunicazione di avvio del procedimento, l'annotazione avrebbe dovuto essere adottata, considerando la sospensione riconosciuta per la presentazione delle memorie difensive, entro il 17 febbraio 2025.

Anche applicando il termine complessivo di 270 giorni decorrente dalla segnalazione del 10 giugno 2024, il procedimento avrebbe dovuto concludersi entro il 7 marzo 2025.

Il provvedimento finale, adottato e comunicato il 12 marzo 2025, risultava pertanto tardivo. Il TAR ha quindi annullato l'annotazione senza esaminare le ulteriori censure formulate dai ricorrenti, ritenendo assorbente la violazione del termine di conclusione del procedimento.

La sentenza contiene tuttavia una precisazione di particolare rilievo. L'annullamento dell'annotazione per tardività non comporta automaticamente l'irrilevanza della vicenda professionale sottostante.

L'operatore resta tenuto a dichiarare alle stazioni appaltanti, nelle successive procedure, i fatti astrattamente idonei a incidere sulla sua integrità o affidabilità, quando persistano i presupposti per la loro valutazione. L'obbligo dichiarativo non dipende infatti dall'avvenuto inserimento della notizia nel Casellario.

Una diversa interpretazione produrrebbe un risultato irragionevole: l'operatore sarebbe esonerato dal comunicare una vicenda professionale potenzialmente significativa soltanto perché l'ANAC non l'ha annotata o ha adottato tardivamente il relativo provvedimento. La stazione appaltante conserva quindi il potere di valutare autonomamente la risoluzione contrattuale dichiarata, anche qualora l'annotazione sia stata annullata per ragioni procedurali.

La sentenza offre indicazioni importanti per tutti i soggetti coinvolti.

Per l'ANAC, il punto centrale riguarda il controllo della decorrenza dei termini e delle eventuali sospensioni. L'Autorità deve distinguere le attività che determinano una sospensione espressamente prevista dalle interlocuzioni istruttorie prive di efficacia sospensiva, verificando separatamente il termine della preistruttoria e quello assegnato all'istruttoria e alla decisione finale.

La complessità degli accertamenti o la necessità di acquisire ulteriori chiarimenti non consentono, da sole, di prolungare il procedimento. Ogni sospensione deve trovare fondamento nelle ipotesi previste dal regolamento ed essere computata nei limiti temporali consentiti.

Anche le amministrazioni segnalanti devono operare con particolare attenzione. Le comunicazioni trasmesse all'ANAC devono essere complete, tempestive e accompagnate dalla documentazione necessaria a rappresentare la vicenda contrattuale. Sebbene il termine di trenta giorni previsto per la segnalazione sia stato qualificato come ordinatorio, un invio tardivo o incompleto può comunque rallentare l'attività dell'Autorità e ridurre l'utilità dell'eventuale annotazione.

Per le stazioni appaltanti impegnate nella valutazione dei concorrenti, la pronuncia conferma che la consultazione del Casellario non esaurisce gli accertamenti sulle pregresse vicende professionali. Devono essere esaminati anche i fatti dichiarati direttamente dall'operatore, valutandone natura, gravità, attualità e incidenza sull'integrità o sull'affidabilità professionale.

Sul versante dell'operatore economico, occorre tenere distinti il piano procedimentale e quello sostanziale. L'annullamento dell'annotazione per tardività elimina il provvedimento adottato dall'ANAC, ma non determina automaticamente l'irrilevanza della vicenda che ne costituiva il presupposto.

Nelle successive procedure di gara, l'operatore dovrà quindi rappresentare la vicenda in modo completo, precisando:

- che l'annotazione è stata annullata;
- che l'annullamento è intervenuto per tardività del procedimento;
- l'eventuale pendenza del giudizio sulla risoluzione contrattuale;
- ogni ulteriore elemento utile alla valutazione della stazione appaltante.

Una dichiarazione formulata in questi termini consente di assicurare la necessaria trasparenza, senza attribuire all'annullamento dell'annotazione effetti sostanziali che la sentenza non gli riconosce e lasciando alla stazione appaltante la valutazione della rilevanza della vicenda nel caso esaminato.

Con la sentenza n. 12741/2026 il TAR Lazio ribadisce che il procedimento di annotazione nel Casellario ANAC deve svolgersi entro un quadro temporale definito, che l'Autorità non può ampliare mediante sospensioni prive di una specifica base regolamentare.

Il termine di 180 giorni previsto per l'istruttoria e la decisione finale ha natura perentoria. Quando viene considerata anche la fase preistruttoria, il limite complessivo può raggiungere 270 giorni, ferme restando le sole sospensioni ammesse dalla disciplina applicabile.

Nel caso esaminato, il superamento di entrambi i possibili termini di riferimento ha determinato l'annullamento dell'annotazione, senza che fosse necessario esaminare le ulteriori contestazioni relative al merito della vicenda.

La pronuncia separa però nettamente gli effetti dell'illegittimità procedimentale dalla rilevanza del fatto sottostante. L'eliminazione dell'annotazione non rende inesistente la risoluzione contrattuale e non esonera automaticamente l'operatore dal rappresentarla nelle gare successive, quando ricorrano ancora i presupposti per la sua valutazione.

Il principio operativo che emerge è dunque duplice: l'ANAC deve rispettare i termini entro i quali può validamente adottare l'annotazione, mentre l'operatore deve continuare a garantire la trasparenza sulle vicende professionali rilevanti. Spetterà poi alla singola stazione appaltante stabilire, attraverso una valutazione autonoma e motivata, se il fatto dichiarato incida sull'integrità o sull'affidabilità del concorrente. Da *Lavoripubblici*.

Il Demanio seleziona operatori per la riqualificazione degli immobili pubblici



Una gara da **219 milioni di euro** per affidare servizi di ingegneria e architettura relativi alla riqualificazione, alla rifunzionalizzazione e alla nuova edificazione degli immobili pubblici.

La procedura è stata pubblicata dalla Struttura per la Progettazione dell'Agenzia del Demanio ed è finalizzata alla sottoscrizione di **Accordi Quadro della durata di tre anni**, operativi su tutto il territorio nazionale.

Attraverso gli Accordi Quadro potranno essere affidati incarichi di progettazione BIM, rilievo, indagine, direzione lavori e coordinamento della sicurezza. Saranno selezionati complessivamente **fino a 36 operatori economici**, con la possibilità di partecipazione anche per liberi professionisti, microimprese e piccole e medie imprese.

La procedura riguarda un insieme articolato di prestazioni tecniche necessarie alla programmazione, progettazione e realizzazione degli interventi sul patrimonio immobiliare pubblico.

Gli incarichi potranno comprendere la progettazione sviluppata mediante metodologia BIM e processi di gestione informativa digitale, i rilievi e le indagini preliminari, la direzione dei lavori e il coordinamento della sicurezza.

I servizi saranno utilizzati per interventi di:

- efficientamento energetico;
- miglioramento sismico;

- ristrutturazione edilizia;
- restauro;
- rifunzionalizzazione;
- nuova edificazione.

La gara consentirà quindi all'Agenzia del Demanio di disporre di una rete di operatori qualificati ai quali affidare le prestazioni necessarie per differenti tipologie e dimensioni di intervento.

La gara è suddivisa in quattro lotti. Tre lotti hanno carattere territoriale e riguardano gli interventi di importo fino a 5 milioni di euro. Il quarto lotto ha invece estensione nazionale ed è destinato agli interventi di importo superiore a 5 milioni di euro.

La suddivisione punta a organizzare gli affidamenti in funzione sia della localizzazione degli immobili sia della dimensione economica degli interventi.

Nel complesso potranno essere selezionati fino a 36 operatori economici. Secondo l'Agenzia del Demanio, l'impostazione della procedura intende favorire anche la partecipazione di liberi professionisti e micro, piccole e medie imprese.

Le attività di progettazione dovranno essere svolte mediante metodologia BIM e processi di gestione informativa digitale. L'utilizzo del Building Information Modeling non sarà quindi limitato alla produzione dei modelli progettuali, ma dovrà inserirsi nel percorso di digitalizzazione e interoperabilità dei dati adottato dall'Agenzia per la

gestione dell'intero ciclo di vita degli immobili pubblici.

L'obiettivo è rendere più coordinati i processi di progettazione, realizzazione e gestione delle opere, facilitando la condivisione delle informazioni tra i soggetti coinvolti e garantendo maggiore uniformità nella documentazione tecnica.

Le progettazioni dovranno rispettare i **Criteri Ambientali Minimi - CAM** e tenere conto degli obiettivi di sostenibilità ambientale applicabili agli interventi sul patrimonio pubblico. Particolare attenzione dovrà essere riservata all'efficienza energetica, alla resilienza climatica, alla circolarità delle risorse e alla riduzione degli impatti ambientali.

Le soluzioni progettuali dovranno inoltre essere valutate considerando l'intero ciclo di vita degli interventi, dalla scelta dei materiali e delle tecnologie fino alla gestione e alla manutenzione degli edifici.

L'integrazione tra BIM e CAM permetterà di organizzare in forma digitale le informazioni sulle prestazioni ambientali, energetiche e tecniche delle opere, supportando le verifiche progettuali e le successive attività di gestione.

Gli Accordi Quadro serviranno a rafforzare la capacità operativa della Struttura per la Progettazione e a ridurre i tempi necessari per l'affidamento dei singoli servizi tecnici.

Una volta individuati gli operatori, l'Agenzia potrà attivare gli incarichi in funzione degli interventi da realizzare, assicurando continuità e uniformità nell'esecuzione delle attività di progettazione, direzione lavori e sicurezza.

Lo strumento sarà utilizzato anche per gli interventi svolti dall'Agenzia del Demanio a supporto degli enti territoriali convenzionati.

Gli incarichi potranno quindi riguardare non soltanto gli immobili direttamente gestiti dall'Agenzia, ma anche programmi di rigenerazione urbana e valorizzazione del patrimonio pubblico sviluppati insieme a Regioni, Province, Comuni e Città metropolitane.

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente attraverso la piattaforma telematica indicata nella documentazione di gara.

Il termine per partecipare è fissato alle **ore 12:00 del 21 settembre 2026**.

Gli operatori interessati dovranno verificare nella documentazione ufficiale i requisiti di partecipazione, le modalità di composizione degli eventuali raggruppamenti, i criteri di valutazione delle offerte e le condizioni previste per ciascuno dei quattro lotti. Da *Edilportale*.

In risalita il mercato delle nuove abitazioni



Il mercato delle nuove abitazioni ha manifestato nei primi mesi del 2026 una ripresa delle compravendite rispetto all'anno prima. Non solo gli acquisti sono cresciuti dal punto di vista numerico ma sembra si stia allargando sempre di più anche il divario dei listini fra nuovo e usato.

Questo, in sintesi, il fenomeno segnalato dal report a cura del dipartimento Research & Data Intelligence di Patrigest (Gabetti Group), interamente dedicato alle nuove abitazioni. A partire dai dati dell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, lo studio segnala che complessivamente in Italia l'incremento di acquisti di nuove case nel primo trimestre del 2026 è stato del 15% rispetto allo stesso periodo dell'anno prima, pari a 1.377 unità in più. L'incremento sale al 28% se si considerano solo le otto principali città italiane (Milano, Napoli, Roma, Torino, Firenze, Bologna, Genova e Palermo), pari a 420 unità in più.

«La ripresa - afferma il report - è trasversale e coinvolge la quasi totalità delle principali città», fatta eccezione per Napoli e Firenze. «Spiccano in particolare Bologna (+146%, 133 transazioni) e Genova (+57%, 30 transazioni), seguite da Torino (+35%, 121 transazioni) e Milano (+31%, 684 transazioni). Bologna e Palermo si sono rivelate le due città più resilienti in questo comparto, segnando performance positive sia nel più difficile 2025, sia nel primo trimestre del 2026».

Il secondo fenomeno è quello del divario tra nuovo e usato, che Patrigest chiama "premium price" e che è molto diversificato nelle otto principali città analizzate. «I valori di mercato - spiega il report - riflettono infatti, da un lato, un differenziale di prezzo

coerente con il valore aggiunto riconosciuto dagli acquirenti alle nuove costruzioni, dall'altro, mettono in luce i limiti di accessibilità che caratterizzano i mercati a più elevata valorizzazione immobiliare, dove il divario di prezzo rispetto all'usato risulta più marcato».

Ed ecco i numeri. In media in Italia il prezzo del nuovo è di 3.100 €/mq contro i 2.100 €/mq dell'usato (+47%). Il divario si riduce un po' se si guarda la media delle otto principali città, con il nuovo a 3.600 €/mq contro i 2.580 €/mq dell'usato (+39%). A Roma e Milano questo divario si assottiglia molto - comprensibilmente, vista la pressione della domanda - con il nuovo che tocca i 5.120 €/mq rispetto ai 4.370 €/mq dell'usato (+18%). Nei mercati dove invece si sente di meno l'emergenza abitativa il divario di prezzo raggiunge il suo massimo: succede nei capoluoghi di provincia, con il nuovo che arriva a 3.100 €/mq contro i 1.900 €/mq dell'usato (+63%). Un gradino più basso - ma comunque molto oltre la media Italia - ci sono i piccoli comuni: qui il differenziale si attesta al +55%, con i 2.900 €/mq del nuovo contro i 1.880 €/mq dell'usato.

«Il mercato delle nuove costruzioni torna a crescere con decisione nei primi mesi del 2026 - sintetizza l'Ad di Patrigest Luca Dondi - un segnale di fiducia importante da parte della domanda. Il premium price rispetto all'usato, che si mantiene elevato in tutto il territorio, riflette il valore che gli acquirenti riconoscono a efficienza energetica, sicurezza e minore necessità di manutenzione delle nuove abitazioni. Il differenziale non è però uniforme sul territorio: nei mercati più maturi come Roma e Milano, dove i valori dell'usato sono storicamente più

elevati e sostenuti da una forte domanda, tende a restare più contenuto, mentre nei contesti secondari si amplia sensibilmente».

Secondo Patrigest, il prodotto guardato con maggior interesse dal mercato è il trilocale, dove si concentra il 43% della domanda, «in sostanziale equilibrio con lo stock disponibile (44%)». «Nel nuovo - aggiunge il

report - si osserva inoltre una maggiore incidenza dei quadrilocali e una minore presenza di abitazioni di grandi dimensioni rispetto al mercato dell'usato. Per i bilocali la domanda supera l'offerta disponibile, mentre per i quadrilocali si registra una situazione opposta, con uno stock superiore alle richieste». *Da NT+.*

La Corte dei Conti distingue tra incentivi tecnici nei rinnovi e nelle varianti



Gli **incentivi per funzioni tecniche** non possono essere riconosciuti sulla sola base del maggiore impegno richiesto al personale interno, perché la loro attribuzione resta subordinata alla presenza di tutti i presupposti previsti dalla disciplina applicabile alla procedura.

Il principio assume particolare rilievo quando l'attività aggiuntiva deriva dall'esercizio di un'**opzione di rinnovo** già inserita negli atti di gara oppure dalla necessità di gestire una **variante in corso d'opera**. In entrambi i casi, infatti, il RUP, il direttore dei lavori o il direttore dell'esecuzione possono essere chiamati a svolgere nuove verifiche, ulteriori controlli e adempimenti più complessi, senza che da ciò discenda automaticamente il diritto alla liquidazione dell'incentivo.

Su questi profili è intervenuta la **Corte dei conti, Sezione regionale di controllo per il Veneto**, con la **deliberazione n. 139/2026/PAR**, relativa all'applicazione dell'art. 113 del **D.Lgs. n. 50/2016** ai rinnovi contrattuali e alle varianti in corso d'opera.

Pur avendo dichiarato i quesiti **oggettivamente inammissibili**, poiché la richiesta tendeva indirettamente a ottenere una valutazione su atti già adottati dall'amministrazione, la Sezione ha ricostruito gli orientamenti maturati dalla giurisprudenza contabile, distinguendo il regime del precedente Codice da quello introdotto dall'**art. 45 del D.Lgs. n. 36/2023** e ribadendo che, per le varianti, il maggiore lavoro può essere incentivato soltanto

quando costituisca un apporto tecnico ulteriore e non sia stato determinato da errori imputabili alla stazione appaltante.

La richiesta di parere riguardava, in primo luogo, la possibilità di calcolare e liquidare gli incentivi in relazione al valore economico derivante dall'esercizio di un'opzione di rinnovo contrattuale già prevista negli atti della procedura originaria, inserita nella programmazione e considerata nel valore complessivo dell'appalto.

Il secondo quesito riguardava invece le varianti in corso d'opera e, in particolare, la possibilità di riconoscere gli incentivi anche quando la modifica fosse derivata da **errori di programmazione o progettazione**, ma avesse comunque determinato un significativo e documentato aggravio delle attività tecniche e amministrative svolte dal personale interno.

Secondo la prospettazione dell'amministrazione, le funzioni esercitate dal RUP e dal direttore dell'esecuzione, oppure dal direttore dei lavori, in occasione del rinnovo o della variante non costituirebbero sempre una semplice prosecuzione delle attività originarie, poiché potrebbero richiedere autonome verifiche, nuovi controlli, ulteriori valutazioni e un maggiore impegno gestionale.

Il nodo sottoposto alla Corte consisteva, quindi, nello stabilire se questo aggravio di attività fosse sufficiente a consentire il riconoscimento degli incentivi.

La Corte ha ricordato che la funzione degli incentivi è rimasta sostanzialmente invariata nelle diverse discipline che si sono succedute, dalla Legge n. 109/1994 fino al D.Lgs. n. 36/2023, passando per il D.Lgs. n. 163/2006 e per il D.Lgs. n. 50/2016.

L'istituto è diretto a valorizzare e premiare le **professionalità interne**, responsabilizzando il personale nello svolgimento di attività caratterizzate da elevata responsabilità tecnica e amministrativa, soprattutto quando tali attività superano le ordinarie mansioni d'ufficio e consentono di ridurre il ricorso a competenze esterne.

Proprio perché derogatori rispetto al **principio di onnicomprensività della retribuzione**, gli incentivi non costituiscono un ordinario trattamento accessorio, ma una forma speciale di remunerazione, collegata allo svolgimento di attività tecniche o amministrative espressamente individuate dalla legge.

Il loro riconoscimento presuppone, pertanto, non soltanto che le attività siano state effettivamente svolte, ma anche che siano riconducibili all'**elenco tassativo** previsto dalla disciplina applicabile e che presentino quella particolare complessità, responsabilità e qualificazione professionale che giustificano la funzione premiale dell'istituto.

Non è quindi sufficiente dimostrare che il personale abbia sostenuto un maggiore carico di lavoro, perché l'aggravio delle attività deve essere collegato a funzioni che la legge considera incentivabili e deve inserirsi in un procedimento che presenti tutti i presupposti richiesti dalla disciplina vigente.

La Corte ha innanzitutto chiarito quale disciplina debba essere utilizzata quando la procedura originaria è stata avviata prima dell'operatività del nuovo Codice dei contratti.

In base all'art. 226, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023, alle procedure indette prima del **1° luglio 2023** continua ad applicarsi il D.Lgs. n. 50/2016; di conseguenza, anche il riconoscimento degli incentivi deve essere valutato integralmente alla luce dei presupposti e delle condizioni stabiliti dall'art. 113 del precedente Codice.

Non assume quindi rilievo decisivo il momento in cui l'amministrazione esercita il rinnovo, dispone la variante oppure procede materialmente alla liquidazione dell'incentivo, poiché il riferimento normativo rimane quello applicabile alla procedura originaria.

Questa distinzione è particolarmente importante, perché la formulazione dell'art. 113 del D.Lgs. n. 50/2016 non coincide con quella dell'art. 45 del D.Lgs. n. 36/2023, come la stessa Corte ha evidenziato nel passaggio dedicato al rinnovo contrattuale.

Con riferimento alle procedure disciplinate dal D.Lgs. n. 50/2016, la Corte ha richiamato il consolidato orientamento secondo cui il riconoscimento degli incentivi presuppone che le attività tassativamente indicate dall'art. 113 siano state svolte nell'ambito di una procedura caratterizzata da un **effettivo confronto concorrenziale**.

Secondo la giurisprudenza contabile richiamata nella deliberazione, l'esperimento di una nuova procedura comparativa costituisce un presupposto necessario per il riconoscimento degli incentivi, almeno nella forma di un'**indagine di mercato** e della comparazione tra più soluzioni negoziali, che devono essere valutate dall'amministrazione sulla base di criteri predeterminati.

Per le procedure assoggettate all'art. 113 del D.Lgs. n. 50/2016, quindi, la previsione e la valorizzazione del rinnovo negli atti originari non sono sufficienti, poiché il riconoscimento degli incentivi richiede il rigoroso accertamento di tutte le condizioni stabilite dal legislatore e, tra queste, dell'effettivo svolgimento di una **procedura comparativa**.

Nel ricostruire il principio applicabile al precedente Codice, la Corte ha richiamato anche la diversa formulazione dell'art. 45 del D.Lgs. n. 36/2023, utilizzandola per confermare il carattere più restrittivo dell'art. 113 del D.Lgs. n. 50/2016.

Il precedente Codice collegava infatti gli incentivi ai singoli appalti e agli importi posti a base di gara, mentre il nuovo art. 45 utilizza la locuzione più ampia **"singole procedure di affidamento"**.

Secondo quanto affermato dalla Sezione, la nuova formulazione non consente più di escludere il riconoscimento dell'incentivo per il solo fatto che il rinnovo contrattuale sia attuato mediante affidamento diretto, ferma restando la necessità di verificare gli ulteriori presupposti previsti dall'art. 45.

La differenza rispetto al precedente Codice riguarda, dunque, il venir meno dell'automatica incompatibilità tra incentivo e assenza di gara, senza che da ciò possa derivare un riconoscimento generalizzato, poiché l'amministrazione deve comunque accertare la presenza delle condizioni richieste dalla nuova disciplina.

La seconda questione esaminata dalla Corte riguarda le modifiche intervenute durante l'esecuzione del contratto, disciplinate, per quanto rileva nella deliberazione, dall'art. 106 del D.Lgs. n. 50/2016.

La Sezione ha richiamato il consolidato orientamento secondo cui non esiste un'incompatibilità assoluta tra varianti in corso d'opera e incentivi per funzioni tecniche, ma il riconoscimento è possibile soltanto quando le attività svolte siano effettivamente idonee a potenziare **l'efficienza, l'efficacia e l'economicità della spesa**.

La verifica non può essere compiuta in astratto, né può dipendere unicamente dall'esistenza della variante o dall'aumento delle attività affidate al personale interno, poiché spetta all'amministrazione accertare la correlazione tra l'incentivo, le caratteristiche della modifica contrattuale e le funzioni tecniche realmente svolte.

La variante deve innanzitutto essere **legittimamente disposta** ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. n. 50/2016 e deve aver comportato lo svolgimento di ulteriori attività tecniche caratterizzate da particolare complessità, responsabilità e contenuto professionale.

È necessario, in altri termini, che emerga un effettivo **quid pluris** rispetto alle prestazioni ordinariamente connesse alla gestione dell'appalto, poiché soltanto un apporto tecnico aggiuntivo e qualificato può giustificare il riconoscimento dell'incentivo.

La Corte ha escluso che gli incentivi possano essere utilizzati per remunerare le attività rese necessarie da **carenze progettuali, difetti di programmazione o errori** imputabili alla stazione appaltante.

La conclusione non cambia neppure quando queste circostanze abbiano determinato un significativo e documentato aggravio delle attività tecniche e amministrative svolte dal personale interno.

Il maggiore lavoro, infatti, non può essere considerato separatamente dalla causa che lo ha reso necessario: se le ulteriori attività servono a correggere errori o inefficienze riconducibili alla stessa amministrazione, il riconoscimento dell'incentivo entrerebbe in contrasto con la **funzione premiale dell'art. 113**.

Non è quindi la quantità del lavoro aggiuntivo a determinare l'incentivabilità, ma la qualità dell'attività svolta, la sua riconducibilità alle funzioni tassativamente previste e la sua coerenza con le finalità perseguite dalla disciplina.

Dalla deliberazione emerge che la liquidazione degli incentivi richiede un'istruttoria capace di ricostruire la disciplina applicabile e le attività effettivamente svolte.

Nel caso dei rinnovi soggetti al D.Lgs. n. 50/2016, l'istruttoria deve accertare l'effettivo svolgimento di una procedura comparativa, mentre, per le varianti, occorre verificare la legittimità della modifica, l'esistenza di **attività tecniche ulteriori e qualificate** e l'assenza di errori progettuali o di programmazione imputabili alla stazione appaltante.

L'amministrazione deve quindi motivare il riconoscimento dell'incentivo ricostruendo non soltanto la quantità delle attività svolte, ma anche il loro contenuto professionale, la loro riconducibilità alle funzioni previste dalla legge e la coerenza con le finalità premiali dell'istituto.

La deliberazione non ha risolto direttamente il caso sottoposto alla Sezione, poiché i quesiti sono stati dichiarati oggettivamente inammissibili, ma ha ricostruito gli orientamenti che devono guidare le stazioni appaltanti nell'applicazione dell'art. 113 del D.Lgs. n. 50/2016.

Per i rinnovi, la previsione dell'opzione negli atti di gara, il suo inserimento nella programmazione e la sua valorizzazione nell'importo stimato dell'appalto non sono sufficienti a legittimare gli incentivi, poiché è necessario che le relative attività siano state svolte nell'ambito di una procedura caratterizzata da **effettivo confronto concorrenziale**.

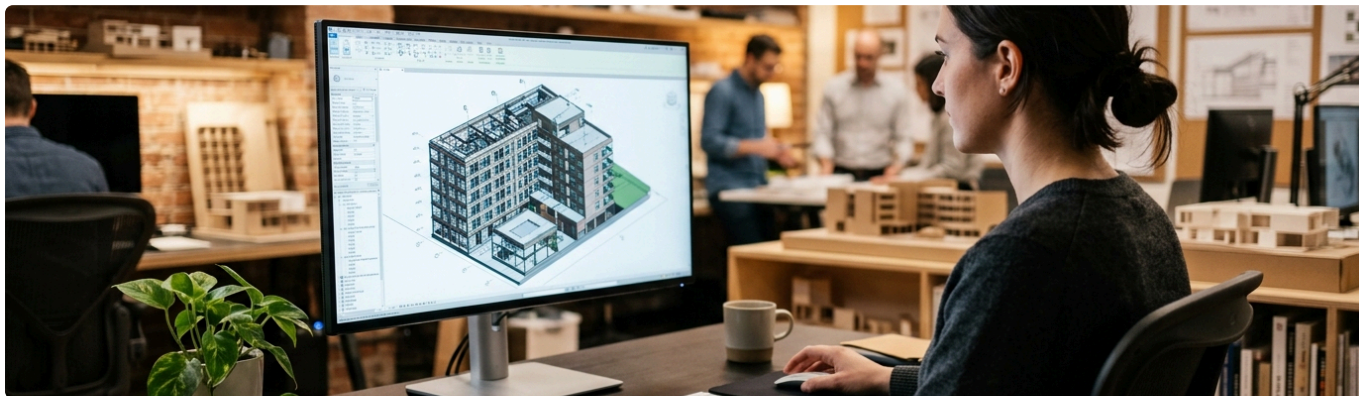
La differente formulazione dell'art. 45 del D.Lgs. n. 36/2023, riferita alle singole procedure di affidamento, ha ampliato il quadro normativo e, secondo la Corte, non consente più di escludere l'incentivo per il solo fatto che il rinnovo avvenga mediante affidamento diretto, ferma restando la verifica degli ulteriori presupposti previsti dalla nuova disciplina.

Per le varianti, invece, il riconoscimento è possibile quando la modifica sia legittima e abbia determinato lo svolgimento di ulteriori attività tecniche qualificate, tali da rappresentare un effettivo quid pluris rispetto alla gestione ordinaria del contratto, mentre restano escluse le attività rese necessarie da **errori, carenze progettuali o difetti di programmazione** imputabili alla stazione appaltante.

Il criterio che unisce i due profili è dunque lo stesso: l'incentivo non remunera il maggiore lavoro in quanto tale, ma premia **specifiche attività tecniche**

e amministrative, espressamente previste dalla legge e svolte in presenza di tutti i presupposti richiesti dalla disciplina applicabile. Da *Lavoripubblici*.

BIM e piccoli studi: la pressione vera è il mercato



Nella professione capita - e capiterà sempre più spesso - di ricevere la telefonata di un collega più strutturato: "per quella gara la delivery è un file IFC". Oppure un committente privato che ha sentito la parola e la propone nel contratto. Il titolare di un piccolo studio si pone dei quesiti su licenze, scegliere un corso, forse una nuova assunzione, mesi di rodaggio. La sensazione è quella di un muro alto uguale per tutti, che i grandi hanno già scavalcato e che per alcuni significa stravolgere lo studio. È una reazione comprensibile. Ed è quasi sempre sproporzionata rispetto a quello che la legge chiede davvero.

Perché sul **BIM per i piccoli studi** circola un pluralismo di voci: chi progetta, chi sviluppa e vende software, chi organizza corsi, chi richiede uno specifico workflow. Queste variabili possono ingenerare confusione negli utenti. Gli obblighi di legge e le tendenze del mercato sono due cose diverse, con tempi e conseguenze diverse. Distinguerle è il primo passo per non spendere male tempo e denaro.

La gestione informativa digitale è obbligatoria per gli appalti pubblici sopra una soglia precisa. Il **D.Lgs 36/2023, articolo 43** l'aveva fissata a 1 milione di euro; il Correttivo **D.Lgs 209/2024**, in vigore dal 31 dicembre 2024, l'ha innalzata a **2 milioni di euro**, con decorrenza 1° gennaio 2025. Sotto quella soglia, l'obbligo non c'è. E la scelta di alzarla è stata fatta proprio per dare respiro alle stazioni appaltanti più piccole, quindi anche ai professionisti che ci lavorano.

C'è di più. Anche sopra i 2 milioni l'obbligo non è automatico su tutto: gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria restano fuori, salvo che

riguardino opere già realizzate con metodi BIM. Molti studi piccoli lavorano prevalentemente sotto soglia, su ristrutturazioni, su committenza privata. Per una quota consistente di loro, oggi, l'obbligo normativo semplicemente non scatta. Dirlo non è un invito a ignorare il BIM: è il presupposto per decidere con la testa e non con la paura.

Il punto è che la spinta reale verso il BIM, per lo studio piccolo, non arriva quasi mai dal codice degli appalti. Arriva dal mercato, e prende tre forme.

La prima è la gara. Nei bandi il BIM compare sempre più spesso come **criterio di valutazione tecnica dell'offerta**, non come semplice requisito di ammissione: non basta dichiarare di usarlo, bisogna dimostrare di saperlo fare. La seconda è la filiera: lo studio piccolo che entra in un raggruppamento o riceve un subappalto da uno studio più grande deve dialogare nel formato del capofila, e quel formato oggi è digitale. La terza è la committenza privata più evoluta, che ha imparato a chiedere il modello informativo come garanzia di coordinamento.

I numeri dicono che questa spinta è forte e in accelerazione. Secondo il 9° Report OICE sulla digitalizzazione, nel 2025 le gare con requisiti BIM sono state **638, in crescita dell'80,7% in numero** rispetto all'anno prima, e del **151,1% in valore**, per un totale che ha toccato circa **1,5 miliardi di euro**. Chi resta fuori da questo mercato non lo fa perché ha violato una norma, ma perché non ha gli strumenti per competere. È una differenza che cambia le priorità: la domanda non è "sono in regola?", ma "voglio stare in questo mercato, e a quali condizioni?".

Qui cade il secondo malinteso. Il titolare pensa alle licenze, perché sono la voce più visibile. Ma il software è la parte più semplice e, oggi, la più scalabile: gli abbonamenti annuali permettono di attivare le postazioni quando servono e di non immobilizzare capitale in licenze perpetue. Il costo che pesa davvero è un altro, ed è fatto di tempo e competenze.

L'adozione piena di un metodo di lavoro BIM richiede in genere dai **12 ai 18 mesi**, tra formazione, riorganizzazione dei processi e messa a punto di un ambiente di condivisione dati. Se lo studio vuole figure riconosciute, la **UNI 11337-7** definisce i profili certificabili (BIM Specialist, BIM Coordinator, BIM Manager), e la certificazione ha un costo in denaro e soprattutto in ore sottratte alla produzione. Per uno studio sotto i dieci addetti, dove ogni persona è anche una risorsa fatturabile, questo è il vincolo reale.

Va detto con onestà: non esistono dati pubblici affidabili sul costo mediano di implementazione per uno studio piccolo, perché dipende troppo dalla dimensione, dai software e dal livello di ambizione. Chi promette una cifra secca sta vendendo qualcosa. Quello che si può dire è che il grosso della spesa non è una fattura una tantum, ma la curva di apprendimento: mesi in cui si produce più lentamente mentre si impara.

Se l'obbligo di legge raramente stringe e la pressione è di mercato, la mossa giusta non è l'adozione totale e immediata. È la calibrazione. Lo stesso principio che nel BIM si applica al livello di dettaglio del modello, qui si applica alla struttura dello studio: fare quel che serve, quando serve, per il lavoro che si vuole davvero prendere.

In pratica significa distinguere tre piani. C'è quello che conviene **imparare internamente**, perché è ricorrente e diventa un vantaggio competitivo: tipicamente la modellazione di base e la lettura di un capitolato informativo, per capire cosa si sta firmando. C'è quello che ha senso **esternalizzare** quando il volume non giustifica una competenza interna stabile: la produzione dei modelli più complessi, o il ruolo di coordinamento su commesse occasionali, sono attività che il mercato offre in outsourcing, ed è una opzione tra le altre, non l'unica risposta. E c'è quello che si può legittimamente **rimandare** finché non arriva la commessa che lo richiede, senza sensi di colpa.

La trappola da evitare è opposta e speculare: comprare tutto e certificare tutti prima di avere un lavoro che lo ripaghi, oppure non muoversi affatto e trovarsi impreparati quando la commessa arriva. La via praticabile per lo studio piccolo sta nel mezzo, ed è **una decisione gestionale prima che tecnica**.

Chi guarda solo alla norma tira un sospiro di sollievo appena scopre la soglia dei 2 milioni, e archivia il problema. È l'errore uguale e contrario alla paura iniziale. Perché il mercato degli appalti e della committenza si sta spostando a una velocità che i numeri OICE misurano bene, e lo spostamento non aspetta che la legge diventi più severa. Il rischio, per lo studio piccolo, non è una contestazione in gara: è scoprire, tra due o tre anni, che le commesse interessanti chiedono tutte un linguaggio che non si è imparato in tempo.

La domanda utile, allora, non è "quando sarò obbligato?". È un'altra: quali sono i lavori che voglio poter prendere tra tre anni, e cosa devo cominciare a costruire oggi, con calma e senza sprechi, per esserci? La risposta non sta in un decreto. Sta nel piano dello studio.

In sintesi

Cosa: Guida ragionata al BIM per gli studi di architettura piccoli (sotto i 10 addetti): quando l'obbligo di legge scatta davvero, perché la pressione vera è di mercato, quali sono i costi reali e come calibrare l'adozione senza sprechi.

Per chi: Titolari e collaboratori di studi di progettazione piccoli, liberi professionisti, studi associati che lavorano su appalti pubblici sotto o intorno alla soglia BIM e su committenza privata.

Il punto: L'obbligo BIM riguarda gli appalti pubblici sopra 2 milioni di euro (D.Lgs 36/2023 art. 43, soglia aggiornata dal Correttivo D.Lgs 209/2024, decorrenza 1° gennaio 2025), con esclusioni per la manutenzione. Per molti studi piccoli, che lavorano sotto soglia o su privati, l'obbligo di legge oggi non scatta. La spinta reale arriva dal mercato: gare che valutano il BIM come criterio tecnico, filiera del subappalto, committenza privata. La mossa giusta non è l'adozione totale ma la calibrazione: imparare l'essenziale internamente, esternalizzare il complesso occasionale, rimandare il resto.

Domande frequenti

Quando scatta l'obbligo BIM per un piccolo studio di architettura?

L'obbligo di gestione informativa digitale riguarda gli

appalti pubblici di importo superiore a 2 milioni di euro (D.Lgs 36/2023 art. 43, soglia aggiornata dal Correttivo D.Lgs 209/2024, in vigore dal 1° gennaio 2025). Uno studio che lavora prevalentemente sotto questa soglia, su ristrutturazioni o su committenza privata, non è obbligato per legge ad adottare il BIM. La spinta, in quel caso, viene dal mercato e non dalla norma.

Quanto costa implementare il BIM in uno studio piccolo?

Non esistono dati pubblici affidabili su un costo mediano, perché dipende da dimensione, software e livello di ambizione. La voce più visibile sono le licenze, oggi in gran parte in abbonamento e quindi scalabili; la voce che pesa di più è il tempo: la curva di apprendimento richiede in genere 12-18 mesi, con formazione ed eventuale certificazione UNI 11337-7 delle figure professionali. Il costo reale è soprattutto in ore sottratte alla produzione.

Conviene esternalizzare la produzione BIM invece di internalizzarla?

Dipende dai volumi. Se le commesse che richiedono BIM sono occasionali, l'esternalizzazione della modellazione complessa o del coordinamento evita di immobilizzare competenze interne che si userebbero di rado. Se invece il BIM diventa ricorrente, conviene costruire la competenza in casa. È una opzione tra le altre, da valutare sul carico di lavoro reale, non una regola valida sempre.

Cosa deve imparare per primo uno studio piccolo che si avvicina al BIM?

Due cose, prima del software: la modellazione di base per le tipologie di lavoro più frequenti, e la lettura di un capitolato informativo, per capire cosa un bando o un committente sta effettivamente chiedendo. Saper leggere le richieste evita di sovradimensionare l'investimento e di firmare impegni che non si è in grado di rispettare. Da *Edilportale*.