

ANCE Campania News

11 aprile
2025

Numero
14/13

La guerra commerciale, con i riflessi sui tassi d'interesse, scompagina anche le aspettative del mercato immobiliare. Ma in modo tutt'altro che uniforme sul territorio. In quattro province su dieci – quasi tutte del Nord e del Centro – il mutuo ha sostenuto oltre il 40% delle compravendite residenziali nel 2024. Ed è in queste aree che si faranno sentire maggiormente gli effetti a cascata dei dazi introdotti dal presidente americano Donald Trump. Gli effetti sono di due tipi. Da un lato, ci sono le variazioni del costo del denaro: le scelte della Banca centrale europea – che si riunirà già giovedì – si riflettono sul costo dei finanziamenti a tasso variabile e, in prospettiva, possono facilitare o rendere più complesso l'accesso al credito. Dall'altro lato, ci sono le ricadute indirette sull'economia: se i dazi faranno impennare l'inflazione e affosseranno la crescita economica, le famiglie vedranno diminuire il proprio reddito disponibile (e le banche potranno diventare più selettive nell'erogazione dei mutui). I dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) delle Entrate, analizzati dal Sole 24 Ore del lunedì, consentono di fotografare i territori dove i mutui sono più diffusi. E dove maggiore sarà – nel bene e nel male – l'impatto delle modifiche dei tassi. In nove delle 99 province monitorate dall'Omi, oltre la metà degli acquisti da parte di persone fisiche è stato accompagnato da un'ipoteca: il record va a Prato (59,2%), seguita da Forlì e Lodi. Mentre in altri 32 territori la percentuale è compresa tra il 40 e il 50 per cento. Se si escludono Cagliari, Bari e Napoli, le 41 province a maggior diffusione di prestiti sono tutte nell'Italia settentrionale e centrale. Al Sud e nelle Isole ci sono invece aree dove i mutui non arrivano al 20% dei rogiti e che sono quindi decisamente meno sensibili alle oscillazioni del costo del denaro, da Enna a Caltanissetta, da Agrigento a Vibo Valentia. A fare la differenza è anche la presenza di grandi città sul territorio. Nelle province dove i mutui sono più usati, gli acquisti nel Comune capoluogo pesano per circa un terzo del totale; dato che si ferma invece a un quarto nelle zone dove i finanziamenti sono meno diffusi. Il 2025 si è aperto con una domanda di mutui brillante. Nel primo trimestre, secondo il barometro mutui di Crif, le richieste delle famiglie hanno registrato +22,4% su base annua e l'importo medio ha raggiunto il record degli ultimi dieci anni (150.732 euro). Prima della guerra commerciale lanciata da Trump, «tutte le aspettative andavano per il verso giusto», osserva Simone Capecchi, executive director di Crif. «Le banche centrali – prosegue – avevano rispettato gli impegni e stavano portando i tassi verso il 2% e la proiezione era che quest'estate l'Euribor sarebbe andato sotto l'Ifrs e avrebbe reso il variabile nuovamente meno costoso del fisso». I fatti degli ultimi giorni creano incertezza, ma non sono ancora in grado di invertire la tendenza. «Ci vuole qualche mese di costanza nella negatività perché si consolidi un trend negativo – osserva ancora Capecchi –. E oggi è impossibile capire cosa succederà a livello macro tra 6-7 mesi». Perciò il giudizio di Crif è che il mutuo a tasso fisso – oggi in media al 2,85% contro il 3,66% del variabile – resti vantaggioso e possa proteggere da scenari avversi. Tant'è vero che punta verso il fisso anche il grosso delle surroghe (che oggi costituiscono il 37% delle operazioni). Il crescente peso della domanda di mutui surroga è probabilmente dovuto, secondo l'Osservatorio Mutuisupermarket.it alla «sensazione di aver raggiunto il livello minimo sui tassi fissi». Sensazione che «ha spinto molti mutuatari a non indugiare ulteriormente a surrogare il proprio mutuo nella certezza di non poter ottenere condizioni migliori nel prossimo futuro». Al di là dei riflessi sui mutui, i principali osservatori hanno ancora attese positive per il 2025. Da **NT+**.



In questo numero

OMI valuta l'impatto dei dazi sui mutui di acquisto per la casa

1

Requisiti per diventare costruttore

2

Per il TAR troppo rigida l'esclusione per la stazione appaltante

3

Dal Demanio primo bandi per impianti fotovoltaici su terreni statali

4

PNRR i comuni sotto i 1000 abitanti hanno speso il 40% dei fondi

Requisiti per diventare costruttore

Quali sono i requisiti del costruttore edile? Al momento non sono previsti requisiti minimi di carattere tecnico-professionale, ma un disegno di legge propone soluzioni per garantire la qualificazione delle imprese e, di conseguenza, la sicurezza dei lavoratori in cantiere.

Il ddl, presentato a settembre dal PD, mercoledì è stato assegnato alla Commissione Ambiente della Camera per l'avvio dell'esame.

Il testo parte dal presupposto che, nei Paesi UE, come la Germania e la Francia, dove esiste un percorso formativo e professionale per diventare titolare di un'impresa edile, i problemi relativi al lavoro nei cantieri sono stati ridotti a numeri fisiologici, mentre in quei Paesi dove il percorso di accesso alla professione non esiste, come l'Italia, la Spagna, la Grecia, il Portogallo e il Regno Unito, la questione è ancora irrisolta.

Le proposte puntano a mettere fine al fenomeno delle imprese improvvisate, che talvolta si sono costituite per sfruttare le occasioni di mercato favorevoli.

Come spiegato nel preambolo, infatti, "occorre evitare che, come talvolta accade, chiunque, senza preparazione, esperienza e titolo di studio, possa accedere a un settore, quale quello dell'edilizia, che sconta, tra le tante difficoltà, la non eccelsa qualificazione".

Adempimenti e requisiti del costruttore edile Il ddl prevede che, per svolgere l'attività di costruttore edile, l'imprenditore deve rispettare una serie di adempimenti e possedere determinati requisiti.

Tra gli adempimenti, il ddl prevede la nomina del **responsabile tecnico**, il quale deve essere in possesso di **uno dei seguenti requisiti**:

- essere iscritto agli **ordini professionali degli ingegneri o degli architetti** ovvero al collegio dei periti industriali o dei geometri;
- possedere una **laurea** in ingegneria o in architettura ovvero laurea con indirizzo economico, gestionale o giuridico o un **diploma tecnico** o professionale, seguito da un certificato di specializzazione tecnica superiore con indirizzo relativo al settore dell'edilizia e dalla frequenza di un corso di apprendimento della durata minima di 80 o 40 ore;
- avere **esperienza lavorativa come operaio qualificato** per 48 mesi e aver frequentato un corso di 150 ore;
- aver superato un corso di formazione professionale della durata minima di 250 ore.

La durata dell'esperienza e dei percorsi formativi può variare a seconda della complessità delle attività che l'imprenditore intende svolgere, ma il comune denominatore è che nessuno arrivi impreparato in cantiere e che tutti abbiano la preparazione adeguata alle lavorazioni da seguire.

Il responsabile tecnico non deve inoltre aver riportato condanne per la violazione di norme edilizie e in materia di lavoro. Il costruttore deve possedere requisiti di onorabilità, e non aver subito condanne per delitti come insolvenza o bancarotta.

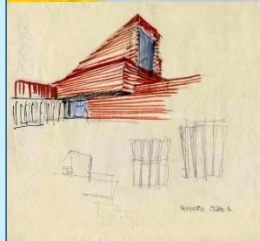
Per esercitare la professione di costruttore edile, il ddl richiede inoltre **requisiti di capacità organizzativa**, cioè la disponibilità di attrezzature di lavoro e di mezzi d'opera conformi ai requisiti di sicurezza del valore minimo di 15mila euro per lo svolgimento delle attività di costruzione e di 7500 euro per quelle di completamento.

A chi si applicano i requisiti costruttore edile Secondo il ddl, sarebbero obbligati al possesso dei requisiti per esercitare la professione di costruttore edile i titolari di imprese che svolgono:

- interventi di costruzione, di ristrutturazione, di restauro, di risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria di edifici;
- opere d'ingegneria e del genio civile, di natura generale o speciale, ivi compresi le opere di preparazione del cantiere edile e le relative opere di scavo;
- installazione di opere prefabbricate;
- lavori di completamento di edifici;
- interventi di manutenzione ordinaria;
- lavori di finitura rientranti nelle categorie specialistiche.

Sarebbero invece **escluse** le imprese che esercitano prevalentemente attività di installazione di impianti, promozione di progetti immobiliari, attività di produzione di elementi prefabbricati. Da **Edilportale**.

Chi deve verificare i requisiti costruttore edile



Per il TAR troppo rigida l'esclusione da parte della stazione appaltante

Qualora la disciplina di gara preveda esplicitamente che l'offerta economica debba essere formulata in termini di ribasso percentuale sull'importo a base d'asta, è legittima l'esclusione del concorrente che abbia invece espresso tale offerta come prezzo di aggiudicazione, cioè importo complessivo richiesto per la prestazione. È questo il principio espresso dal [Tar Calabria, 4 aprile 2025, n. 233](#), che affronta un caso che si presenta con una certa frequenza nello svolgimento delle procedure di gara. Nell'affermarlo, la pronuncia richiama un orientamento giurisprudenziale che in passato si è andato consolidando sulla base di una lettura delle norme molto attenta al dato testuale e al profilo formale delle regole, in un'ottica di massima tutela del principio di par condicio tra i concorrenti. Resta però da capire se, anche tenuto conto del rinnovato quadro normativo delineato dal Dlgs 36/2023, questa posizione mantenga intatta la sua validità o possa essere rivista in una logica di tipo sostanzialistico.

Il fatto

Un ente locale aveva indetto una procedura aperta per l'affidamento del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti urbani, da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Con riferimento all'offerta economica, il disciplinare di gara conteneva una clausola che in maniera esplicita stabiliva, a pena di esclusione, che dovesse essere indicato il ribasso percentuale offerto sull'importo a base di gara. Alla procedura partecipavano solo due concorrenti. Uno dei due veniva escluso dalla stazione appaltante, in quanto la sua offerta economica non conteneva il ribasso percentuale offerto bensì il prezzo di aggiudicazione, risultando così non conforme a quanto richiesto dal disciplinare. Il provvedimento di esclusione veniva impugnato dal concorrente davanti al giudice amministrativo. Secondo il ricorrente la formulazione dell'offerta nei termini indicati non avrebbe dovuto portare all'esclusione, in quanto la stessa era comunque intellegibile e non si prestava ad alcun dubbio o interpretazione erronea. Infatti, il ribasso percentuale e l'importo già ribassato in realtà sarebbero la stessa cosa, in quanto il primo non sarebbe altro che il risultato di un'operazione matematica consistente nell'applicare la percentuale di ribasso all'importo a base d'asta. E tale operazione matematica non verrebbe in alcun modo ad alterare o modificare il contenuto dell'offerta. Di conseguenza, il provvedimento di esclusione sarebbe illegittimo in quanto frutto di un'interpretazione distorta della clausola del disciplinare di gara, che si porrebbe in contrasto con una serie di principi generali della contrattualistica pubblica, e in particolare i principi di par condicio, del risultato della fiducia, dell'affidamento, di concorrenza, di ragionevolezza e buon andamento.

Il Tar Calabria

Il giudice amministrativo ha respinto il ricorso. Nel motivare la sua decisione, ricorda in primo luogo che l'offerta economica è stata formulata dalla ricorrente in maniera non conforme al disciplinare, essendo stato indicato il prezzo di aggiudicazione nel suo importo complessivo a fronte di una clausola che richiedeva invece l'indicazione del ribasso percentuale sull'importo a base di gara. Dalla lettura della clausola del disciplinare emerge con nettezza che la stessa appare chiara e inequivoca, non prestandosi quindi ad alcun dubbio interpretativo. Non vi è stata quindi alcuna interpretazione distorta da parte dell'ente appaltante – come sostenuto dal ricorrente – ed anzi lo stesso ha adottato l'unico comportamento possibile a fronte di una clausola di gara chiara e inequivoca. Infatti, il tenore letterale di tale clausola non lasciava alcuno spazio a dubbi interpretativi; di conseguenza, la stessa assume un carattere vincolante non solo nei confronti dei concorrenti ma altresì dello stesso ente appaltante, soggetto al principio generale dell'autovincolo, cioè all'obbligo di applicare le regole che si è dato per lo svolgimento della gara. A sostegno di questa conclusione il Tar Calabria richiama alcuni orientamenti giurisprudenziali che si sono consolidati in passato. In primo luogo, l'affermazione secondo cui l'esclusione prevista dal disciplinare di gara per la mancata indicazione della percentuale di sconto offerta non è contraria ai principi di proporzionalità e ragionevolezza, in quanto la relativa previsione attribuisce certezza al contenuto dell'offerta. Sotto altro profilo, è stato affermato che il principio della tassatività delle cause di esclusione non risulta violato nel caso in cui l'esclusione sia determinata da carenze gravi e insanabili dell'offerta economica. In particolare, la carenza di un elemento essenziale dell'offerta economica – quale appunto la mancata indicazione della percentuale di ribasso – comporta l'esclusione dalla gara anche qualora il disciplinare nulla dica sul punto. A maggior ragione questa conclusione vale nell'ipotesi in cui vi sia una esplicita clausola che imponga alla commissione di gara di disporre l'esclusione del concorrente in mancanza di un elemento essenziale dell'offerta economica che impedisca di ricostruire la volontà negoziale del concorrente stesso senza compiere ulteriori attività istruttorie. Da **NT+**.



Dal Demanio primi bandi per impianti fotovoltaici su terreni statali

Terreni statali inutilizzati potranno essere destinati alla realizzazione di impianti fotovoltaici. È l'obiettivo di quattro bandi di concessione pubblicati dall'Agenzia del Demanio e rivolti alle Energy Service Company (ESCO).

L'iniziativa rientra in un progetto pilota di partenariato pubblico-privato con cui lo Stato intende valorizzare il proprio patrimonio immobiliare non strategico, promuovendo al contempo la produzione di energia rinnovabile e la nascita di **Comunità Energetiche Rinnovabili (CER)**.

Impianti fotovoltaici su terreni pubblici

I terreni oggetto dei primi quattro bandi di concessione si trovano nei Comuni di Lecce (LE), Campomarino (CB), Spilimbergo (PN) e Narni (TR). Si tratta di **aree già idonee all'installazione di impianti fotovoltaici**, come fasce stradali, zone industriali o terreni acquisiti per devoluzioni.

In un'ottica win-win - spiega l'Agenzia -, l'operazione permette allo Stato di attrarre investimenti privati e ottimizzare la gestione del patrimonio, mentre le ESCO hanno l'opportunità di sviluppare impianti FER (Fonti di Energia Rinnovabile) e cedere l'energia prodotta sul mercato o tramite configurazioni di autoconsumo collettivo.

Impianti fotovoltaici su terreni pubblici e CER

Uno degli aspetti innovativi del progetto finalizzato ad installare impianti fotovoltaici su terreni pubblici è la possibilità per i soggetti concessionari di costituire o aderire a Comunità Energetiche Rinnovabili. Le proposte che prevedono la creazione di una CER, in particolare con il coinvolgimento di almeno un Comune, riceveranno un punteggio premiale in fase di valutazione.

In questo modo, l'energia prodotta dagli impianti fotovoltaici su terreni pubblici potrà contribuire alla copertura dei **fabbisogni energetici di edifici pubblici** come scuole, biblioteche e sedi amministrative, attraverso gli incentivi erogati dal Gestore dei Servizi Energetici (GSE). Il GSE supporterà anche l'Agenzia del Demanio nel coinvolgimento degli enti locali e nella promozione delle opportunità offerte dai bandi.

Transizione energetica e valorizzazione del patrimonio

L'iniziativa volta a favorire gli impianti fotovoltaici su terreni pubblici rappresenta un primo passo verso un utilizzo strategico e sostenibile degli spazi inutilizzati, con l'obiettivo di **favorire la transizione ecologica**, promuovere soluzioni tecnologiche innovative, adattare gli impianti alle specificità territoriali e sostenere la crescita sostenibile del Paese. Questa prima serie di bandi segna l'avvio concreto di una strategia più ampia che, oltre a incentivare la produzione da FER, mira a creare un modello replicabile di partenariato pubblico-privato nel settore dell'energia. **Da Edilportale.**

PNRR: i comuni sotto i 1000 abitanti hanno utilizzato i fondi per il 40%

La Sezione autonomie della Corte dei conti ha approvato i risultati dell'indagine sullo stato di attuazione dei progetti finanziati dal Pnrr e dal Piano nazionale complementare (Pnc), basandosi sui dati raccolti tramite gli organi di revisione degli enti locali (tabelle Pnrr 2024), aggiornati al 30 giugno 2024 (avanzamento procedurale e fisico) e al 31 dicembre 2023 (avanzamento finanziario; delibera 4/2025). Le tabelle sono state compilate per tutte le Città metropolitane, Province e Province autonome, mentre non si è provveduto solo per il 4% dei Comuni.

Dai 108.399 Cup iniziali, dopo esclusioni per vari motivi, l'analisi si è focalizzata su 75.105 progetti (attivi o chiusi), per circa 56 miliardi di euro. Di questi, 62.975 riguardano enti locali (38 miliardi), mentre 12.130 sono delle Regioni e Province autonome (17 miliardi).

Un primo punto di attenzione riguarda i 21.546 progetti defianziati dal Pnrr: nonostante le iniziali difficoltà, dovute soprattutto alla necessità di reperire fonti alternative di finanziamento, il quadro complessivo appare rassicurante per l'elevata percentuale di progetti già conclusi (64,32%) e la disponibilità di risorse ministeriali e fondi statali specifici. Dopo la rimodulazione, l'85% dei finanziamenti deriva da fondi Pnrr, il 9% dal Fondo opere indifferibili e altre fonti pubbliche, mentre circa il 5% da risorse proprie degli enti. I Cup attivi sono 71.008 (95% del totale), per 54,5 miliardi, mentre quelli completati raggiungono 1,4 miliardi, concentrandosi soprattutto su digitalizzazione della Pa (48%) e tutela del territorio (43%).

Dal punto di vista finanziario, su 66.776 progetti finanziati dal Pnrr/Pnc per 44 miliardi di euro, sono impegnati circa 11,5 miliardi (31,9%) e pagati 2,8 miliardi (24,2% degli impegni, 6,3% del totale). Analizzando i dati per ente attuatore, le Province autonome registrano la migliore performance, con pagamenti superiori al 60% degli impegni. Nei Comuni, l'avanzamento finanziario è più elevato in quelli con meno di mille abitanti (circa 40%) e decresce nei centri di maggiori dimensioni, attestandosi al 14,6% con una media del 27,2%. La differenza potrebbe riflettere la maggiore complessità dei progetti realizzati nelle grandi città. L'analisi di cassa a livello di comparto conferma che i pagamenti (2,2 miliardi) non superano le anticipazioni già introitate (3 miliardi), garantendo una buona tenuta finanziaria complessiva, pur segnalando possibili temporanee carenze di liquidità. Sul fronte dell'avanzamento procedurale, il 15% dei progetti (16 miliardi) è nella fase contrattuale, il 21,9% in fase esecutiva (10,5 miliardi), il 17,4% ha concluso tutte le attività (828 milioni) e circa il 10% è nella fase di collaudo (1,3 miliardi). Solo l'8% ha ricevuto l'intero finanziamento (307 milioni). Riguardo ai cronoprogrammi, l'84% dei progetti rispetta le scadenze, mentre il 15% circa presenta ritardi, concentrati soprattutto nella fase di stipula contrattuale (1.230 progetti, per 2,58 miliardi). Fra le principali cause segnalate dagli enti le modifiche normative, ricorsi giudiziari, lentezza autorizzativa e ritardi nei trasferimenti. Da **NT+**.

Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

Telefono:
0817645851

Mail
info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA

ANCE Campania – uffici

