

19 DICEMBRE 2025

www.ancecampania.it

ANCE CAMPANIA

NEWS TECNICA N. 41

sommario

L'obbligo di polizze catastrofali slitta al 31 marzo 2026 per le micro e piccole imprese

Per OICE il valore dei bandi di ingegneria e architettura segna un +27,9%

Il Mit chiarisce che un appalto non può essere frazionato per aggirare le norme del codice

CdS: offerte anomale la motivazione è rigorosa solo in caso di esclusione dell'operatore economico

Superbonus: verifiche sui cantieri lasciati a metà

La Corte Costituzionale ribadisce che gli affitti brevi possono essere limitati da Regioni e Comuni

ANCE

CAMPANIA

L'obbligo di polizze catastrofali slitta al 31 marzo 2026 per le micro e piccole imprese

Slitta l'obbligo per micro e piccole imprese di dotarsi di polizze contro i rischi catastrofali, introdotto con la Legge di Bilancio 2024. Il termine per mettersi in regola ed evitare che la mancata stipula della polizza comporti l'esclusione dall'accesso a contributi pubblici, previsto per il primo gennaio del 2026, è ora rimandato al 31 marzo 2026, come indicato nel decreto-legge "Milleproroghe", approvato dal Consiglio dei Ministri in data 11 dicembre.

La Legge di Bilancio 2024 aveva introdotto l'obbligo di stipulare le polizze catastrofali, cioè polizze assicurative che coprano i danni causati alle imprese dalle calamità naturali, per non gravare eccessivamente sullo Stato che, in presenza di alluvioni, inondazioni, esondazioni, sismi e frane, è chiamato a stanziare fondi per ripristinare la funzionalità delle imprese e degli stabilimenti produttivi.

Inizialmente, l'obbligo di dotarsi delle polizze catastrofali sarebbe dovuto entrare in vigore il 31 marzo 2025. Tuttavia, il regolamento con le indicazioni operative, le modalità attuative e gli schemi di assicurazione ([DM 18/2025](#)), pubblicato il 27 febbraio 2025, ha di fatto lasciato alle imprese poco tempo per adeguarsi alle nuove regole.

Il Governo, quindi, per venire incontro alle richieste degli operatori, ha prorogato l'entrata in vigore dell'obbligo con il DL 39/2025.

La legge di conversione del DL 39/2025 ha previsto un avvio a scaglioni: per le grandi imprese un periodo transitorio di 90 giorni rispetto all'obbligo dal 1° aprile 2025 (con tolleranza fino al 30 giugno 2025) e tempi più lunghi per le altre.

Se per le medie imprese l'obbligo è scattato il 1° ottobre, piccole e micro imprese avrebbero dovuto adeguarsi entro il 1° gennaio 2026, prima dell'ultimo rinvio disposto dal decreto. Ricordiamo che la normativa sull'obbligo di polizze catastrofali non è risultata Un altro dubbio, affrontato dalle faq, e poi messo nero su bianco dalla legge di conversione, riguardava gli immobili di proprietà di terzi, che l'imprenditore detiene in affitto o leasing.

L'imprenditore deve stipulare la polizza catastrofale e, in caso di calamità naturali, la liquidazione del ristoro economico avviene a favore del proprietario. Quest'ultimo deve utilizzare le somme percepite per il ripristino dell'immobile. In caso di inadempimento, all'imprenditore spetta un risarcimento a titolo di lucro cessante per il periodo di interruzione dell'attività.. da *Edilportale*.



Per OICE il valore dei bandi di ingegneria e architettura segna un +27,9%

Superati i 2 miliardi di euro per le gare e gli appalti pubblici nel 2025 per servizi di ingegneria e architettura, che tornano su livelli più solidi dopo il crollo del 2024.

Nei primi undici mesi, secondo l'Osservatorio OICE/Informatel, il valore complessivo dei bandi per servizi tecnici segna un +27,9% rispetto all'anno precedente, assestandosi sui livelli pre-PNRR.

A trainare la ripresa sono soprattutto le procedure oltre soglia UE (1,9 miliardi) e la progettazione, che sale a 722,5 milioni (+66,2%), mentre gli accordi quadro raddoppiano, diventando sempre più centrali in termini di valore.

Dati Oice: 2025 in recupero per i servizi tecnici

I dati sulle gare pubbliche per servizi di ingegneria e architettura confermano un deciso cambio di passo: nei primi undici mesi del 2025 il valore complessivo dei bandi, inclusa la progettazione esecutiva stimata negli appalti integrati, raggiunge per la precisione 2.100.794.516 euro, contro circa 1,6 miliardi dell'analogo periodo 2024, tenendo conto che il dato non comprende il maxi-bando Consip da 2,1 miliardi, che istituisce un sistema dinamico di acquisizione per quattro anni a beneficio delle stazioni appaltanti, perché non è considerato confrontabile con le altre tipologie di gara analizzate.

All'interno del totale, emerge il peso delle procedure oltre soglia UE: nei primi 11 mesi del 2025 valgono 1,9 miliardi, con un incremento del +40,3% rispetto allo stesso periodo del 2024, un dato che incide sul valore medio dei bandi e aiuta a spiegare perché l'aumento complessivo sia così marcato.

Nel solo mese di novembre 2025, sommando l'importo delle gare per servizi di ingegneria e architettura (157,1 milioni) e il valore della progettazione esecutiva stimata compresa negli appalti integrati (25,9 milioni), si raggiunge un totale di 183,0 milioni, che evidenzia come il trend sia in costante crescita, un +16,3% su ottobre 2025, ancor più marcato e netto se valutato su base annua: +70,8% rispetto a novembre 2024.

Tra i bandi di maggiore importo si segnalano due accordi quadro: uno del Consorzio per le Autostrade Siciliane per verifiche e ispezioni di sicurezza di ponti e viadotti (oltre 28,8 milioni), e uno di ANAS per servizi tecnici finalizzati alla manutenzione di ponti e viadotti (24 milioni). da *Edilportale*.

Il Mit chiarisce che un appalto non può essere frazionato per aggirare le norme del codice

Il

Con il parere [n.3838](#) dell'11 dicembre 2025, l'ufficio di supporto si sofferma sui rapporti tra affidamento diretto e l'esigenza della rotazione. Nel dettaglio con il quesito si richiedeva della possibilità (o meno) di poter riaffidare «per mezzo di affidamento diretto la fornitura di un dato servizio (importo inferiore ai 140mila euro) ad uno specifico operatore economico, posto che, allo stesso operatore economico sono già stati affidati incarichi per il medesimo servizio al di sotto dei 5.000 euro».

L'analisi

Il codice dei contratti, a differenza del codice pregresso, contiene una chiara disciplina in tema di rotazione (art. 49) a dimostrazione di quanto sia rilevante l'aspetto dell'alternanza che impone di evitare, all'operatore uscente, di far «prevalere» quel bagaglio di conoscenza che ha acquisito per il fatto di essere già stato contraente della pubblica amministrazione. Alternanza/rotazione che opera nella successione di contratti a prestazioni, sostanzialmente analoghe che appartengano «stesso settore merceologico, oppure nella stessa categoria di opere, oppure nello stesso settore di servizi». La previsione impone la rotazione nei confronti del solo pregresso contraente (a prescindere dalle modalità con cui abbia ricevuto l'assegnazione del contratto) salvo adeguatissime motivazioni. Nel caso posto all'attenzione dell'ufficio di supporto, il potenziale contraente risultava già affidatario pur di affidamenti infra 5 mila euro. Il riferimento ad importi inferiori ai 5 mila euro è collegato a quanto prevede il comma 6 dell'articolo 49 a mente del quale «è comunque consentito derogare all'applicazione del principio di rotazione per gli affidamenti diretti di importo inferiore a 5.000 euro». La previsione deve essere attentamente applicata – circostanze pertanto che riguarda il Rup come soggetto che deve condurre il procedimento -, tenendo a mente il divieto di artificioso frazionamento delle prestazioni. Dato/elemento che valorizza anche l'ufficio di supporto nel suo riscontro.

L'indicazione dell'ufficio di supporto

Nel riscontrare l'istanza, l'ufficio di supporto ribadisce che la rotazione risponde ad una specifica esigenza ovvero quella «di garantire un'equa distribuzione delle opportunità di aggiudicazione nelle procedure di affidamento diretto e nelle procedure negoziate con restrizione del numero degli operatori economici da invitare». Da qui una prima indicazione per il Rup l'alternanza si impone nel momento in cui si utilizzino le procedure semplificate (che risultano sostanzialmente doverose nel sottosoglia salvo motivazione interna che giustifichi l'aggravamento delle procedure). In generale ed in astratto, spiega l'ufficio, il fatto che precedenti affidamenti siano intervenuti infra 5 mila euro, non precludono «l'opportunità per l'operatore economico uscente di essere selezionato per il successivo affidamento di un contratto rientrante nella medesima categoria merceologica di importo superiore alla predetta soglia». Da notare che l'ufficio si riferisce alla possibilità che l'affidatario venga nuovamente “selezionato” ovvero ad un sistema di assegnazione diverso dall'affidamento diretto visto che in questo non insiste alcuna selezione non avendo, il procedimento, alcuna logica competitiva. Nel merito, però, l'ufficio suggerisce estrema cautela nel valutare eventuali riaffidi premettendo che la possibilità di avvalersi della deroga della rotazione «deve essere valutata tenendo conto, come evidenziato nel precedente parere di questo Servizio [n.2145](#), che anche per gli affidamenti di importo inferiore a 5.000 euro, vale il rispetto dei principi di cui al Libro I, Parte I, Titolo I ed in particolare il principio di cui all'art. 2 (principio della fiducia) e di cui ai commi 4, 5, e 6 dell'art. 14».

Il comma 6 dell'articolo 14 spiega al Rup che «la scelta del metodo per il calcolo dell'importo stimato di un appalto o concessione non può essere fatta per evitare l'applicazione delle disposizioni del codice relative alle soglie europee. Un appalto non può essere frazionato per evitare l'applicazione delle norme del codice, tranne nel caso in cui ragioni oggettive lo giustifichino». Pertanto, ridurre arbitrariamente i valori degli affidamenti (es. ricondurli infra 5mila euro) per reiterare l'assegnazione del contratto è un inaccettabile frazionamento. Parimenti, si legge ancora nel parere, «anche la reiterazione dell'affidamento avente ad oggetto uno stesso servizio ad un medesimo operatore economico per importi modesti non può trovare giustificazione se imputabile ad una carente programmazione dei fabbisogni della stazione appaltante». In realtà l'unica legittima possibilità per non applicare la regola dell'alternanza è l'approvazione di uno specifico regolamento interno con individuazione di fase di valore in modo da poter disciplinare la rotazione imponendone l'applicazione solo nell'ambito dei valori delle fasce individuate. Ed infatti il parere si conclude con una raccomandazione al Rup ovvero che si «valuti se, alla luce dei principi sopra richiamati, la deroga al principio di rotazione possa trovare applicazione nel caso concreto». da *NT+*.

CdS: nelle offerte anomale motivazione rigorosa solo in caso di esclusione dell'operatore economico

Nel giudizio di anomalia dell'offerta la stazione appaltante esercita un potere di discrezionalità tecnica che può essere sindacato dal giudice amministrativo solo in caso di manifesta irragionevolezza. In tale contesto, la motivazione deve esporsi in modo diverso a seconda che il giudizio sia favorevole o meno all'operatore economico: nel primo caso, potrà essere generica e per relationem sulla base delle giustificazioni fornite dall'operatore economico, diversamente, nel caso in cui sia in peius, la motivazione dev'essere analitica e rigorosa per poter giustificare l'esclusione dello stesso. Colui che vorrà contestare il giudizio dell'Amministrazione dovrà pertanto fornire delle prove, anche su presunzioni, che dimostrino che il giudizio di anomalia è manifestamente irragionevole o travisato. Questo è quanto enunciato con sentenza dal Consiglio di Stato, sez. V, n.9833/2025.

È stata indetta una gara per l'affidamento del servizio di ristorazione scolastica e presso gli asili nido con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, all'esito della quale un partecipante ha impugnato l'aggiudicazione lamentando che l'aggiudicataria avrebbe violato la lex specialis in sede di presentazione dell'offerta tecnica. Il Tar respinge le doglianze e l'operatore economico soccombente ricorre in appello lamentando, tra l'altro, che il giudice di prime cure non avrebbe rilevato la carente istruttoria nel subprocedimento di verifica dell'anomalia dell'offerta, mentre, proprio a causa della genericità dei giustificativi della controinteressata, non sarebbe stata in grado di apprezzarne l'effettivo contenuto e così contestare in concreto la sostenibilità dell'offerta.

Il Collegio afferma che il procedimento di anomalia dell'offerta è funzionale alla verifica delle condizioni di serietà e attendibilità dell'offerta e di affidabilità dell'impresa per garantire, anche in corso di esecuzione, "l'equilibrio" che deve sempre sussistere tra una proposta competitiva e un'adeguata renumerabilità, al fine di evitare di esporre la stazione appaltante al rischio di un'irregolare esecuzione delle prestazioni dedotte in contratto a valle della procedura di evidenza pubblica o peggio ancora alla sua interruzione se l'aggiudicataria non è in grado di far fronte alle obbligazioni scaturenti dal contratto di appalto. La valutazione della stazione appaltante in sede di verifica dell'anomalia dell'offerta, seppure finalizzata a verificare che l'offerta sia, oltre che congrua e rispettosa della lex specialis, anche adeguata e concretamente eseguibile, è caratterizzata da ampi margini di discrezionalità tecnica, secondo una valutazione globale e sintetica, che è sindacabile in sede giurisdizionale solo di fronte a macroscopici profili di illegittimità, in quanto il giudice non può sostituirsi all'Amministrazione nell'esecuzione di tali attività.

È stato affermato, al riguardo, che «il sindacato del giudice amministrativo sulle valutazioni operate dalla stazione appaltante in ordine al giudizio di anomalia dell'offerta non può estendersi oltre l'apprezzamento della loro intrinseca logicità e ragionevolezza, nonché della congruità della relativa istruttoria, essendo preclusa all'organo giurisdizionale la possibilità di svolgere (autonomamente o a mezzo di consulenti tecnici) un'autonoma verifica circa la sussistenza, o meno, dell'anomalia, trattandosi di questione riservata all'esclusiva discrezionalità tecnica dell'amministrazione». La valutazione della congruità dell'offerta della stazione appaltante, pertanto, dev'essere eseguita in modo complessivo, sintetico e non parcellizzato o atomistico in modo tale da poter valorizzare le singole voci di cui si compone la proposta contrattuale formulata dall'operatore economico, in quanto la questione fondamentale del giudizio di verifica della congruità dell'offerta è che quest'ultima, nonostante le imprecisioni o manchevolezze nella quantificazione di alcune voci di costo, sia comunque «complessivamente» affidabile, non potendosi risolvere in una parcellizzazione delle singole voci di costo.

Secondo la giurisprudenza, solo in caso di esclusione dell'operatore economico la motivazione della verifica dell'anomalia dell'offerta dev'essere «rigorosa e analitica» a causa dell'immediata lesività del provvedimento che determina l'esclusione della procedura, mentre in caso di esito positivo del giudizio di congruità, è sufficiente motivare il provvedimento per relationem alle giustificazioni presentate dal concorrente. Pertanto, nel caso in cui la stazione appaltante concluda positivamente il giudizio di anomalia dell'offerta, spetta al concorrente che contesta l'aggiudicazione dimostrare le cause specifiche dell'insostenibilità dell'offerta positivamente valutata e offrire elementi a sostegno di tali deduzioni da cui il giudice amministrativo possa evincere che la valutazione dell'Amministrazione sia stata manifestamente irragionevole o travisata (Consiglio di Stato, sez. V, 3 giugno 2025, n. 4784; id., 21 ottobre 2024, n. 8436; id., 15 settembre 2023, n. 8356). Nel caso in esame, il ricorrente si sarebbe limitato ad affermare genericamente l'incongruità dell'offerta senza fornire alcun principio di prova, neppure per presunzioni. Pertanto il motivo non può essere accolto. da NT+.

Per la Corte Costituzionale gli affitti brevi possono essere limitati da Regioni e Comuni

«La destinazione di un immobile residenziale a locazione turistica non può essere considerata elemento essenziale del diritto di proprietà». È il passaggio lapidario della sentenza della Corte costituzionale n. 186/2025, pronunciata ieri per respingere le questioni di legittimità sollevate dal Governo sulla legge della Toscana, che spiega più di ogni altro l'idea dei giudici: l'affitto breve può essere limitato da Regioni e Comuni, attraverso strumenti come quelli introdotti a livello locale dal governatore Eugenio Giani, senza esondare le loro prerogative costituzionali.

Sono due i passaggi chiave della pronuncia. Il primo è quello che ammette che una Regione possa limitare le locazioni turistiche agli immobili con destinazione turistico-ricettiva e non a quelli ad uso residenziale. Viene, in pratica, imposto il cambio di destinazione d'uso a chi vuole effettuare affitti turistici. Un vincolo importante, perché limita queste locazioni e perché impone ai proprietari di abbandonare la destinazione residenziale, sicuramente più appetibile in termini commerciali. Secondo la sentenza, però, «se un immobile è utilizzato in modo stabile ed organizzato come struttura ricettiva extra-alberghiera, la previsione della destinazione d'uso turistico-ricettiva non può essere considerata irragionevole». Di impatto ancora maggiore il secondo passaggio. Questo dà via libera alla norma in base alla quale i Comuni a più alta densità turistica, e comunque tutti i Comuni capoluogo di provincia, «possono, con proprio regolamento, individuare zone o aree in cui definire criteri e limiti specifici per lo svolgimento, per finalità turistiche, delle attività di locazione breve». Per la Consulta è corretto che questo tipo di norma faccia parte di una legge regionale.

«I problemi posti dalle locazioni turistiche brevi - dicono i giudici - si concentrano in alcune zone del territorio e presentano diverse peculiarità in ognuna di esse. Il livello regionale e quello locale, dunque, sono in linea di massima più adeguati per adottare la disciplina amministrativa volta a conciliare gli interessi dei proprietari e degli utenti con quelli contrapposti (di tipo sociale ed urbanistico)». Se il governatore Eugenio Giani parla di «vittoria su tutta la linea» e la sindaca di Firenze, Sara Funaro, di «punto fermo importante per continuare nel nostro lavoro», il presidente dell'Anci, Gaetano Manfredi, dice: «I Comuni sono il livello istituzionale più adeguato per gestire e bilanciare gli effetti delle locazioni turistiche brevi». Ora serve, per l'Anci «un intervento regolatorio unitario nazionale».

Per la ministra del Turismo Daniela Santanchè «la sentenza della Consulta non fa altro che confermare la bontà della recente normativa del governo sulla regolamentazione delle locazioni turistiche che ha temperato tutti gli interessi in campo e ha dato solo frutti positivi». Ma arrivano anche voci di segno diverso. Per Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, «si tratta di una sentenza non condivisibile». La Corte «mostra di giustificare compressioni non accettabili del diritto di proprietà e giunge a investire la pubblica amministrazione di ogni potere di ingerenza nella libertà negoziale dei privati». Per Aigab, l'associazione nazionale gestori affitti brevi, gli effetti prevedibili della legge toscana saranno «una diminuzione del valore degli immobili in tutti i Comuni che faranno ricorso a questi strumenti, un aumento delle tariffe degli hotel e dei posti letto extra-alberghieri gestiti dagli hotel, un aumento della conflittualità amministrativa tra cittadini e imprese». da NT+.

