

ANCE Campania

News

L'entrata in vigore dell'obbligo a carico delle compagnie assicurative e delle imprese produttive per la copertura dei danni contro calamità naturali e catastrofi è prevista dalla legge tra poco più di dieci giorni. Le compagnie si stanno attrezzando per allineare alle previsioni di legge i prodotti da mettere sul mercato e per stipulare accordi con la Sace e i riassicuratori privati per coprire i rischi legati alle calamità. Ma nel frattempo resta l'incertezza, perché dopo la richiesta di chiarimenti e di più tempo avanzata nei giorni scorsi da parte delle associazioni produttive, a partire da Confindustria, non viene esclusa una nuova proroga. L'ipotesi è al vaglio dell'esecutivo, anche se al momento nessuno si sbilancia sull'esito e sugli eventuali tempi. Per molti dubbi sull'applicazione della norma i chiarimenti sono contenuti in una relazione tecnica del decreto attuativo, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale lo scorso 28 febbraio. La relazione, però, inspiegabilmente non è stata resa pubblica.

Essa in verità è nata dall'esigenza di rispondere a una serie di quesiti e di dubbi interpretativi delle norme del decreto sollevati dal Consiglio di Stato. Tra gli aspetti più significativi di questo documento ci sono le descrizioni di quali eventi sono inclusi nelle coperture e quali no: l'obbligo di copertura prevede, come noto, frane, alluvioni e sismi. Uno degli interrogativi posti dal Consiglio di Stato riguardava la definizione di frana e per quale motivo venisse coperto solo l'evento che si manifesta in maniera rapida escludendo, invece, il movimento graduale o il distacco di roccia o terra. Nella relazione si chiarisce che la scelta discende dalla prassi assicurativa: un lento distacco sarebbe un evento non immediato che avrebbe consentito azioni di messa in sicurezza. La frana inclusa nella copertura è «il distacco rapido di roccia per un intero rilievo sotto l'azione della gravità». Dalla copertura sono esclusi eventi legati a errori nei progetti di lavori di scavo di pendii nei 10 anni seguenti all'esecuzione e le spese di demolizione e sgombero dei detriti. Si indicano, poi, eventi accaduti nel passato che sarebbero stati ricompresi nella copertura: eventi come il Sarno del 1998, perché allora la catastrofe fu causata dalla carenza di eventi di prevenzione del dissesto idrogeologico. Ma non sarebbe coperto un evento come quello del Vajont del 1963, anche se fu la frana della montagna a far esondare l'acqua dalla diga.

Il sisma è quello riconducibile al «sommovimento brusco della crosta terrestre dovuto a cause endogene». Sono escluse le eruzioni vulcaniche, i bradisismi, le valanghe e le slavine, alluvioni, esondazione, inondazione, allagamenti, mareggiate anche se conseguenti a terremoto. Gli esempi di casi rimborsabili sono i terremoti del Friuli del 1976, quello dell'Irpinia del 1980, L'Aquila del 2009, quello del centro Italia del 2016, il terremoto e il maremoto del Tōhoku del 2011. Tra gli altri aspetti cruciali chiariti dalla relazione il fatto che l'obbligo di copertura comprende anche «l'affitto d'azienda e l'usufrutto d'azienda nelle quali i beni appartengono a soggetti diversi dall'imprenditore».

L'utilizzatore delle immobilizzazioni è quindi obbligato ad assicurarsi, anche se persona fisica, a meno che non lo abbia già fatto il proprietario. Sono tenuti alla copertura assicurativa «tutte le imprese per le quali è normativamente prevista l'iscrizione nel registro delle imprese in qualsiasi sezione e per qualsiasi motivo». Da **NT+**.



In questo numero

Nelle polizze calamità l'obbligo copre pochi danni

1

CdS: gara legittima anche con il copia-incolla del capitolo

2

Chiarimenti sulle sanzioni dall'Ispettorato del Lavoro

3

ANAC: nelle gare di progettazione è ammessa l'offerta con spese accessorie azzerate

4

Per la Cassazione la revisione della rendita catastale deve essere motivata

5

CdS : gara legittima anche con il copia-incolla del capitolato

Il fatto che la stazione appaltante abbia copiato il capitolato speciale di gara, di per sé non può integrare una autonoma causa di invalidità della gara e degli atti consequenti. È questa la sottolineatura – tra le altre – che emerge dalla sentenza del [Consiglio di Stato, sez. V. n. 1829/2025](#)

in replica alla contestazione di una non attenta lettura intervenuta in primo grado (Tar Calabria, Calabria, sez. II, sentenza n. 1536 del 2024) visto che l'aver, praticamente, adottato un capitolato di altre stazioni appaltanti lascerebbe trapelare/farebbe emergere una non appropriata valutazione sui vari aspetti correlati sull'aggiudicazione della gara (nel caso di specie si trattava di una “concessione dei Servizi cimiteriali”). Secondo il giudice la contestazione relativa alla copia del capitolato speciale «senza aver effettuato alcun tipo di istruttoria e senza rendersi conto di potenziali effetti dirompenti sulla gestione del servizio», senza ulteriori precise indicazioni non può ritenersi fondata. In sentenza si spiega che «la censura non coglie nel segno, atteso che, come affermato dalla sentenza appellata, i servizi oggetto della concessione sono standardizzati e tutti necessari, indipendentemente dalla dimensione del comune e dal numero dei suoi abitanti».

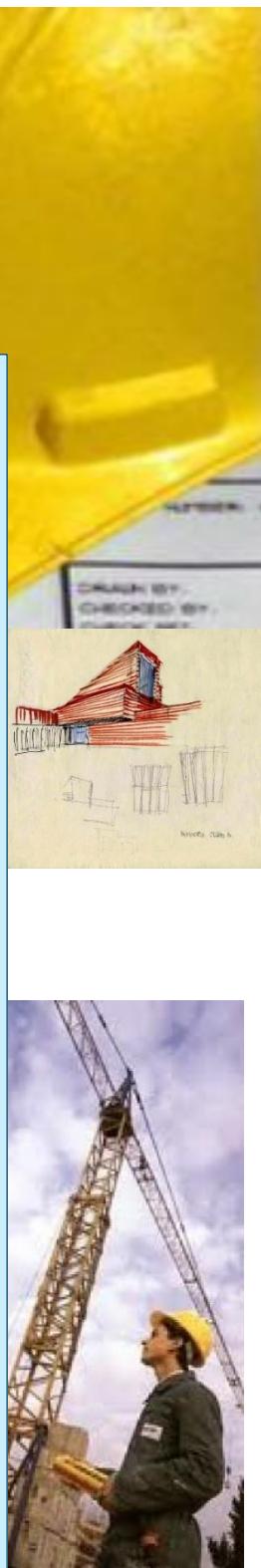
La circostanza della standardizzazione delle prestazioni richieste ed esigibili dal contratto, pertanto, determina la possibilità che l'amministrazione (il RUP) possa utilizzare certamente «un capitolato già formulato da altri comuni con la descrizione dei servizi da effettuare, purché preveda un corrispettivo proporzionato all'effettivo volume di svolgimento e fornitura dei servizi». Problemi di illegittimità, ovviamente, possono sorgere solo nel caso in cui il ricorrente dimostri l'inadeguatezza e/o l'adozione di un atto tecnico oggettivamente non appropriato rispetto alle prestazioni da eseguire impedendo, in questo modo, anche una corretta formulazione dell'offerta.

I documenti di gara nel nuovo codice Una delle particolarità del nuovo codice – tra le tante – è quella di aver innestato delle norme inedite, non previste nel precedente codice (decreto legislativo 50/2016) in tema di documenti di gara e correlati contenuti quali utili indicazioni, sintetiche, per i Rup. La prima disposizione di rilievo è quella contenuta nell'articolo 83 del codice che delinea (pur a mero titolo esemplificativo e non esaustivo), chiarendone la gerarchia (per la soluzione di casi di contrasto interno tra gli atti in parola), i documenti di gara ovvero:

- a) il bando, l'avviso di gara o la lettera d'invito;
- b) il disciplinare di gara;
- c) il capitolato speciale;
- d) le condizioni contrattuali proposte.

Il successivo art. 87 spiega quale debba essere il contenuto del disciplinare di gara e, quindi, del capitolato speciale d'appalto.

Il primo – precisa il primo comma della disposizione richiamata – chiarisce che «il disciplinare di gara fissa le regole per lo svolgimento del procedimento di selezione delle offerte». Il secondo comma, invece, precisa che «il capitolato speciale definisce i contenuti del futuro rapporto contrattuale tra l'aggiudicatario e la stazione appaltante». Ciascuno, pertanto, ha un preciso ambito di competenza indicando «le specifiche tecniche, le etichettature, i rapporti di prova, le certificazioni e altri mezzi di prova, nonché il costo del ciclo di vita secondo quanto stabilito all'allegato II.8». Allegato, questo, come si legge nella relazione tecnica che «riproduce e delegifica, con i necessari adattamenti, buona parte degli articoli 87, 88 e 96 del vigente decreto legislativo n. 50/2016, in tema di certificazioni di qualità e relativo registro nonché di rapporti e mezzi di prova». Da **NT+**.



Chiarimenti sulle sanzioni dall'Ispettorato del Lavoro

Ai fini delle sanzioni per più violazioni delle norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, la “categoria omogenea” coincide con la «classe di interessi riguardanti l’ambiente di lavoro» elencata nell’allegato IV del testo unico sulla sicurezza nel lavoro. Per le attrezzature di lavoro “ante direttiva macchine” non è richiesta la redazione integrale del manuale di utilizzo ma sono sufficienti schede tecniche con le norme comportamentali e di sicurezza. Sono questi i principali chiarimenti forniti dall’Ispettorato nazionale del lavoro in materia di sicurezza contenuti nella circolare [n.2668/2025](#) del 18 marzo scorso redatta in collaborazione con la Conferenza delle Regioni. Si tratta - sottolinea l’Ispettorato - «della prima nota congiunta Inl-Conferenza delle Regioni e delle province autonome come previsto dall’accordo Stato Regioni del 27 luglio 2022 e a seguito del confronto tecnico avvenuto tra Inl e il Gruppo Tecnico Interregionale Salute e Sicurezza sul Lavoro».

Il chiarimento più importante è quello sull’applicazione delle sanzioni a carico del datore di lavoro per le violazioni del Testo unico sicurezza nel caso di più violazioni diversificate aventi la stessa sanzione. Il Dlgs 81/2008 prevede infatti che la violazione di più precetti riconducibili all’unica “categoria omogenea” di requisiti di sicurezza relativi ai luoghi di lavoro «è considerata una unica violazione» e prevede la pena dell’arresto (da due a quattro mesi) o l’ammenda (da 1.000 a 4.800 euro). Il Dlgs 81 aggiunge che «l’organo di vigilanza è tenuto a precisare in ogni caso, in sede di contestazione, i diversi precetti violati». Con la recente circolare, l’Ispettorato, «al fine di procedere uniformemente e correttamente all’applicazione dell’art. 68 comma 2», chiarisce il concetto di «violazione di più precetti riconducibili alla categoria omogenea» e, dunque, all’applicazione di «una unica violazione» nel caso di inosservanza di precetti riconducibili alla già menzionata nozione di «categoria omogenea».

«Ogni punto dell’allegato IV - ricorda l’Inl - disciplina i requisiti di sicurezza con riferimento ad una classe di interessi riguardanti l’ambiente di lavoro (stabilità e solidità al punto 1.1, altezza, cubatura e superficie al punto 1.2, pavimenti, muri, soffitti, finestre e lucernari dei locali scale e marciapiedi mobili, banchina e rampe di carico al punto 1.3 ecc.). Pertanto, tutti i precetti che sono ricompresi in ogni singola classe di riferimento, in quanto raggruppati sulla base di un criterio selettivo finalizzato alla tutela di un comune interesse specifico o requisito di sicurezza (la stabilità e la solidità oppure le vie di uscita e di emergenza oppure le porte e portoni ecc.) rientrano nella stessa categoria omogenea». Ed acco il chiarimento conclusivo: «alla luce di quanto sopra riportato, si evidenzia chiaramente che la violazione di più precetti rientranti in una medesima categoria (ad esempio 1.1.1 e 1.1.7) non dà luogo ad un concorso materiale di illeciti ma ad una violazione unica. Viceversa, la violazione di più precetti rientranti in diverse categorie (ad esempio 1.1.1 e 1.2.6) comporta la violazione di più illeciti».

Il secondo punto affrontato dall’Ispettorato riguarda il lavoro di accertamento delle violazioni relative alle macchine e alle attrezzature di lavoro “ante direttiva macchine”. In capo al datore di lavoro c’è obbligo di valutare i requisiti di sicurezza dell’attrezzatura in base all’allegato V del Dlgs 81, mentre nel Documento di valutazione dei rischi va riportata la valutazione del rischio specifico. Per questo adempimento il datore si rivolge a un tecnico qualificato, il quale rilascia una attestazione. L’Ispettorato ricorda però che questa figura non è prevista dalla legge: «di conseguenza, la mancanza dell’attestazione a firma di un tecnico abilitato per le attrezzature “ante direttiva” non costituisce presupposto per accertarne la non conformità ai requisiti generali di sicurezza di cui all’Allegato V del citato decreto. Pertanto, in sede di ispezione, si dovrà verificare, oltre alla corretta valutazione dei rischi, la conformità ai requisiti generali di sicurezza di cui all’allegato V». Quanto al datore di lavoro, l’Ispettorato chiarisce che - sempre per le macchine “ante direttiva” - «si ritiene non obbligatoria la redazione integrale del manuale di uso e manutenzione, ma è necessario che il datore di lavoro predisponga schede tecniche/procedure o istruzioni operative, nelle quali siano riportate le norme comportamentali e le misure di sicurezza adottate e le indicazioni indispensabili a garantire la sicurezza dei lavoratori». Da NT+.



ANAC: nelle gare di progettazione è ammessa offerta con spese accessorie azzerate

Il ribasso nelle gare di progettazione è uno dei dubbi che da sempre contrappone i sostenitori della concorrenza a quelli che pretendono il diritto all'equo compenso. Di recente l'Autorità nazionale anticorruzione (Anac) si è espressa su un caso di ribasso in una gara di progettazione, fornendo un parere di precontenzioso.

Il caso del ribasso gare progettazione L'Anac ha esaminato una gara per l'affidamento del servizio di ingegneria per la redazione del progetto esecutivo, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, direzione lavori, coordinamento in fase di esecuzione dei lavori e certificato di regolare esecuzione dei lavori di riqualificazione e restauro di un edificio. Il vincitore ha proposto un ribasso del 100% sull'importo a base d'asta per spese e oneri accessori, ma il secondo classificato ha lamentato che la Stazione Appaltante avrebbe dovuto escludere l'offerta del vincitore.

A detta del secondo classificato, le offerte pari a zero impedirebbero di applicare la formula matematica di proporzionalità inversa prevista dal disciplinare per la valutazione dell'offerta economica. La formula presente nel bando, ha spiegato il secondo classificato, comporta che ciascuna offerta debba essere posta in relazione inversamente proporzionale all'offerta migliore e pertanto, nel caso in cui quest'ultima sia pari a zero e tale valore costituisca quindi il dividendo, qualsiasi relazione con le altre offerte darebbe un risultato pari a zero. **Quando è consentito il ribasso gare progettazione** L'Anac, con il parere di precontenzioso 77/2025, ha spiegato che il ribasso proposto nella gara di progettazione dal vincitore riguarda esclusivamente le spese e gli oneri accessori, quindi non è corretto affermare che l'aggiudicatario ha presentato un'offerta pari a zero. L'Anac ha ricordato che la possibilità di presentare ribassi del 100% sulle voci di spese e oneri accessori è sempre consentita dalla giurisprudenza, mentre in sede di verifica dell'anomalia bisogna verificare che l'offerta, nonostante il ribasso, sia sostenibile e conforme al principio dell'equo compenso.

In merito all'equo compenso, ricordiamo che si tratta della disciplina appositamente introdotta dal Correttivo del Codice Appalti per le gare di progettazione e non delle norme contenute nella Legge 49/2023. Sulla base di questi presupposti, e visto che il bando non vieta l'accoglimento delle offerte con un ribasso del 100% delle spese e degli oneri accessori, l'Anac ha ritenuto legittima l'aggiudicazione.

Ribasso gare progettazione, il nodo dell'equo compenso Ricordiamo che la possibilità di offrire un ribasso nelle gare di progettazione ha creato diverse incertezze, anche in riferimento alle variazioni nella disciplina dell'equo compenso. L'Anac, già dallo scorso anno, ha affermato che l'equo compenso non si applica alle gare di progettazione perché contrario alla concorrenza.

Con l'approvazione del Correttivo del Codice Appalti è stato chiarito definitivamente che l'equo compenso non si applica alle gare per l'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura, per i quali è stata definita una disciplina ad-hoc.

Il divieto di applicare l'equo compenso (Legge 49/2023) alle gare di progettazione è stato accolto positivamente dal Consiglio di Stato, chiamato a fornire un parere sul Correttivo. A prescindere dai cambiamenti della normativa, in molti casi i professionisti hanno chiesto se il diritto a un compenso congruo si può coniugare con i ribassi sulle spese e gli oneri accessori.

La giurisprudenza ha sempre dato risposta affermativa, spiegando che è consentito l'azzeramento della voce relativa alle spese senza pregiudicare il diritto del professionista a ricevere un compenso proporzionato alla sua attività. Da *Edilportale*.

Per la Cassazione la revisione della rendita catastale deve essere motivata

La revisione della rendita catastale, operata d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate, deve essere motivata.

Lo ha spiegato la Corte di Cassazione con la sentenza 4684/2025.

Il caso della revisione rendita catastale d'ufficio

I giudici si sono pronunciati su un caso che è iniziato quando l'Agenzia delle Entrate ha rideterminato d'ufficio il classamento e la rendita catastale di un immobile situato a Roma. L'Agenzia ha riclassificato l'immobile, attribuendogli una rendita catastale di quasi 7mila euro anziché di 3mila euro.

La revisione della rendita catastale avrebbe comportato un aumento delle tasse da pagare, quindi il proprietario ha presentato ricorso.

La Commissione Tributaria Provinciale di Roma ha considerato corretta la revisione della rendita catastale operata dall'Agenzia data la rivalutazione urbanistica della microzona in cui si trova l'immobile.

La revisione rendita catastale va motivata

La Cassazione, con la sentenza 4684/2025, ha ricordato che è consentita la revisione della rendita catastale d'ufficio in tre casi:

- se il classamento non risulta congruo con quello degli immobili circostanti;
- in presenza di immobili non dichiarati o che hanno subito variazioni edilizie non denunziate;
- se il rapporto tra il valore medio di mercato e l'corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

Il caso analizzato rientra nelle fattispecie elencate e la Cassazione ha quindi concluso che l'Agenzia può procedere alla revisione della rendita catastale.

Tuttavia, la Cassazione ha aggiunto che la riclassificazione deve essere motivata in modo rigoroso.

L'Agenzia deve quindi dar conto in modo chiaro e specifico dei metodi con cui sono stati ottenuti tali risultati, dei criteri impiegati e delle tecniche statistiche applicate oltre che della attendibilità dei dati di fatto sui quali si è basata l'elaborazione statistica.

Questo perché, ha concluso la Corte, il contribuente deve essere posto in condizione di poter compiutamente controllare e se del caso contestare la sussistenza dei presupposti per l'applicazione della revisione del classamento. Da *Edilportale*.

Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

Telefono:
0817645851

Mail
info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it



ANCE Campania – uffici

