

28 NOVEMBRE 2025

www.ancecampania.it

ANCE CAMPANIA

NEWS TECNICA N. 39



sommario

223,7mln per adeguamento e messa in sicurezza degli edifici scolastici

Nuove regole per individuazioni di aree idonee all'installazione di impianti da fonti rinnovabili

DDL Semplificazioni sul rilascio dei permessi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico

Per ANAC occorre rivedere il codice sui temi delle false documentazioni presentate per le SOA

Rapporto Svimez 2025: con il PNRR nel Sud il PIL è cresciuto dell'8,5%

ANCE | CAMPANIA



223,7mln per adeguamento e messa in sicurezza degli edifici scolastici

Il Ministero dell'Istruzione e del Merito (MIM) ha annunciato la firma di un decreto, con cui verranno stanziati 223,7 milioni di euro per l'adeguamento alla normativa antincendio e per interventi urgenti di messa in sicurezza degli edifici scolastici. Una misura che arriva in un quadro di scadenze per l'adeguamento antincendio più volte prorogate, mentre manca ancora il Dm del Ministero dell'Interno, che definisca in modo chiaro le tempistiche, e oltre metà delle scuole comunali non risulta in regola, secondo il report Ecosistema Scuola del 2025 di Legambiente, presentato a settembre.

Il provvedimento è rivolto agli enti proprietari degli edifici scolastici (Comuni, Province, Città metropolitane) e ha due obiettivi principali:

- elevare il livello di antincendio e sicurezza edilizia scolastica in linea con la normativa vigente;
- intervenire sulle situazioni più critiche, finanziando opere urgenti di messa in sicurezza.

Tra gli interventi ammissibili rientrerebbero l'adeguamento di compartimentazioni e vie di esodo, gli impianti di rivelazione e allarme incendio, l'illuminazione di emergenza, i sistemi di controllo fumi e, dove necessario, l'incremento della resistenza al fuoco di strutture e separazioni.

Il 40% dei 223,7 milioni verrà riservato agli enti locali delle regioni del Mezzogiorno a testimonianza del forte squilibrio territoriale esistente e di un patrimonio scolastico spesso più vetusto e meno mantenuto, dove la carenza di investimenti ha rallentato l'adeguamento alle norme di sicurezza e antincendio. Non è molto, ma potrebbe almeno sbloccare interventi urgenti, rimasti fermi per mancanza di coperture.

Apprezzamento espresso dall'ANCI sul provvedimento per una priorità strategica più volte evidenziata e sollecitata dai Comuni, molto spesso alle prese con edifici scolastici degradati e risorse limitate.

L'Associazione sottolinea però che i 223,7 milioni coprono solo una parte del fabbisogno e ribadisce la richiesta di finanziamenti strutturali e programmati, non solo interventi una tantum.

Per ANCI sono decisivi anche la semplificazione delle procedure e un quadro di regole e scadenze chiaro, in particolare da parte del Ministero dell'Interno, per consentire agli enti locali di pianificare interventi e cantieri con maggiore continuità.

Un piccolo tassello in un'emergenza ancora aperta

I dati di Ecosistema Scuola richiamano la dimensione dell'urgenza: una quota rilevante di edifici non è in regola, molti plessi non hanno concluso l'iter di adeguamento e di messa in sicurezza dei solai, e gli interventi di manutenzione straordinaria restano parziali. In questo quadro, i 223,7 milioni rappresentano un piccolo tassello non risolutivo. La sfida sarà quindi capitalizzare queste risorse per interventi mirati, capaci di risolvere, ove possibile, o almeno tamponare le criticità più gravi e avvicinare il parco scolastico italiano agli standard richiesti dalla normativa antincendio, allo stato attuale, ancora lontani. da *Edilportale*.



Nuove regole per le individuazioni di aree idonee all'installazione di impianti da fonti rinnovabili

Via libera del Consiglio dei Ministri al Decreto-Legge che modifica le modalità di individuazione delle aree idonee all'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili. Il testo del Decreto Legge approvato ieri pomeriggio introduce modifiche essenziali alla normativa sulle aree idonee ad ospitare impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, stabilisce nuovi criteri nazionali vincolanti per l'individuazione delle aree. L'ultima versione del testo contiene un articolo dedicato agli impianti agrivoltaici.

Le modifiche sono finalizzate a superare la bocciatura del Tar al Decreto che aveva disciplinato l'individuazione e a garantire il conseguimento degli obiettivi del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR). L'intervento normativo si è reso necessario a seguito della bocciatura del Tar Lazio che ha imposto al Governo di non consentire alle Regioni di imporre maggiori restrizioni rispetto alla norma nazionale e di garantire maggiore omogeneità tra le Regioni.

Il decreto stabilisce un catalogo di siti che sono considerati automaticamente idonei all'installazione di impianti FER. Tra questi:

- siti di potenziamento (repowering): aree dove sono già installati impianti eolici o fotovoltaici e in cui si realizzano interventi di modifica o ricostruzione, purché la variazione dell'area occupata non sia superiore al 20%. Questa variazione non è consentita per il fotovoltaico a terra in aree agricole.
- siti degradati o dismessi: aree oggetto di bonifica (ai sensi del Codice dell'Ambiente DLgs 152/2006), cave e miniere cessate, non recuperate o abbandonate o in condizioni di degrado ambientale, e discariche chiuse o ripristinate.
- infrastrutture pubbliche: siti e impianti nella disponibilità delle società del gruppo Ferrovie dello Stato italiane, dei gestori di infrastrutture ferroviarie e delle società concessionarie autostradali. Sono inclusi anche i beni del demanio militare e dello Stato.

Per il fotovoltaico, sono inoltre idonee:

- aree agricole racchiuse in un perimetro che disti non più di 350 metri da stabilimenti industriali sottoposti ad Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA).
- aree adiacenti alla rete autostradale entro 300 metri.
- edifici, strutture edificate e relative superfici pertinenziali, aree a destinazione industriale/logistica/direzionale, invasi idrici e laghi di cave dismesse.

Per gli impianti di biometano, sono idonee le aree agricole che distino non più di 500 metri da zone a destinazione industriale e aree agricole entro 500 metri da stabilimenti industriali sottoposti ad AIA. da *Edilportale*.

DDL Semplificazioni sul rilascio dei permessi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico

Con l'approvazione definitiva del Ddl semplificazioni, e in particolare dell'articolo 40, si apre una fase completamente nuova per il rilascio dei permessi di costruire in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, ambientale, idrogeologico o culturale. Una modifica chirurgica al cuore dell'articolo 20, comma 8, del Dpr 380/2001 — la norma che da vent'anni regola termini e modalità del permesso — cambia infatti la logica di funzionamento dell'istituto, introducendo per la prima volta la possibilità che anche su immobili vincolati si formi il silenzio assenso. Una rivoluzione solo apparente, ma che in pratica rischia di incidere profondamente sui rapporti fra Comuni, Soprintendenze e operatori privati. Nel regime attuale, per i permessi di costruire su immobili vincolati la regola è chiara: niente silenzio assenso. La presenza di un vincolo (paesaggistico, ambientale, idrogeologico, culturale) impedisce la formazione del titolo tacito e impone l'applicazione della conferenza dei servizi ex articoli 14 e seguenti della legge 241/1990, con tutti i tempi e le incertezze che ne derivano. L'articolo 40 del Ddl semplificazioni interviene proprio su questo punto, eliminando la clausola che escludeva in modo assoluto la formazione del silenzio assenso e riscrivendo il rapporto tra permesso di costruire e autorizzazioni di tutela.

La novità: silenzio assenso possibile se i nulla osta sono già acquisiti

La modifica approvata - come si legge nel testo allegato dell'articolo 40 del Ddl Semplificazioni - cancella il divieto generalizzato e introduce un meccanismo condizionato. Il silenzio assenso torna applicabile anche alle aree vincolate solo se il richiedente ha già ottenuto tutti gli atti di assenso richiesti dalla normativa di settore (paesaggistica, sismica, idrogeologica, ecc.), che devono essere formali, validi e riferiti agli stessi elaborati progettuali allegati alla domanda.

Se gli atti di tutela non risultano acquisiti e vigenti, resta pienamente operativa la conferenza dei servizi decisoria, senza alcun automatismo.

In altre parole:

- con i nulla osta già in mano diventa possibile silenzio assenso sul permesso;
- senza nulla osta si resta nel regime ordinario della conferenza dei servizi.

Gli effetti per Comuni e operatori

Per i Comuni la modifica rappresenta una semplificazione “a geometria variabile”: accelera il lavoro su interventi dove la tutela è già stata definita dagli enti competenti. Mentre non cambia nulla nei procedimenti più complessi, dove mancano gli atti di assenso e la pratica deve passare per la conferenza.

Per gli operatori privati si apre invece un'opportunità concreta: una volta ottenute le autorizzazioni paesaggistiche o sismiche, non sarà più necessario attendere una nuova valutazione del Comune o il termine dell'iter integrato in conferenza. Se l'amministrazione non risponde entro i termini dell'articolo 20 del testo unico edilizia (60 giorni salvo interruzione di 30 giorni per richiesta di integrazione), il titolo edilizio si forma automaticamente.

Impatto e polemiche sul sistema dei controlli

La norma ha già prodotto le prime polemiche in Parlamento dove sono già stati evocati i rischi di «condono anticipato» e «assalto al territorio». In realtà la misura non sembra ridurre in alcun modo i poteri delle Soprintendenze né introduce scorciatoie per aggirare la tutela. Perché il modello funziona solo se gli atti di assenso sono già presenti e pienamente efficaci. Lo snodo, semmai, è un altro: lo spostamento del baricentro del procedimento verso le autorizzazioni preliminari, che diventano la chiave di volta per l'ottenimento del titolo edilizio.

Con la pubblicazione in Gazzetta, l'articolo 40 cambierà subito la prassi operativa degli uffici tecnici. Per la prima volta si configura un percorso “accelerato” anche per interventi in zone vincolate, purché l'operatore arrivi al permesso con tutta la documentazione di tutela già consolidata. Per i progetti complessi nulla cambia, ma per quelli standardizzati (manutenzioni straordinarie, interventi di ristrutturazione compatibili con il vincolo, adeguamenti funzionali) il nuovo regime può tradursi in tempi più rapidi e maggiore certezza procedimentale. «Abbiamo raggiunto un altro obiettivo importante per rendere la Pubblica amministrazione più semplice ed efficiente per i nostri utenti, cittadini e imprese», esulta il ministro per la Pubblica amministrazione Paolo Zangrillo ricordando che «fino ad oggi abbiamo semplificato circa 400 procedure».

Turismo ricettivo, più facile riconvertire gli immobili. Un'altra modifica di impatto sui permessi edilizi è contenuta nell'articolo 12 del Ddl semplificazioni, con riguardo agli immobili del comparto turistico-ricettivo. Per hotel e affini il Ddl appena approvato dalla Camera introduce la possibilità di trasformare immobili esistenti in strutture da destinare a ospitalità temporanea o stagionale, semplificando l'iter edilizio per ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni avviate entro il 31 dicembre 2026. La novità si innesta sull'articolo 14 del decreto-legge 95/2025, ampliando il perimetro delle agevolazioni già previste per i soggetti beneficiari coinvolti in programmi di housing turistico e accommodation per lavoratori del settore.

La chiave dell'intervento è il richiamo diretto all'articolo 10, comma 7-ter, del DL 76/2020: la norma che, in piena stagione di semplificazione post-pandemica, ha introdotto procedure accelerate per interventi edilizi anche rilevanti, consentendo il rilascio del titolo sulla base di verifiche più snelle e con un regime privilegiato per gli interventi di demolizione e ricostruzione. Applicando quel modello, i progetti presentati dai beneficiari entro il 2026 potranno godere di un iter più rapido e di un quadro istruttorio meno gravoso per i Comuni.

Con un'avvertenza sul fronte della destinazione d'uso: la disposizione introduce un vincolo decennale che lega l'immobile alla funzione ricettiva-turistica per cui è stato autorizzato l'intervento, e chiarisce che il mutamento d'uso funzionale a tali finalità segue la disciplina dell'articolo 23-ter del Dpr 380/2001, con valutazione caso per caso sulle singole unità immobiliari. Una scelta che mira a evitare operazioni speculative e a garantire che la semplificazione produca effettivamente nuove dotazioni di alloggi per il comparto turistico.

Il testo prevede anche una nuova proroga fino al 31 dicembre del 2026 per i de hors, consentendo di utilizzare gli spazi esterni e prevedendo, inoltre, una delega per la revisione dell'intera disciplina introdotta durante il periodo del Covid. Da NT+.

Per ANAC occorre rivedere il codice sui temi delle false documentazioni per l'ottenimento delle SOA

Una richiesta di intervento urgente rivolta a Governo e Parlamento per correggere alcune delle disposizioni più controverse del nuovo sistema sanzionatorio legato alle attestazioni Soa. È il contenuto dell'Atto di segnalazione n. 4/2025, approvato dall'Autorità nazionale anticorruzione con delibera dell'11 novembre, che mette in fila le incoerenze presenti nel Dlgs 36/2023 e nei relativi allegati sul tema della falsa documentazione presentata dalle imprese ai fini della qualificazione.

Tre, in particolare, i fronti caldi evidenziati dall'Autorità guidata da Giuseppe Busia: il conflitto normativo tra articolo 96 e articolo 100 sul periodo temporale di rilevanza delle cause di esclusione; l'impossibilità di graduare la sanzione interdittiva quando la falsa documentazione è resa in fase di attestazione Soa; la contraddizione tra i limiti sanzionatori stabiliti dall'art. 222 e quelli, molto più elevati, previsti dall'Allegato II.12.

Cause di esclusione: il triennio non coincide con i periodi previsti per le gare

La prima criticità riguarda il disallineamento tra le verifiche condotte dalle Soa e quelle previste per la partecipazione alle gare. L'articolo 100, comma 5, lettera b del Codice richiede che l'impresa, per ottenere o rinnovare l'attestazione, non sia incorsa in cause di esclusione nel triennio precedente. Ma l'articolo 96 stabilisce durate ben più lunghe: cinque o sette anni, o addirittura in perpetuo nei casi più gravi.

Risultato: un'impresa può ottenere un'attestazione valida ai fini della qualificazione, ma essere immediatamente esclusa dalle gare perché soggetta a una causa ostativa con durata superiore ai tre anni. Un corto circuito normativo che, avverte Anac, può produrre pregiudizi economici significativi per le imprese e rendere incoerente l'intero sistema di qualificazione. Da qui la proposta dell'Autorità: modificare l'articolo 100 per far sì che il periodo considerato sia coerente con le durate stabilite dall'articolo 96.

Sanzioni interdittive: un anno fisso anche quando la condotta è lieve

Il nodo più rilevante riguarda però la mancata graduazione della sanzione interdittiva applicabile alle imprese che presentano documentazione falsa per ottenere l'attestazione Soa. L'Allegato II.12, articolo 18, commi 4 e 23 fissa infatti un periodo rigido di interdizione di un anno, senza possibilità di tener conto del dolo, della colpa, della gravità del fatto o del danno potenziale. Una scelta che collide apertamente con l'articolo 96, comma 15, che per la stessa condotta – se compiuta in gara – prevede un periodo fino a due anni, ma interamente graduabile in base all'intensità dell'illecito. Una disparità difficilmente giustificabile: due condotte identiche vengono trattate in modo diverso solo perché compiute in fasi differenti.

Paradossalmente, osserva Anac, la falsa documentazione in sede di attestazione potrebbe essere ancora più grave, perché incide sulla partecipazione a più gare per tutto il periodo di validità del certificato Soa. L'Autorità propone quindi di modificare i commi 4 e 23 per introdurre un sistema flessibile, con durata «fino a due anni» e possibilità di valutazione del dolo e della colpa, come già previsto dal Codice per le gare.

Sanzioni pecuniarie: il limite dei 5.000 euro blocca tutto

La terza stortura riguarda il conflitto tra l'articolo 222, comma 3, lettera a) – che fissa il tetto massimo delle sanzioni pecuniarie Anac a 5.000 euro – e le norme dell'Allegato II.12, che prevedono massimali da 25.000 o 50.000 euro per operatori economici, Soa e Rup. Poiché gli articoli dell'Allegato rinviano comunque alla disposizione generale dell'art. 222, l'Autorità si trova nell'impossibilità di applicare sanzioni di importo superiore ai 5.000 euro, vanificando le previsioni specifiche e impedendo un adeguato ricorso al principio di proporzionalità. Anac propone quindi di modificare l'art. 222 consentendo all'Autorità di applicare sanzioni entro i «diversi limiti edittali previsti dal Codice». da NT+.



Rapporto Svimez 2025 : nel Sud con il PNRR il PIL è cresciuto dell'8,5%

Dal Rapporto Svimez 2025 emerge un Mezzogiorno che vive una stagione di forti contrasti: cresce come non mai l'occupazione, soprattutto tra i giovani, ma al contempo continua l'esodo che svuota il Sud di competenze e futuro. Tra il 2021 e il 2024, quasi mezzo milione di posti di lavoro è stato creato nel Mezzogiorno, spinto da PNRR e investimenti pubblici. Ma negli stessi anni 175 mila giovani lasciano il Sud in cerca di opportunità. La "trappola del capitale umano" si rinnova: la metà di chi parte è laureato; le migrazioni dei laureati comportano per il Mezzogiorno una perdita secca di quasi 8 miliardi di euro l'anno. I giovani che restano, troppo spesso, trovano lavori poco qualificati e mal retribuiti. Con i salari reali che calano aumentano i lavoratori poveri: un milione e duecentomila lavoratori meridionali, la metà dei lavoratori poveri italiani, è sotto la soglia della dignità. Si evidenzia, inoltre, una emergenza sociale nel diritto alla casa. Il PNRR sostiene la crescita e spinge fino al 2026 il Pil del Sud oltre quello del Nord. Il percorso di sviluppo avviato dal PNRR non può interrompersi nel 2026. Il Mezzogiorno sta dimostrando di poter essere protagonista della transizione industriale ed energetica del Paese, ma servono scelte politiche forti per consolidare i risultati raggiunti e dare continuità agli investimenti. Tra i segnali positivi nel Mezzogiorno sui quali costruire il futuro post PNRR: la crescita dei servizi ICT e dell'industria, il miglioramento dell'attrattività delle università meridionali. Ma la legacy del PNRR riguarda anche cambiamenti sociali e istituzionali che devono orientare il complesso delle politiche pubbliche: il miglioramento della capacità amministrativa dei Comuni; i primi segnali di convergenza Sud-Nord nell'offerta pubblica di asili nido e del servizio mensa nelle scuole; la standardizzazione e semplificazione degli iter amministrativi. A partire da questa eredità, la vera sfida è consolidare questi segnali positivi in un percorso di sviluppo duraturo, che renda il diritto a restare pienamente esercitabile e la decisione di partire una scelta, non una necessità. Occorre agire su quattro leve: potenziare le infrastrutture sociali e garantire i servizi oltre il PNRR; rafforzare i settori a domanda di lavoro qualificata; puntare sulla partecipazione femminile nel mercato del lavoro, nel sistema della ricerca e nella sfera politica e decisionale, dove rivestono un peso ancora marginale; investire sul sistema universitario come infrastruttura di innovazione. Tra 2021 e 2024 il Pil del Mezzogiorno aumenta dell'8,5%, contro +5,8% del Centro-Nord. A determinare questo scarto contribuiscono diversi fattori: la minore esposizione dell'industria meridionale agli shock globali; un ciclo dell'edilizia particolarmente favorevole legato prima al maggiore impatto espansivo degli incentivi edilizi, poi allo stimolo fornito dal PNRR; la chiusura del ciclo 2014-2020 della politica di coesione. A ciò si è aggiunta la ripresa del turismo e dei servizi, che ha rafforzato la domanda interna. Le costruzioni hanno fornito un contributo decisivo: +32% nel Sud contro +24% nel Centro-Nord. Per il peso che riveste nella formazione del valore aggiunto dell'area, il contributo più rilevante alla crescita del Pil 2021-2024 del Mezzogiorno è venuto dal terziario: +7,4% l'aumento medio in Italia dei servizi, che raggiunge il +7,8% nel Mezzogiorno (+7,3% nel Centro-Nord). La crescita non si è limitata ai servizi tradizionali. Crescono le attività finanziarie, immobiliari, professionali e scientifiche che hanno goduto degli effetti di domanda di nuova progettualità pubblica e privata attivata dal PNRR. In controtendenza rispetto al Nord, tra il 2021 e il 2024 il valore aggiunto dell'industria in senso stretto (manifatturiero, estrattivo, utilities) al Mezzogiorno è cresciuta del +5,7% (-2,8% nel Centro-Nord). La discontinuità positiva particolarmente significativa rispetto ai precedenti cicli economici è che il risultato del Sud è stato determinato dall'espansione della manifattura: +13,6% grazie alla nuova domanda per la componente manifatturiera della filiera dell'edilizia e alla crescita sostenuta di altri settori a specializzazione matura nel Mezzogiorno, in particolare dell'agroalimentare (+13,1%). Al contrario, il modello export-led del Nord mostra vulnerabilità: domanda tedesca debole, crisi delle produzioni energivore e riduzione della subfornitura. La migliore performance meridionale riflette quindi sia dinamiche locali positive sia la debolezza ciclica del Nord.

Secondo le stime Svimez, l'Italia crescerà poco ma in miglioramento: +0,5% nel 2025, +0,7% nel 2026, +0,8% nel 2027. Grazie al completamento dei cantieri PNRR, il Sud dovrebbe continuare a superare il Centro-Nord nel biennio 2025-2026: +0,7% e +0,9%, contro +0,5% e +0,6% del Centro-Nord. Complessivamente, sulla crescita cumulata del biennio 2025-2026, la domanda di investimenti pubblici dovrebbe valere 1,7 punti di Pil nel Mezzogiorno e 0,7 punti nel Centro-Nord. Nel 2027 rallenta ciclo investimenti pubblici, riparte la domanda internazionale e il Centro-Nord torna a crescere più del Sud (+0,9% contro +0,6%). da Svimez.

