



Confapi Aniem News

La newsletter dell'Unione nazionale delle imprese edili manifatturiere e settori affini

N. 22

21 Settembre 2026



LE NOSTRE ATTIVITA'

Regolamento europeo appalti: i sistemi di gara e il gruppo di lavoro Confapi pag. 3

CCNL Materiali: incontro tecnico al Fondo Altea e incontro sul rinnovo pag. 5

DALL'ITALIA

Anac: indicazione sulla corretta individuazione delle categorie nei bandi pag. 6

Piano casa: fondo *housing* verso acquisizione proposte investimenti pag. 6

Proroga bando ISI 2025: proroga al 26 Ottobre pag. 7

Gli ultimi dati Enea su impatto superbonus e le misure Ecobonus allo studio pag. 7

Annullamento aggiudicazione possibile anche a contratto in corso pag. 8

REGOLAMENTO EUROPEO APPALTI: I SISTEMI DI GARA PREVISTI E LA COSTITUZIONE DI UN GRUPPO DI LAVORO CONFAPI

Presentato lo scorso 9 settembre in Commissione europea il nuovo *Public Procurement Act* (in allegato il testo in italiano) il Regolamento in materia di appalti pubblici sopra soglia (5,4 milioni per i lavori), composto da 149 articoli che, come già preannunciato, dovrebbe modificare radicalmente la disciplina in materia di appalti, sia da un punto di vista formale che sostanziale. Non ci saranno più le tre direttive europee (appalti ordinari, settori speciali e concessioni) e le relative leggi di recepimento degli Stati membri, ma un unico Regolamento europeo che sarà valido per tutti i Paesi dell'Unione, con l'obiettivo dichiarato della semplificazione: secondo la Commissione il nuovo assetto dovrebbe ridurre drasticamente il complesso delle disposizioni (200 pagine rispetto alle 900 costituite dalle attuali direttive).

L'iter di approvazione è ancora lungo e articolato: la proposta deve essere trasmessa al Parlamento europeo e al Consiglio, essere esaminata con procedura legislativa ordinaria per poi passare al voto finale. Parallelamente sarà attivato dal Consiglio il confronto tra gli Stati membri: non è fissato alcun termine per la conclusione dell'iter, anche se la Commissione ha programmato l'adozione del documento entro la fine del 2027. Una volta approvato, il Regolamento europeo sarà vincolante e direttamente applicabile negli Stati membri senza necessità di alcun atto di recepimento.

Nel testo normativo emergono novità importanti che potranno impattare in modo significativo sui sistemi di affidamento.

Si individuano come modalità ordinarie la procedura aperta (articoli 34-35) e la procedura dinamica (articoli 36-40).

Alle suddette procedure ordinarie, si aggiungono la procedura per l'innovazione (articoli 41-45) e le procedure speciali che sono utilizzabili in particolari circostanze (articoli 46-48).

Emerge un forte impulso alla negoziazione che attraversa tutte le procedure.

L'articolo 33 disciplina, infatti, la conduzione delle negoziazioni all'interno sia della procedura aperta che di quella dinamica, consentendo alle amministrazioni di negoziare le caratteristiche non essenziali della prestazione nel rispetto di trasparenza, parità di trattamento e concorrenza. Nella procedura aperta (art. 34) il bando dovrà precisare “*se e quali criteri di selezione si applicano e se si intende negoziare*”.

Qualsiasi operatore economico interessato potrà manifestare il proprio interesse e presentare un'offerta («prima offerta») utilizzando il servizio elettronico di ammissibilità; le stazioni appaltanti potranno “*decidere di non negoziare, pur avendo manifestato l'intenzione di farlo, ma di procedere invece all'aggiudicazione dell'appalto sulla base delle prime offerte, a condizione che si siano riservati tale possibilità nel bando di gara*”.

Nella procedura dinamica (art. 36) gli operatori economici che hanno preventivamente manifestato il proprio interesse in virtù dell'avviso pubblicato dall'ente committente sono invitati a presentare “*un'offerta o a partecipare alle trattative per singoli appalti basati su tale procedura. Gli*

operatori economici possono chiedere di aderire alla procedura in qualsiasi momento durante il suo periodo di validità”.

La partecipazione è quindi limitata ai soli concorrenti che abbiamo manifestato il proprio interesse a partecipare durante il periodo valido fissato nell’avviso pubblico. Successivamente l’ente committente comunicherà agli operatori interessati la descrizione, la quantità e la tempistica del contratto da aggiudicare, li inviterà a confermare il proprio interesse in relazione allo specifico contratto da affidare entro un tempo predefinito e poi a presentare l’offerta.

La procedura dinamica può svolgersi senza criteri di selezione (art. 38) e con criteri di selezione (art. 39).

Nella prima modalità, qualora le manifestazioni di interesse siano superiori a cinque, potranno essere invitati *“solo cinque o un numero maggiore di operatori economici selezionati tramite il servizio elettronico di ammissibilità mediante determinazione algoritmica casuale e indiscriminata”*. Alla scadenza del termine previsto per la manifestazione di interesse, gli operatori economici sono invitati a presentare un’offerta oppure a presentare una prima offerta seguita da negoziazioni.

Nella modalità con criteri di selezione gli operatori economici dichiarano di essere qualificati per l’esecuzione dell’appalto sulla base dei criteri indicati nel bando e le amministrazioni invitano gli operatori economici *“a presentare un’offerta o a presentare una prima offerta seguita da negoziazioni”*.

Anche in questa modalità gli enti committenti *“possono decidere di invitare solo un sottoinsieme degli operatori economici che hanno manifestato il proprio interesse per lo specifico appalto da aggiudicare, sulla base di criteri o regole oggettivi e non discriminatori, a condizione che li abbiano indicati nel riassunto pubblico del bando di gara al momento dell’avvio della procedura dinamica”*.

L’art. 41 disciplina lo svolgimento della procedura di innovazione. Le stazioni appaltanti individuano *“la sfida sociale per la quale necessitano di una proposta di soluzione innovativa”* e attivano la procedura che si svolge secondo le seguenti fasi: individuazione della sfida sociale e definizione del quadro di valutazione del valore, avvio della procedura, selezione delle proposte di soluzioni innovative, test, convalida e valutazione delle proposte di soluzioni innovative, aggiudicazione dell’appalto. Per *“sfida sociale”* si intende una situazione che richiede l’erogazione di servizi pubblici, considerati i rischi connessi, il potenziale impatto e i benefici, nonché la visione per lo sviluppo, la sperimentazione e l’attuazione della soluzione innovativa in collaborazione con il committente pubblico.

Nell’ambito delle procedure speciali, si dispone che, in casi e circostanze specifici (soluzione fornita solo da un operatore, assenza di alternative ragionevoli, particolari forniture, ecc) o di estrema urgenza, si ricorra a *“una procedura speciale per l’aggiudicazione di un appalto pubblico, richiedendo una soluzione direttamente a uno o più operatori economici senza la necessità di una procedura competitiva o della previa pubblicazione di informazioni relative alla gara”*.

In merito ai criteri di aggiudicazione, l’art. 98 indica il miglior rapporto qualità prezzo, precisando che *“il peso dei criteri di qualità deve rappresentare almeno il 30 % del punteggio totale assegnato. Per gli appalti il cui oggetto è ad alta intensità di manodopera, la ponderazione dei criteri di qualità deve rappresentare almeno il 50 % del punteggio totale assegnato”*.

La revisione prezzi è prevista ma non in modo vincolante.

Disposizioni ulteriori del regolamento sono finalizzate a favorire la partecipazione delle pmi: riduzione degli oneri amministrativi, suddivisione degli appalti in lotti, agevolazioni per la costituzione di consorzi o gruppi di operatori economici.

Vietato il subappalto integrale delle prestazioni consentendo al committente pubblico di riservare all'appaltatore principale l'esecuzione di attività critiche, se giustificate dalla natura dell'affidamento.

Previste, infine, disposizioni per dare impulso alla digitalizzazione con la creazione di una piattaforma europea (*Digital Marketplace*) per accedere al mercato collegata alle banche dati nazionali. Per i contratti di lavori pubblici di valore pari o superiore a 25 milioni di euro, si dispone l'obbligo di richiedere l'utilizzo del *Building Information Modelling* (BIM) nella fase di esecuzione, inteso come una serie di metodologie digitali basate su formati aperti e interoperabili, finalizzate a creare, gestire e condividere informazioni strutturate sull'opera lungo il suo ciclo di vita.

In merito alle valutazioni e proposte da formulare sul Regolamento europeo appalti, Confapi ha promosso la costituzione di un **gruppo di lavoro tecnico confederale aperto sia a imprenditori che a funzionari** *“con l'obiettivo di esaminare analiticamente il testo e l'impatto sulle nostre imprese dei diversi settori produttivi, redigere il Documento di Posizionamento di Confapi da utilizzare nelle diverse sedi istituzionali italiane ed europee ed elaborare gli emendamenti al testo proposto dalla Commissione”*.

Le Associazioni territoriali di Confapi Aniem sono pertanto invitate a indicare eventuali nominativi.

CCNL MATERIALI: INCONTRO TECNICO AL FONDO ALTEA E RIUNIONE CON I SINDACATI

Dopo le interlocuzioni avute nei mesi scorsi finalizzate a verificare le condizioni per la partecipazione di Confapi Aniem nel Fondo Altea (Fondo Assistenza Sanitaria per il settore costruzioni e legno arredo), il 16 settembre u.s. si è svolto un ulteriore confronto tecnico presso la sede dello stesso Fondo.

La delegazione di Confapi Aniem ha confermato le proprie condizioni, già formalizzate con le relative proposte di modifica statutaria, invitando il Fondo a fornire risposte in merito. Le organizzazioni sindacali costituenti il Fondo hanno confermato la loro disponibilità ad ampliare la base associativa dell'Ente ad Aniem e Unital e hanno manifestato la volontà di accelerare le verifiche con le altre associazioni che hanno espresso concreta intenzione di entrare nel Fondo. Al termine di tali verifiche si procederà alla definizione dei successivi passaggi necessari per l'entrata nel Fondo con i soli soggetti interessati.

Il 18 Settembre, inoltre, sono ripresi anche gli incontri per il rinnovo del CCNL Materiali da costruzione con la discussione focalizzata sulle proposte di aumento retributivo e, in particolare sulle metodologie da utilizzare per il recupero inflattivo. Su questo aspetto è stata evidenziata l'esigenza di consultare il livello confederale anche rispetto a decisioni che si stanno assumendo in quella sede. Parallelamente la delegazione di Confapi Aniem si è impegnata comunque a presentare proposte di aumento che tengano conto del periodo di vacanza contrattuale e ha condiviso l'obiettivo di pervenire ad un accordo entro il prossimo mese di ottobre.

In questo contesto le parti hanno fissato per il giorno 7 ottobre il prossimo incontro.

ANAC: INDICAZIONI SULLA CORRETTA INDIVIDUAZIONE DELLE CATEGORIE

Con una delibera del luglio scorso (n. 278 del 7 luglio u.s.), l'Anac ha fornito indicazioni sulla corretta individuazione delle categorie nei bandi di gara, precisando che le stazioni appaltanti sono tenute ad evidenziare correttamente, anche in sede progettuale, le categorie scorporabili.

L'Autorità ha evidenziato *“che il sistema di qualificazione dei lavori pubblici, articolato in categorie di opere generali e specializzate e relative classifiche, è inderogabile da parte della stazione appaltante e del progettista, posto che l'individuazione delle categorie e delle classifiche alle quali appartengono le opere da appaltare deve essere effettuata da quest'ultimo sulla base delle indicazioni vincolanti contenute nel Codice (Allegato I.7 e Allegato II.12 decreto legislativo 36/2023).”*

“Pertanto, l'affidatario può eseguire direttamente solo le opere per le quali è qualificato” e, in questo contesto, il bando deve indicare le categorie scorporate di valore superiore al 10% dell'importo totale dei lavori messi a gara e *“le categorie di valore pari o superiore a 150.000 euro, per la cui esecuzione il possesso di adeguato attestato SOA è condizione necessaria e sufficiente (articolo 100, comma 4 del Codice).”*

L'Anac evidenzia quanto disposto dall'articolo 2 comma 2 del citato Allegato II.12: *“la qualificazione in una categoria abilita l'operatore economico a partecipare alle gare e a eseguire i lavori nei limiti della propria classifica incrementata di un quinto”, con la conseguenza che per “eseguire i lavori” è necessario essere in possesso di adeguata qualificazione.”*

Aggiunge peraltro l'Autorità la responsabilità affidata alle SOA di verificare *“... che nel certificato di esecuzione dei lavori non siano presenti lavorazioni relative a categorie di cui alla Tabella A non previste nel bando di gara o nell'avviso o nella lettera di invito nonché nel contratto e negli eventuali atti di sottomissione o aggiuntivi debitamente approvati ...”*.

Le indicazioni della delibera valgono sia per l'appaltatore che per il subappaltatore (sia per il subappalto necessario che facoltativo): coerentemente con quanto previsto dal Codice dei Contratti (art. 119, comma 4) il subappaltatore deve essere qualificato per le specifiche lavorazioni che esegue e i subappaltatori possono richiedere alle stazioni appaltanti i certificati relativi alle prestazioni oggetto di appalto eseguite (art. 119, comma 20).

Ne consegue che l'affidatario ed il subappaltatore non possono ottenere il certificato di esecuzione lavori e, conseguentemente, non possono implementare il loro attestato di qualificazione SOA, *“qualora il bando di gara non abbia correttamente scorporato le categorie diverse dalla prevalente, nonostante le lavorazioni (appartenenti alla categoria non oggetto di scorporo) siano state materialmente eseguite”*.

PIANO CASA: FONDO HOUSING COESIONE E INIZIATIVE IN EUROPA

Come noto, nell'ambito delle misure approvate dal Governo sul Piano Casa con la Legge n.116/2026 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 3 luglio u.s., si prevede l'istituzione del fondo immobiliare denominato *“Fondo Housing Coesione” (FHC)*, con Invimit Sgr come soggetto attuatore.

Il Fondo, già istituito con delibera del C.d.a. di Invimit, si presenta come un “*fondo di fondi*” con una dotazione iniziale di 100 milioni di euro ed è finalizzato a canalizzare risorse, sia di derivazione europea che nazionale destinate all’housing sociale e all’emergenza abitativa, verso iniziative immobiliari volte all’incremento dell’offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale da assegnare in locazione a canone accessibile alle categorie di soggetti più fragili (giovani, studenti, lavoratori fuori sede, famiglie in difficoltà e categorie vulnerabili).

Il Fondo investirà tramite sottoscrizione delle quote in favore di Target che realizzino progetti immobiliari riguardanti il medesimo ambito territoriale di ciascun ente territoriale sottoscrittore. A conclusione della fase di consultazione esplorativa con società di gestione del risparmio del mercato potenzialmente interessate, la SGR pubblicherà un Avviso per la raccolta di proposte di investimento negli OICR (Organismi di investimento collettivo del risparmio) target nei quali il Fondo potrà investire mediante sottoscrizione di quote.

Sempre nell’ambito del Piano Casa si ricorda che è stata avviata la ricognizione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica per verificare gli immobili da destinare ad alloggi e valutare gli interventi di riqualificazione. Il Commissario Straordinario Felice Squiteri ha attivato il confronto con Invitalia per la definizione dei criteri di assegnazione delle risorse finanziarie che verranno ripartite fra le Regioni.

Nel frattempo in sede europea è stata presentata una proposta di regolamento denominata *Affordable Housing Act*, per fronteggiare la crisi abitativa. L’iniziativa tende a introdurre un quadro europeo comune per valutare le misure in materia di alloggi che incidono sul mercato unico, pur mantenendo le competenze nazionali e locali nel pieno rispetto del principio di sussidiarietà.

Le regole comuni riguarderebbero soprattutto le restrizioni all’utilizzo di alloggi in presenza di tensioni abitative: scelte delle autorità in materia di locazione breve o presenza di immobili non utilizzati dovranno essere motivate e proporzionate alle dinamiche in atto. In particolare, si rinvia al regolamento UE sulle locazioni di breve durata, con i relativi obblighi di registrazione. Nella proposta si evidenzia anche la Raccomandazione a prevedere procedure più rapide di pianificazione e autorizzazione per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e riconversione degli edifici.

Il provvedimento, presentato in Commissione nei giorni scorsi, dovrà essere esaminato dal Parlamento e dal Consiglio europeo.

PROROGA BANDO ISI 2025 AL 26 OTTOBRE

In relazione al Bando Isi 2025, l’Inail ha comunicato la proroga al 26 ottobre p.v. (entro le ore 18,00), del termine per il caricamento della documentazione necessaria al completamento delle domande ammesse negli elenchi cronologici provvisori.

Si tratta di un passaggio formalmente fondamentale: l’inserimento negli elenchi cronologici provvisori non conclude il procedimento di ammissione al finanziamento che passa attraverso la verifica della documentazione richiesta dal Bando e dai relativi allegati.

Il rispetto della scadenza del 26 Ottobre è pertanto fondamentale pena la decadenza dal finanziamento.

GLI ULTIMI DATI ENEA SULL’IMPATTO DEL *SUPERBONUS* E LE NUOVE MISURE DEL GOVERNO

L’Enea ha reso noti gli ultimi dati sull’impatto del *superbonus*.

Al 31 luglio 2026 il valore stimato degli investimenti ammonta 126,65 miliardi, per un totale di 502.388 edifici.

Le detrazioni maturate per i lavori conclusi (oneri a carico dello Stato) raggiungono 131,55 miliardi di euro. I condomini rappresentano la componente principale degli investimenti, con 86,52 miliardi complessivi e 85,75 miliardi ammessi a detrazione, pari al 68,7% del totale.

Gli edifici condominiali interessati sono 141.050, il 28,1% del totale, mentre gli investimenti per lavori conclusi ammessi a detrazione ammontano a 84,12 miliardi, il 98,1%.

Si segnala, infine, che, nell'ambito della prossima Legge di Bilancio, il Governo sta valutando il ripristino dell'Ecobonus al 65% che coinvolgerebbe gli interventi di efficientamento energetico degli edifici, quali sostituzione infissi, isolamento termico dell'involucro, pompe di calore, sistemi ibridi, solare termico, schermature solari e sistemi di *building automation*.

ANNULLAMENTO AGGIUDICAZIONE IN AUTOTUTELA ANCHE A CONTRATTO IN CORSO

Il Tar Campania (Sen. n. 5153/2026) ha dichiarato che la stazione appaltante può annullare in autotutela il provvedimento di aggiudicazione anche se il contratto è stato stipulato e l'esecuzione è in corso.

Secondo i Giudici, sono fatte salve le prerogative della stazione appaltante sancite dalla legge 241/90 *“di ritornare sulle proprie decisioni con atti di autotutela, esercitando un potere, di natura discrezionale, che è stato sempre ritenuto come generale e immanente nell'attribuzione della cura del pubblico interesse del caso concreto e che consente di annullare, modificare e revocare gli atti precedentemente adottati”*.

Nel caso specifico, la stazione appaltante aveva riscontrato che l'offerta risultata aggiudicataria non era conforme al capitolato tecnico e ciò configura un motivo di interesse pubblico tale *“da rendere inopportuna, o anche solo da sconsigliare, la prosecuzione della procedura”*.

In sostanza, la giurisprudenza conferma che si tratta di un potere discrezionale fondato sul principio di buon andamento e imparzialità della funzione pubblica esercitabile anche a contratto in corso.