ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Direzione Legislazione Opere Pubbliche

Principali novità normative e giurisprudenziali

3 novembre 2025 – 7 novembre 2025

PROVVEDIMENTI E ATTI NORMATIVI

****** ******

APPALTI PUBBLICI: DAL 1° GENNAIO 2026 SI APPLICHERANNO LE NUOVE SOGLIE COMUNITARIE

Sono stati pubblicati, nella *Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea* (L del 23/10/2025), i regolamenti delegati che fissano le nuove soglie comunitarie in materia di appalti pubblici e concessioni.
I regolamenti, che entreranno in vigore il **12 novembre 2025** (ventesimo giorno successivo alla pubblicazione) e **si applicheranno dal 1° gennaio 2026**, sono i seguenti:

- **Regolamento Comm. UE 22/10/2025, n. 2152**, che modifica la Direttiva 2014/24/UE sugli appalti nei settori ordinari;
- **Regolamento Comm. UE 22/10/2025, n. 2150**, che modifica la Direttiva 2014/25/UE sugli appalti nei settori speciali;
- **Regolamento. Comm. UE 22/10/2025, n. 2151,** che modifica la Direttiva 2014/23/UE sulle concessioni.

Settori ordinari
Le nuove soglie comunitarie[1] sono così modificate:

- **5.404.000 euro** per gli appalti pubblici di lavori;
- **140.000 euro** per gli appalti di forniture e servizi aggiudicati da amministrazioni centrali;
- **216.000 euro** per gli appalti di forniture e servizi aggiudicati da amministrazioni non centrali.

Si ricorda che la soglia di **216.000 euro** si applica anche agli appalti di forniture aggiudicati da autorità governative centrali operanti nel settore della difesa (diversi da quelli di cui al D.lgs. n. 208/2011), quando riguardano prodotti non menzionati nell'allegato III, Dir. 2014/24/UE).

Inoltre, vengono aggiornate anche le soglie di cui all'articolo 13, Dir.2014/24/UE, relative agli appalti di lavori e servizi sovvenzionati per oltre il 50% da amministrazioni aggiudicatrici:

- **5.538.000 euro** per gli appalti di cui alla lettera a);
- **216.000 euro** per gli appalti di cui alla lettera b).

[1] In modifica degli importi indicati all'articolo 4, par. 1 lett. a), b) e c), Dir 2014/24/UE.

Direzione Legislazione
Opere Pubbliche
Tel. 06 84567.224
email: operepubbliche@ance.it

Settori speciali [2]

- **432.000 euro** per gli appalti pubblici di servizi e forniture;
- **5.404.000 euro** per gli appalti pubblici di lavori.

Concessioni[3]

- **5.404.000 euro, soglia unica** per tutte le concessioni

La news integrale è disponibile anche sul Portale ANCE (**clicca qui**)**.**

*** *** ***

L'ANAC AGGIORNA IL MANUALE PER LA QUALIFICAZIONE DEGLI OPERATORI ECONOMICI

Con la delibera n. 413 del 22 ottobre 2025, l'Autorità Nazionale Anticorruzione ha approvato l'aggiornamento del *Manuale sull'attività di qualificazione per l'esecuzione di lavori pubblici di importo superiore a 150.000 euro*, sostituendo integralmente il testo adottato nel 2014.

L'intervento si inserisce nel quadro di adeguamento al nuovo Codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, e tiene conto delle modifiche introdotte dal d.lgs. n. 209 del 31 dicembre 2024. La revisione ha lo scopo di armonizzare i riferimenti normativi, razionalizzare i procedimenti e recepire le più recenti indicazioni interpretative e giurisprudenziali in materia di qualificazione degli operatori economici.

Il nuovo Manuale introduce chiarimenti in tema di qualificazione delle reti d'impresa, riconosciute in condizioni di equiparazione ai consorzi stabili, e disciplina con maggiore dettaglio i criteri per la qualificazione derivante da trasferimenti aziendali, fissando un termine di sei mesi per la piena integrazione dei rami acquisiti. Vengono inoltre precisate le condizioni per l'utilizzo dell'avvalimento, con riferimento sia alla validità temporale dei requisiti dell'impresa ausiliaria sia al rispetto di specifici indicatori di effettiva operatività.

Con tale aggiornamento, l'Autorità ha inteso assicurare coerenza, trasparenza e uniformità nell'applicazione delle regole di qualificazione, favorendo un sistema più chiaro e aderente ai principi di legalità e semplificazione amministrativa.

Per maggior informazioni si rimanda al testo della delibera **(clicca qui)**

*** *** ***

[2] In modifica degli importi indicati all'art 15, par.1, lett. a) e b), Dir. 2014/25/UE
[3] In modifica dell'importo indicato all'art. 8, par. 1 Dir.2014/23/UE

Direzione Legislazione
Opere Pubbliche
Tel. 06 84567.224
email: operepubbliche@ance.it

MIT: IL PRINCIPIO "*TEMPUS REGIT ACTUM*" REGOLA LA REVISIONE DEI CONTRATTI PUBBLICI

Con il parere n. 3694 del 2 ottobre 2025, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti si è pronunciato su una questione relativa all'equilibrio contrattuale e all'adeguamento dei prezzi negli appalti pubblici.

In particolare, è stato richiesto se un appaltatore possa legittimamente avanzare richiesta di revisione contrattuale ai sensi dell'articolo 9 del D.lgs. 36/2023, anche nel caso in cui l'appalto sia stato avviato prima dell'entrata in vigore del nuovo Codice dei contratti pubblici, ma risulti già soggetto a revisione prezzi in base alle disposizioni introdotte dal Decreto Aiuti.

La risposta del MIT evidenzia che trova applicazione il principio generale *"tempus regit actum",* secondo cui ogni fase del procedimento amministrativo deve essere regolata dalla normativa vigente al momento del suo compimento.

Pertanto, nel caso prospettato, le regole della fase di esecuzione dell'appalto continueranno a essere disciplinate dalla normativa in vigore al momento dell'indizione della procedura di gara, senza che possano applicarsi retroattivamente le disposizioni del nuovo codice.

Per maggior informazioni si rimanda al testo del Parere **(clicca qui)**

*** *** ***

ANAC: CHIARIMENTI SULL'USO DELLE VARIANTI IN CORSO D'OPERA E RICHIAMO AI LIMITI DEL CODICE DEI CONTRATTI

Con la Delibera n. 407 del 15 ottobre 2025, l'Autorità Nazionale Anticorruzione ha rilevato criticità e formulato osservazioni in materia di varianti nei lavori pubblici, richiamando l'attenzione su anomalie riscontrate nella gestione di un appalto per la realizzazione di un nuovo complesso ospedaliero.

L'Autorità, nell'ambito della propria attività di vigilanza, ha evidenziato un uso improprio dell'istituto della perizia di variante, attraverso il quale sono state introdotte numerose modifiche al progetto originario, con conseguenti incrementi dei costi e dei tempi di esecuzione. È stato accertato che tali varianti, giustificate con riferimento a sopravvenute disposizioni legislative e regolamentari, non trovano adeguato fondamento normativo e non rientrano tra le fattispecie previste dall'articolo 132 del d.lgs. 163/2006, oggi corrispondente agli articoli 120 e seguenti del d.lgs. 36/2023.

La delibera evidenzia inoltre che la successione di varianti, frazionate in parti non autonome e funzionali, ha comportato una progettazione in itinere dell'opera, con modifiche sostanziali agli elementi essenziali del contratto e una significativa alterazione

dell'equilibrio economico originario. L'ANAC ha rilevato altresì che l'affidamento diretto di lavori di completamento e di opere complementari, in assenza dei requisiti di imprevedibilità, si configura in violazione della normativa sui contratti pubblici.

Nel provvedimento l'Autorità ha richiamato anche l'anomalo andamento dei lavori, determinato da una gestione non efficace e da una programmazione inadeguata, che ha inciso in modo rilevante sui tempi di realizzazione e sull'economicità dell'intervento.

L'ANAC ha pertanto invitato la Stazione Appaltante a procedere con urgenza alla definizione delle problematiche progettuali ancora pendenti e ad assicurare la corretta pianificazione e la tempestiva esecuzione delle opere residue, assegnando un termine di sessanta giorni per comunicare le valutazioni e le determinazioni adottate.

Per maggiori informazioni si rimanda al testo della Delibera (**clicca qui**)

*** *** ***

Focus Giurisprudenza

PREZZARI NON AGGIORNATI: IL TAR ABRUZZO ACCOGLIE IL RICORSO DELL'ANCE L'AQUILA

Con la sentenza n. 480 del 6 novembre u.s., il TAR Abruzzo ha accolto il ricorso proposto da ANCE L'Aquila, insieme a due imprese associate, fornendo importanti chiarimenti sulla corretta determinazione dei costi a base d'asta nelle procedure di affidamento di lavori pubblici.

La vicenda trae origine dall'impugnazione di una procedura di gara per lavori di ricostruzione, nella quale erano stati utilizzati prezzari e tabelle ministeriali non aggiornati ai valori di mercato. È stata quindi dedotta l'illegittimità degli atti di gara per violazione degli artt. 41, 108 e 110 del D.lgs. n. 50/2016, nonché per violazione dei principi di economicità, trasparenza e concorrenza, oltre che per contrasto con l'art. 1, comma 2, lett. t), della legge delega n. 78/2022.

Secondo le imprese ricorrenti, l'importo posto a base d'asta risultava incongruo rispetto ai valori effettivi del settore edilizio e non conforme alle tabelle ministeriali più recenti.
Il TAR ha riconosciuto la fondatezza delle doglianze, affermando che, anche nell'ambito della disciplina speciale per la ricostruzione post-sisma (D.L. 189/2016 e Ordinanza Commissariale n. 126/2022), le stazioni appaltanti sono comunque tenute a verificare l'attualità e la congruità dei prezzari e delle tabelle del costo del lavoro rispetto ai valori correnti di mercato.

Il Collegio ha rilevato che l'utilizzo del Prezzario Unico Cratere Centro Italia 2022 e di prezzari regionali risalenti, insieme a tabelle ministeriali del 2019, non rispondeva ai criteri di aggiornamento prescritti, soprattutto in presenza delle tabelle ministeriali del 2023 emanate dal Ministero del Lavoro. In tal senso, ha richiamato l'art. 41 del D.lgs. 36/2023, che impone di riferirsi ai prezzi correnti e ai prezzari annualmente aggiornati, nonché l'art. 17, comma 3-bis dello stesso decreto, che stabilisce la necessità di aggiornare il quadro economico entro tre mesi dalla pubblicazione del bando.

Il giudice amministrativo ha inoltre precisato che la facoltà delle stazioni appaltanti di avvalersi del prezzario del cratere non può tradursi in un potere discrezionale arbitrario, ma deve essere esercitata nel rispetto dei principi di responsabilità, economicità e buona amministrazione. È pertanto obbligatorio procedere a una verifica effettiva della congruità dei prezzi a base di gara e del costo della manodopera, in coerenza con l'art. 11, comma 2, del D.lgs. 36/2023.

Il TAR, a sostegno, ha richiamato i principi espressi dall'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato n. 4/2018, secondo cui le regole di gara che impediscono la corretta e consapevole formulazione dell'offerta devono essere impugnate immediatamente, e il sindacato del giudice può estendersi alla verifica dell'attendibilità delle operazioni tecniche e della loro coerenza logica.

Rilevata l'inadeguatezza dei parametri economici adottati e la violazione dei principi di serietà e par condicio, il TAR ha quindi annullato gli atti impugnati, ribadendo che l'aggiornamento dei prezzi ai valori effettivi di mercato costituisce un obbligo imprescindibile per garantire la legittimità e la correttezza delle procedure di gara.

Per una lettura integrale della sentenza, **clicca qui**

*** *** ***

CONSIGLIO DI STATO, SEZ. V, 23/09/2025, N. 7461

Con la sentenza n. 7461 del 23 settembre 2025, il Consiglio di Stato ha fornito chiarimenti sui limiti e sull'ambito di applicazione del soccorso istruttorio e sulla corretta interpretazione dei criteri di valutazione delle offerte tecniche nelle procedure di appalto.

La vicenda trae origine da una gara per l'affidamento di un appalto integrato, nel corso della quale il concorrente secondo classificato aveva impugnato l'aggiudicazione, deducendo l'illegittima attivazione del soccorso istruttorio, la mancanza di dichiarazioni sui requisiti generali dei progettisti e presunte irregolarità nella valutazione tecnica e nel calcolo dei costi di manodopera.

In primo grado, il TAR aveva respinto il ricorso, ritenendo legittimo l'intervento integrativo disposto dalla stazione appaltante e corretta la valutazione delle offerte in base alla "nota importante" della lex specialis, che chiariva la tipologia di impianto oggetto dell'appalto. Secondo il giudice di prime cure, l'attività della commissione si era svolta nel rispetto dei

principi di parità di trattamento e trasparenza, mentre le contestazioni sui costi della manodopera erano infondate.

Il Consiglio di Stato ha confermato integralmente la decisione del TAR, precisando che:

- il soccorso istruttorio può essere legittimamente attivato per sanare omissioni o incompletezze della documentazione amministrativa, purché non riguardino l'offerta tecnica o economica e non rendano incerta l'identità del concorrente;
- la valutazione delle offerte tecniche deve essere condotta nel rispetto delle prescrizioni della lex specialis, tenendo conto delle specifiche indicazioni contenute nella "nota importante", senza estendersi ad elementi estranei alla tipologia di prestazione richiesta;
- l'esercizio del soccorso istruttorio, se svolto nei limiti previsti dall'art. 101 del d.lgs. 36/2023, non viola la par condicio tra i concorrenti e contribuisce a garantire la massima partecipazione alle procedure di gara.

Per una lettura integrale della sentenza, **clicca qui**

*** *** ***

CONSIGLIO DI STATO, SEZ. V, 17/10/2025, N. 8078

Con la sentenza n. 8078 del 17 ottobre 2025, il Consiglio di Stato ha chiarito i presupposti applicativi degli articoli 117, 122 e 124 del D.lgs. n. 36/2023 in materia di appalti pubblici, con particolare riferimento ai criteri per la risoluzione del contratto e all'escussione della garanzia definitiva.

La vicenda trae origine dall'annullamento d'ufficio dell'aggiudicazione di un appalto e dalla successiva risoluzione del contratto, disposta per la perdita sopravvenuta dei requisiti SOA da parte dell'aggiudicatario.

In primo grado il TAR aveva ritenuto legittimi sia l'annullamento che l'avvio della procedura di escussione della cauzione, annullando tuttavia l'aggiudicazione successiva per errata applicazione dell'art. 124 del nuovo Codice dei contratti pubblici, in quanto lo scorrimento avrebbe dovuto avvenire alle medesime condizioni offerte dall'originario aggiudicatario.

Il Consiglio di Stato ha confermato tale impostazione, precisando che, in mancanza di specifiche previsioni nella lex di gara, l'affidamento in caso di scorrimento deve avvenire alle stesse condizioni economiche proposte dall'aggiudicatario originario.

È stato invece accolto l'appello incidentale limitatamente all'escussione della garanzia definitiva, ritenendo che tale garanzia abbia natura civilistica e possa essere attivata solo in presenza di un inadempimento contrattuale effettivo e di un danno concreto per l'amministrazione.

Per una lettura integrale della sentenza, **clicca qui**

Direzione Legislazione Opere Pubbliche
Tel. 06 84567.224
email: operepubbliche@ance.it