

Costruttori Irpini

Nuova serie anno XXXIX n. 3
luglio - settembre 2025

Spedizione in abbonamento postale
Art. 2, comma 34 - Legge 549/95
Filiale di Avellino

Periodico dell'Associazione Costruttori Edili della Provincia di Avellino





ANCE AVELLINO

Presidente

Silvio Sarno

Consiglio Generale

Carmine Marinelli (Vice Presidente - Tesoriere), Francesco Basile (Vice Presidente), Alessandro Ciampa, Francesco Colella, Luca Iandolo, Antonio Prudente (Presidente Formedil Avellino), Mirko Marsella (Presidente ANCE Giovani), Fiorentino Sandullo (Presidente Cassa Edile).

Presidente Onorario

Antonio De Angelis

Probiviri

Angelo Bruschi, Ferdinando Bocuzzi, Alfonso Marsella, Antonio Nicastro.

SERVIZI ALLE IMPRESE

Assistenza e consulenza nel settore LL.PP. - Sportello MEPA - Servizio Bandi di gara - Urbanistica e Ambiente - Fiscalità edilizia - Incontri, approfondimenti, riunioni, seminari, convegni - Finanziamenti e agevolazioni - Formazione e sicurezza - Programmazione interventi Edili e Opere Pubbliche - Consulenza previdenziale - Rappresentanza politica.

ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI

COSTRUTTORI IRPINI
PERIODICO DELL'ASSOCIAZIONE
COSTRUTTORI EDILI
DELLA PROVINCIA DI AVELLINO

Anno XXXIX n. 3 luglio - settembre 2025

Direttore
Linda Pagliuca

Responsabile
Giampiero Galasso

Redazione
Linda Pagliuca

Direzione e redazione
Via Palatucci, 20/A - 83100 Avellino
Tel. 0825.36616 - Telefax 0825.25252

Sito internet
www.ance.av.it

E-mail
direzione@anceav.it - anceavellino@pec.ance.av.it

Stampa
Azzurra Comunicazione - Ponteromito | Nusco (Av)
www.azzurracomunicazione.it

REALIZZATO CON IL CONTRIBUTO
DI ANCE CAMPANIA

La collaborazione al periodico è aperta a tutti.
Gli articoli firmati esprimono solo l'opinione
dell'autore e non impegnano la redazione.
È vietata la riproduzione degli articoli pubblicati
se non è citata la fonte.

Autorizzazione del Tribunale di Avellino n. 304
del 25 febbraio 1993

Registro stampa Diffusione gratuita

SOMMARIO

L'ANCE CHE SERVE ALL'IRPINIA	pag. 2
TRENO NAPOLI-AVELLINO: GLI ORDINI PROFESSIONALI SPOSANO LA PROPOSTA ANCE	pag. 4
ANCE, IL PROGETTO PRESENTATO AI SINDACI E AI CONSIGLIERI REGIONALI: VISIONE COLLETTIVA. RILANCIARE LO SVILUPPO DELL'IRPINIA	
ATTRAVERSO LE INFRASTRUTTURE	pag. 5
CORSO DI FORMAZIONE SUL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI	pag. 7
WHITE LIST: IL MINISTERO COMUNICA LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PORTALEWL	pag. 9
PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO: TRATTAMENTO IVA PER IMMOBILI CONCESSI COME CONTRIBUTO	pag. 10
CREDITO D'IMPOSTA PER IL RIACQUISTO DELLA PRIMA CASA: NUOVI CHIARIMENTI DELLE ENTRATE RISPOSTA N. 238/2025	pag. 12
PRIMA CASA: IL NUOVO TERMINE PER LA RIVENDITA DELL'IMMOBILE AGEVOLATO VALE ANCHE PER IL CREDITO D'IMPOSTA SUL RIACQUISTO	pag. 14
APPROVATO IL DECRETO CONTO TERMICO 3.0: AUMENTANO I SOGGETTI CHE POSSONO ACCEDERE	pag. 16
SISMABONUS E BONUS EDILIZIA: VIA LIBERA AL DOPPIO BENEFICIO PER L'ACQUIRENTE	pag. 18
BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE CON IVA AL 4%: ESCLUSE LE CESSIONI CON POSA IN OPERA DI BENI NON DIPENDENTI DA CONTRATTI DI APPALTO RISPOSTA ADE N. 212/2025	pag. 20
CONSIGLIO DI STATO SULLA RIBASSABILITÀ DEI COSTI DELLA MANODOPERA	pag. 21
NOVITÀ AMBIENTALI <i>Newsletter transizione ecologica ANCE</i>	pag. 23
DL FISCALE 2025 CONVERTITO IN LEGGE: PRINCIPALI NOVITÀ D'INTERESSE PER IL SETTORE	pag. 25
ESTRATTO DAL DOSSIER "FLASH FISCALE" <i>a cura della Direzione Politiche Fiscali ANCE</i>	pag. 30
ESTRATTO DOSSIER BONUS EDILIZI NOVITÀ E CONFERME <i>a cura della Direzione Politiche Fiscali ANCE</i>	pag. 32
TURBATA LIBERTÀ DEGLI INCANTI E TURBATA LIBERTÀ DEL PROCEDIMENTO DI SCELTA DEL CONTRAENTE	pag. 33
RACCOLTA PARERI MIT	pag. 35
CONTRATTO DI APPALTO: TRATTAMENTO IVA DELL'INTEGRAZIONE DI PREZZO RISPOSTA ADE N.215/2025	pag. 38
CESSIONE DEL BENE AMMORTIZZABILE ESCLUSA DAL PRO RATA IVA – RISPOSTA N. 231/2025	pag. 39
IMPOSTA DI BOLLO, I CHIARIMENTI DEL MIT SU ACCORDI QUADRO E APPALTI CON PIÙ LOTTI	pag. 40

L'ANCE CHE SERVE ALL'IRPINIA



di **Silvio Sarno**
Presidente ANCE Avellino

Questo Consiglio Generale, sin dal giorno del suo insediamento, ha operato muovendo dal convincimento che per restituire centralità e protagonismo al settore delle costruzioni nelle dinamiche di sviluppo e di programmazione dei territori sarebbe stato necessario, in primo luogo, allargare la prospettiva dell'associazione.

Lavoriamo ogni giorno, dal primo giorno, con l'obiettivo di parlare non solo ai nostri associati, al nostro settore, ma ai territori nella loro complessità, con l'obiettivo di contribuire concretamente alla rigenerazione dell'agenda provinciale, alla costruzione di una visione organica d'Irpinia proiettata ai prossimi lustri e ai prossimi decenni, nella consapevolezza che ci resta poco tempo per vincere la sfida della modernità, una sfida a cui nessuno può pensare di sottrarsi.

È ancora lontano il tempo dei bilanci ma ripercorrendo il tragitto sinora compiuto i risultati ottenuti alimentano le ragioni della nostra ambizione.

Conoscere per deliberare, ammoniva Einaudi. Questo il dogma che orienta il nostro agire sin dal principio, perché il nostro dovere è innanzitutto quello della proposta.

E per proporre occorre conoscere. Ecco perché formazione e informazione rappresentano le leve cardine della nostra attività associativa: formazione e informazione interna, che significa anche e soprattutto standardizzazione e proceduralizzazione delle attività (pensiamo all'ottenimento della certificazione di qualità ISO 9001:2015), miglioramento dei processi informativi volti alle imprese, continuità nei processi di formazione e aggiornamento. Quindi comunicazione, che significa presidio dell'agenda dei territori, costante dialogo con tutti gli anelli della filiera istituzionale, con il tessuto associativo e produttivo, dunque ricerca, approfondimento, elaborazione di proposte a servizio dei decisori pubblici.

Da qui discende la rinnovata centralità che oggi viene riconosciuta all'associazione dall'universo

mediatico territoriale, da qui discende la rinnovata capacità di ANCE di stare nei processi, di incidere sul piano dell'interlocuzione istituzionale, di dialogare con i centri del sapere, con le altre associazioni di categoria.

La sublimazione della nostra visione va certamente ricercata nell'affidamento di un ambizioso progetto infrastrutturale ferroviario e tramviario allo studio Smith Barracco, funzionale a connettere su ferro la città di Napoli e il capoluogo irpino per ricollocare l'area vasta avellinese, ridotta ad enclave, al centro del sistema trasportistico regionale e meridionale. Un progetto che è stato presentato agli associati, alla stampa locale, che ha smosso le coscienze e che ha trovato sostegno e approvazione, sul quale stiamo continuando a lavorare, coltivando una continua interlocuzione con i territori e con i più alti livelli istituzionali.

Una proposta progettuale necessaria per l'Irpinia e per la Campania, perché funzionale ad avvicinare il pieno dell'area metropolitana ormai implosa al vuoto delle aree interne, a determinare le condizioni per il necessario riequilibrio demografico della regione, riequilibrio delle funzioni, dei flussi, delle vocazioni dei territori di cui si compone. Questa è la vera sfida che siamo chiamati a vincere per sottrarre questa terra all'agonia della marginalità e della desertificazione sociale, economica e demografica, una sfida che sarà centrale nel dibattito pubblico provinciale e regionale già a partire dall'imminente campagna elettorale per le regionali.

Ma se siamo stati in grado di porre in cima all'agenda dei territori questa prospettiva, l'unica possibile per strappare Avellino e la sua area vasta dall'isolamento, per porre a servizio della Campania e del Mezzogiorno peninsulare la centralità logistica di questo pezzo d'Irpinia, è perché abbiamo saputo ricostruire la credibilità dell'associazione agli occhi del settore, in primo luogo degli associati, quindi all'esterno.

Non è questa la sede per elencare tutti i tavoli a cui

abbiamo portato contributi e proposte, il lavoro svolto sulla legalità del settore di concerto con la Prefettura, il dialogo continuo con gli ordini professionali, gli investimenti e i passi avanti fatti sulla trasparenza, il contributo che abbiamo garantito sul terreno della programmazione strategica.

Penso alla partecipazione ai tavoli tematici promossi durante la fase di ascolto e di partecipazione del PRIUS della città di Avellino che ci ha consentito di presentare proposte per il futuro riassetto urbano, penso alle proposte presentate alla Variante del Puc di Ariano Irpino in vista del ruolo strategico che sarà acquisito al termine dei lavori della Stazione Hirpinia, penso al dialogo con le organizzazioni sindacali e con gli enti paritetici, Cassa Edile e Formedil, agli accordi sull'evr, al contratto integrativo e al recentissimo accordo sulle premialità alle imprese. L'elenco sarebbe troppo lungo.

Il futuro è tutto ciò che ci riguarda e in tale prospettiva va letto anche il nuovo corso avviato dal nostro gruppo Giovani, in primo luogo sui temi della sostenibilità, che nei mesi e negli anni a venire assumerà crescente centralità nelle dinamiche associative, perché sulle gambe delle nuove leve camminerà l'avvenire che oggi stiamo immaginando, perché sono loro, inevitabilmente loro, il motore di ANCE.

Il tempo che abbiamo davanti impone sfide complesse ma possiamo immaginare di affrontare e vincere solo pensandoci come parte di un tutto, solo con il coraggio di guardare oltre il domani imminente. Questa è la consapevolezza che orienta il nostro cammino. Siamo solo all'inizio ma sappiamo di essere sulla strada giusta.

TRENO NAPOLI-AVELLINO: GLI ORDINI PROFESSIONALI SPOSANO LA PROPOSTA ANCE



Alla presenza dell'architetto Mauro Smith, che ha sviscerato i dettagli del progetto ferroviario già divulgato e annunciato alla stampa solo qualche settimana fa, si è celebrato un intenso dibattito sulla fattibilità e sulle ripercussioni economico-sociali che la visione dell'Associazione dei Costruttori sta ponendo all'esame dei tanti attori del territorio.

Si è tenuto, nel pomeriggio di lunedì (21 luglio), presso la sede di **Ance Avellino** in via Palatucci un importante incontro tra il presidente **Silvio Sarno** e gli Ordini professionali di **Avellino**. Alla presenza dell'architetto **Mauro Smith**, che ha sviscerato i dettagli del progetto ferroviario già divulgato e annunciato alla stampa solo qualche settimana fa, si è celebrato un **intenso dibattito** sulla fattibilità e sulle ripercussioni economico-sociali che la visione dell'Associazione dei Costruttori sta ponendo all'esame dei tanti attori del territorio.

Il titolare dello studio **Smithbarracco** ha sottolineato l'importanza dei percorsi partecipati, poiché «solo la conoscenza della trasformazione da parte della comunità può renderla più chiara, anche a beneficio di chi può pilotarla». Sono intervenuti la vicepresidente dell'Ordine degli Architetti Alessandra **Trivelli**, il presidente dell'Ordine dei Commercialisti Mario **Lariccia**, il presidente dell'Ordine degli Ingegneri Giovanni **Acerra**, il presidente dell'Ordine dei geologi della Campania Lorenzo **Benedetto**. Hanno anche fornito un contributo esprimendo interesse e apprezzamento

per l'iniziativa dei Costruttori, il Presidente del Collegio dei geometri Antonio **Santosuoso**, l'ing. Augusto **Penna** e l'ing. Marco **Masini** di Hitachi rail. Presenti anche il prof. Armando Lucio **Simonelli** di UniSannio, il segretario dell'Ordine degli Avvocati Francesco **Castellano** con il consigliere Amato **Rizzo**, l'arch. Roberto **Raffa**, la geologa prof.ssa Unina Federico II Micla **Pennetta**, l'ing. Pietro **Caterini** e il geologo Massimo **Danna**. Hanno partecipato anche il Vicepresidente Ance Avellino Carmine **Marinelli**, il past president Michele Di Giacomo, il Presidente Formedil Antonio **Prudente**, il Presidente Cassa Edile Fiorentino **Sandullo**, il Presidente Ance Giovani Mirko **Marsella** e i consiglieri **Ciampa** e **Iandolo**, oltre al proboviro Angelo **Bruschi**. Grande condivisione da parte di tutti i partecipanti, che hanno accolto con piacere e favore anche la proposta dell'ex presidente dell'Ordine degli Architetti **Erminio Peteca** circa la sottoscrizione di un manifesto che impegni, unitariamente, tutti gli ordini in un impegno fattuale alla proposta dell'Ance. «Ci dobbiamo rimboccare le maniche, farlo insieme. Ho voluto la presenza di tutti, dagli avvocati ai commercialisti, perché questo percorso deve diventare un 'pensatoio', un crocevia di discussioni e idee per ragionare e avviare un percorso totalmente nuovo», ha commentato il presidente **Silvio Sarno**. Il percorso non si ferma però qui, con i prossimi appuntamenti che vedranno protagonisti i **sindaci** delle zone interessate dal percorso ferroviario.

ANCE, IL PROGETTO PRESENTATO AI SINDACI E AI CONSIGLIERI REGIONALI: VISIONE COLLETTIVA. RILANCIARE LO SVILUPPO DELL'IRPINIA ATTRAVERSO LE INFRASTRUTTURE

Il progetto ferroviario promosso da Ance presentato per la prima volta ai sindaci. Il "viaggio" del presidente Silvio Sarno e dell'architetto Mauro Smith parte da Baiano, dove alla presenza dei primi cittadini del mandamento baianese e dei consiglieri regionali Maurizio Petracca, Enzo Alaia e Livio Petitto si è celebrato un intenso dibattito che ha accolto il favore e gli elogi di tutti gli attori politici e sociali.

"Quando abbiamo deciso di avviare questo progetto l'idea era quella di proporre qualcosa di forte e impattante per il territorio. Dopo un'analisi puntuale abbiamo ragionato sulla mappa infrastrutturale della nostra regione e Avellino è rimasta pressoché identica. I primi beneficiari di un ammodernamento infrastrutturale sarà proprio il mandamento baianese. Mi preme ricordare che la Circumvesuviana ha cambiato radicalmente queste zone, da Baiano ad Avella. La campagna elettorale

per le regionali è alle porte e sono sicuro che i sindaci potranno spiegare che l'intento di Ance è collettivo. Questa è la nostra volontà principale". Così il numero uno dell'Associazione Nazionale Costruttori Edili di Avellino. Sviluppo, coesione territoriale e visione futura i cardini che hanno mosso e muovono il progetto.

Quelli che il titolare dello studio Smithbarracco ha "messo su carta" nello sviscerare i dettagli: "Lo spopolamento colpisce i giovani che vanno a vivere vicino alle infrastrutture: vicino alla fermata di una metropolitana, di un tram, di un autobus. Le stesse che hanno indubbiamente determinato lo sviluppo di queste zone. Siamo rimasti nei nostri territori fino a quando il sistema non è crollato e ne hanno subito gli effetti negativi le zone interne. Il progetto di una metropolitana regionale prova a proporre il risristino di quella mobilità che ci porta in pochi minuti in tutta la Campania". Focus



sul progetto: "Avellino è soggetto a una caduta della qualità della vita, del mercato immobiliare. Resta l'unico punto della Campania non toccato dalla linea di Alta Velocità/Alta Capacità. Non c'erano politiche di sviluppo infrastrutturale per le aree interne, quello che si pone come fine ultimo nel nostro progetto. Si guarda al turismo da Avella a Mercogliano, alla salute di cui il capoluogo irpino è un'eccellenza, lo spostamento merci riconnettendo Pianodardine. Abbiamo immaginato uno sviluppo territoriale basato sui trasporti".

La discussione stata animata dalle fasce tricolori che hanno posto l'unica necessità dei territori che rappresentano: un collegamento su ferro che unisca Avellino e Napoli. L'architetto Smith ha spiegato, infine, i tempi di realizzazione e la ricaduta economico-sociale sui territori toccati dal

progetto. I consiglieri regionali che hanno accolto e condiviso l'idea hanno posto alcune semplici priorità: il gap infrastrutturale del territorio va superato e il collegamento diretto con la stazione di Afragola. Per Petracca "l'opera che risolverebbe tanti problemi non solo del mandamento anche della città" e gli fa eco Petitto "riconvertire l'attuale rete ferroviaria è un'ottima intuizione che apprezzo particolarmente". Infine, Alaia ha annunciato che questa proposta sarà parte integrante della sua campagna elettorale nelle prossime elezioni regionali campane.

Il presidente Sarno evidenzia, in chiusura dell'incontro, la volontà che il progetto sia condiviso con il territorio. In programma un prossimo incontro con i Comuni Mercogliano, Atripalda, Monteforte.



CORSO DI FORMAZIONE SUL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI

Ance Avellino, in collaborazione con ANCE Campania, ha organizzato, presso la propria Sede, un Corso di Formazione sul Codice dei Contratti Pubblici (D. lgs. n. 36/23 s.m.i.). Il Corso si avvale del contributo di relatori di prestigio quali magistrati, docenti universitari ed esperti della materia.

Il Corso è articolato in cinque giornate durante le quali saranno sviluppate le seguenti tematiche:

- La verifica dei requisiti
- Procedura di gara
- Soggetti coinvolti e la centralità del Contratto
- Attività preliminari
- Attività conclusive

La prima giornata del Corso in parola si è tenuta lo scorso 18 luglio.

Nella sessione mattutina, dopo il saluto del Presidente Sarno, è intervenuto il Prof. Avv. **Andrea Di Lieto** che ha trattato il tema della Struttura del Codice e dei Principi fondamentali ai quali il Codice ha inteso dedicare ampio spazio mediante una loro codificazione.



Prof. Andrea Di Lieto e la Dott.ssa Rosanna Capozzi

La sessione mattutina è stata conclusa con l'intervento della Dott.ssa Rosa Anna Capozzi che si è soffermata in particolar modo sugli interessanti temi della digitalizzazione degli appalti, dell'accesso agli atti e della revisione prezzi.



Avv. Donato Pennetta

Composizione della Commissione giudicatrice, Verifica requisiti, Regolarizzazione del concorrente e Partenariato Pubblico Privato sono stati i temi esposti nella sessione pomeridiana tenuta dall'Avv. **Donato Pennetta**.

La seconda giornata del Corso, sul tema delle Procedure di Gara, si è tenuta lo scorso 29 settembre.

Dopo il saluto iniziale del Presidente Sarno, è intervenuto il Dott. **Riccardo Carbone**, Responsabile della sede di Napoli di La Soatech Spa che ha illustrato la disciplina vigente in materia di qualificazione SOA, esaminando gli aspetti generali e soffermandosi in particolar modo su alcuni tematiche importanti quali la qualificazione dei lavori eseguiti in subappalto e nelle categorie OG2 e OG11, il rilascio dei certificati dei lavori in caso di accordi quadro e come riportare le somme



Dott. Riccardo Carbone

del "caro materiali" nei certificati dei lavori. È intervenuta poi la Dott.ssa Capozzi che ha esposto la disciplina dei lavori sottosoglia, delle suddivisione in lotti, delle garanzie e dell'aggiudicazione. Nella sessione pomeridiana l'Avv. Pennetta ha esposto la disciplina relativa ai consorzi, ordinari e stabili, all'avvalimento e ai requisiti speciali per la partecipazione alle gare.



Dott. Filippo Marinelli

Ha concluso i lavori il Dott. Marinelli che ha trattato il tema dei raggruppamenti di impresa. Il Corso rappresenta un'opportunità importante per chi opera nel settore dei lavori pubblici, disciplinato da una normativa complessa ed in continuo cambiamento, in quanto consente ai partecipanti un adeguato e significativo aggiornamento delle proprie conoscenze e competenze.



WHITE LIST: IL MINISTERO COMUNICA LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PORTALEWL

Con una comunicazione indirizzata ad ANCE e ad altre associazioni di categoria, il Ministero dell'Interno ha reso noto che, nell'ambito della Misura 1.6.1 "Digitalizzazione del Ministero dell'Interno" prevista dal PNRR, è stato realizzato **il nuovo PortaleWL, dedicato alla compilazione e all'invio in modalità digitale delle richieste di iscrizione, aggiornamento o rinnovo nelle White List**, attualmente gestite tramite posta elettronica certificata (PEC).

Il portale, raggiungibile all'indirizzo

<https://portalewl.interno.gov.it>

e accessibile tramite SPID, è stato pubblicato anche sui siti delle Prefetture-UTG, nella sezione dedicata alle White List.

Grazie al nuovo sistema, gli utenti potranno compilare direttamente online la domanda di iscrizione, aggiornamento o rinnovo di iscrizione della propria impresa negli elenchi provinciali delle White List. Una volta completata on line, la richiesta verrà acquisita automaticamente dalla Prefettura-UTG competente, che potrà così avviare l'istruttoria attraverso la BDNA.

A partire dallo scorso 21 luglio 2025, pertanto, tutte le nuove richieste di iscrizione, aggiornamento o rinnovo dovranno essere presentate esclusivamente tramite il PortaleWL.

Fanno eccezione le società costituite all'estero prive di una sede secondaria con rappresentanza stabile nel territorio italiano: in assenza di codice fiscale e quindi di SPID, tali soggetti potranno continuare a utilizzare la procedura attualmente in uso.



PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO: TRATTAMENTO IVA PER IMMOBILI CONCESSI COME CONTRIBUTO

E previsto il pagamento dell'Iva nel caso della cessione di immobili a titolo di contributo – effettuata da un Comune a favore di una società concessionaria – nell'ambito di un partenariato pubblico privato.

L'Agenzia delle Entrate, con la Risposta n. 151 del 10 giugno 2025, ha chiarito i dubbi relativi all'esclusione dell'imposta in alcune attività di gestione del patrimonio immobiliare.

Il caso esaminato nella risposta riguarda un progetto di partenariato pubblico privato avviato da un Comune per la realizzazione di un intervento di riqualificazione urbana e basato su un contratto di concessione. Tale contratto – stipulato tra il Comune e la società concessionaria – ha ad oggetto l'affidamento in concessione delle attività di progettazione, costruzione e, in taluni casi, di gestione delle opere volte alla riqualificazione della zona. Il medesimo contratto, considerati i costi ingenti a carico del concessionario per la realizzazione del progetto, prevede un “intervento pubblico di sostegno”, ai sensi dell'art. 177, co. 6, D.Lgs. n. 36/2023.

E, nel caso di specie, tale sostegno si concretizza nella cessione a titolo gratuito, a favore della società, di alcuni degli immobili rientranti nel progetto di riqualificazione, ivi compresi taluni immobili di nuova costruzione.

Ciò posto, il dubbio oggetto di interpello riguarda un aspetto particolare dell'operazione. L'Istante, infatti, pur avendo una posizione IVA attiva e svolgendo abitualmente attività rilevanti ai fini dell'imposta, ha sempre ritenuto le attività di gestione del patrimonio immobiliare escluse da IVA per carenza del requisito soggettivo, in quanto operate nell'esercizio del proprio potere autoritativo, ai sensi dell'art. 4, comma 5, del Dpr. n. 633/1972, con assoggettamento all'imposta di registro proporzionale.

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate ricorda che ai fini dell'assoggettamento a IVA di un'operazione occorre verificare la sussistenza dei tre presupposti, quello soggettivo, quello oggettivo e quello

territoriale, come previsti dall'art. 1 DPR n. 633/1972.

Con riferimento, per quanto di interesse, al presupposto soggettivo d'imposta, l'art.13 della Dir. CE 112/2006 prevede che gli Stati, le regioni, le province, i comuni e gli altri enti di diritto pubblico non sono considerati soggetti passivi per le attività od operazioni che esercitano nella veste di pubbliche autorità, anche quando, in relazione a tali attività od operazioni, percepiscono diritti, canoni, contributi o retribuzioni.

D'altra parte, invece, l'ente pubblico è da considerarsi soggetto passivo IVA quando opera con modalità privatistiche al pari di un operatore economico.

Ciò premesso, l'Amministrazione finanziaria precisa che a tal fine dirimente è l'esame del rapporto contrattuale che regola i rapporti tra le parti coinvolte nell'operazione. Dunque, per verificare se l'ente agisce come pubblica autorità occorre effettuare un'analisi delle complessive modalità di svolgimento delle attività e delle operazioni.

Il che vuol dire verificare se il rapporto è regolato su base pattizia o se esso vede l'ente pubblico esplicare unilateralmente i propri poteri unilaterali autoritativi.

E nel caso di specie l'Agenzia delle Entrate rileva come i rapporti tra le parti siano chiaramente di natura contrattuale, essendo previste reciproche prestazioni e controprestazioni, con modalità tipiche degli operatori privati.

Difatti, il contratto contiene molteplici clausole bilaterali, quali penalità, risoluzione per inadempimento e risarcimento danni.

In sostanza, non può considerarsi isolatamente la cessione gratuita a titolo di contributo in favore del Concessionario in quanto la stessa si realizza nell'ambito del più ampio rapporto di carattere sinallagmatico tra le parti.

Per tali ragioni, l'Agenzia delle Entrate ritiene che la cessione degli immobili da parte del Comune, a titolo di contributo ex art. 177 comma 6 del DLgs.

36/2023, sia da considerarsi un'operazione rilevante ai fini IVA (con aliquota al 22% o 10% a seconda dei casi).

L'Amministrazione finanziaria si ferma a tali conclusioni non esplicitando maggiormente il regime IVA applicabile all'operazione, né tantomeno gli obblighi reciproci di fatturazione della stessa da parte dell'Ente locale e dell'operatore economico coinvolti nella stessa. In merito, ripercorrendo il ragionamento svolto dall'Agenzia delle Entrate, sopra richiamato, sembra emergere che le prestazioni oggetto del contratto debbano considerarsi come operazioni permutative, entrambe rilevanti agli effetti dell'IVA, in quanto:

- entrambi i soggetti (Ente concedente e impresa concessionaria) soddisfano il requisito della soggettività passiva IVA. In questo senso, anche l'Ente locale effettua la cessione immobiliare, non nella veste di pubblica autorità, ma alla stregua di un operatore privato, dovendo così considerare l'operazione come rientrante nella propria attività privatistica (soggetta ad IVA);

- entrambe le prestazioni (cessione degli immobili da un lato e progettazione, costruzione e in parte gestione delle opere dall'altra) sono da considerare a titolo oneroso, nel senso che l'una costituisce la controprestazione dell'altra, avendo così natura sinallagmatica e, come tali, entrambe imponibili ad IVA.

Anche la cessione degli immobili da parte del Comune, ancorché formalmente gratuita ed effettuata a titolo di contributo in natura erogato all'impresa per garantire l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, costituisce un corrispettivo delle attività prestate dell'impresa medesima, in virtù del contratto di partenariato-pubblico privato sottoscritto tra le parti.

A livello operativo, ciò dovrebbe implicare i seguenti adempimenti ai fini dell'IVA:

- il Comune concedente deve emettere fattura relativamente agli immobili che cede a titolo di corrispettivo in natura per le prestazioni effettuate dall'impresa concessionaria, con applicazione

dell'aliquota propria stabilita per il trasferimento dello stesso immobile e sulla base del relativo valore in comune commercio (art.11, comma 1, e art.13, comma 2, lett. d, del D.P.R. 633/1972);

- l'impresa concessionaria deve fatturare nei confronti del Comune concedente l'esecuzione delle prestazioni, per la parte relativa al corrispettivo in natura ricevuto, applicando l'aliquota IVA prevista per le stesse e senza applicazione del meccanismo del reverse charge (quest'ultimo, infatti è escluso per le operazioni permutative, di cui all'art.11 del DPR 633/1972, nelle quali non vi è un pagamento in denaro – CM 27/E/2017. Resta ferma l'applicabilità del meccanismo su eventuali conguagli o contributi in denaro di natura corrispettiva erogati all'impresa medesima).

In particolare, la fattura dovrà essere emessa, da parte dell'impresa, al momento in cui si verifica il trasferimento dell'immobile (anche se l'opera non sia stata ancora realizzata), in quanto la cessione di quest'ultimo rappresenta il corrispettivo della prestazione dovuta dall'impresa medesima.



CREDITO D'IMPOSTA PER IL RIACQUISTO DELLA PRIMA CASA: NUOVI CHIARIMENTI DELLE ENTRATE RISPOSTA N. 238/2025

Il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa spetta anche quando, al momento del nuovo acquisto, il contribuente non ha ancora alienato la "precedente" prima casa, a condizione che proceda alla vendita entro due anni. **Ferma la spettanza del credito, laddove l'acquisto avvenga in regime di comunione, la quantificazione deve avvenire per quote.**

Questi, in sintesi, i chiarimenti forniti con la **Risposta n. 238 del 10 settembre 2025**, con cui l'Agenzia delle Entrate torna sul tema del credito d'imposta spettante per il riacquisto della prima casa.

Da una parte, l'interpello fornisce una conferma: il nuovo termine di due anni per procedere alla vendita dell'immobile agevolato pre-posseduto si applica anche al credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa".

Si ricorda, al proposito, che l'art. 1, comma 116, della legge di bilancio 2025 (L. n. 207/2024) ha ampliato da uno a due anni il termine entro cui il contribuente può rivendere l'immobile acquistato

con l'agevolazione "prima casa" senza decadere dal beneficio per il nuovo acquisto.

Al riguardo, già con la risposta n. 197/2025 l'Agenzia delle Entrate si era espressa circa l'estensione di tale "nuovo" termine, chiarendo come lo stesso trovi applicazione e abbia valenza anche ai fini del credito d'imposta per il riacquisto, di cui all'art. 7 della L. 448/98.

Dall'altra parte, la Risposta in oggetto fornisce anche ulteriori chiarimenti sulla quantificazione e sulle modalità di fruizione del credito.

Nel caso di specie, l'istante aveva acquistato in comunione con il coniuge, al 50% ciascuno, la prima casa, beneficiando della relativa agevolazione di cui alla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86.

A seguito del decesso del coniuge, la sua quota, pari al 50%, veniva trasferita per successione all'istante ed al figlio per un 25% ciascuno. Con la conseguenza che il soggetto istante risultava titolare del 75% dell'immobile.

Ciò premesso, l'istante, avendo acquistato una



nuova abitazione, intende fruire dell'agevolazione "prima casa" e del credito d'imposta per il riacquisto e, a tal fine, si impegna a rivendere la "precedente" prima casa entro due anni dal nuovo acquisto, come previsto dall'art. 1, comma 116, della L. 207/2024.

Sul punto, chiede chiarimenti all'Amministrazione finanziaria circa l'effettiva spettanza e quantificazione del credito.

L'Agenzia delle Entrate precisa che il credito d'imposta è strettamente personale, motivo per cui deve essere calcolato in proporzione alla quota di proprietà effettivamente posseduta.

In sostanza, il credito **"compete al contribuente che, al momento dell'acquisizione agevolata dell'immobile, abbia alienato da non oltre un anno la casa di abitazione da lui stesso acquistata con l'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro o dell'IVA".**

Tanto è vero che **"un soggetto che abbia alienato un'abitazione pervenutagli per atto di donazione o successione, ancorché sia stata a suo tempo acquistata dal donante o dal de cuius con le agevolazioni prima casa, non potrà avvalersi del**

beneficio in commento".

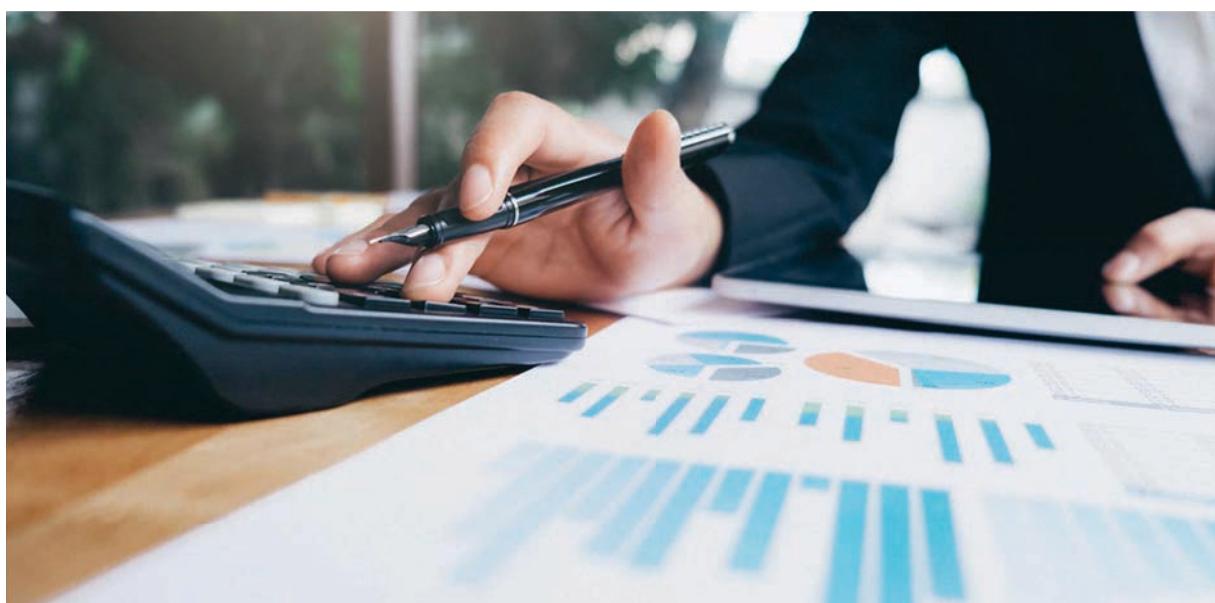
Dunque, il credito non può considerarsi spettante in caso di alienazione di un immobile ricevuto per successione.

In considerazione di quanto sopra, nel caso di specie, ai fini del credito d'imposta rileva esclusivamente la quota del 50% dell'immobile preposseduto acquistata dall'istante. È, invece, irrilevante che, per successione del coniuge, abbia acquisito un ulteriore 25%.

Considerato che l'importo del credito d'imposta è commisurato all'ammontare dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato e che, in ogni caso, non può essere superiore alla imposta di registro o all'IVA corrisposta in relazione al secondo acquisto, occorrerà confrontare:

- la quota del 50% dell'imposta di registro assolta sul primo acquisto;
- l'imposta complessivamente pagata sul secondo acquisto.

Il minore di questi importi potrà essere portato in diminuzione nel modello 730.



PRIMA CASA: IL NUOVO TERMINE PER LA RIVENDITA DELL'IMMOBILE AGEVOLATO VALE ANCHE PER IL CREDITO D'IMPOSTA SUL RIACQUISTO



L'Agenzia delle Entrate, con la risposta n. 197 del 30 luglio 2025, ha chiarito che il nuovo termine di due anni per procedere alla rivendita della "prima casa", mantenendo l'agevolazione fiscale, si applica anche ai fini del credito d'imposta legato all'acquisto di una nuova abitazione.

A partire dal 1° gennaio 2025, la Legge di Bilancio ha introdotto, infatti, una novità importante per chi desidera rivendere la propria prima casa acquistata con agevolazioni fiscali. Con il comma 116 dell'articolo 1, viene esteso a due anni il termine entro cui è possibile vendere l'immobile agevolato e continuare a beneficiare dell'aliquota ridotta per l'acquisto di un nuovo immobile da destinare a prima casa.

Di regola, l'agevolazione è applicabile a condizione che il beneficiario, all'atto di acquisto, dichiari di non essere proprietario di un altro immobile per cui abbia usufruito della stessa agevolazione. Tuttavia è prevista una "deroga" a tale condizione: l'agevolazione è applicabile ad un nuovo acquisto

anche in presenza di un immobile già posseduto acquistato con il beneficio "prima casa", purché quest'ultimo venga ceduto entro un certo termine dalla data del nuovo atto di acquisto.

Prima dell'entrata in vigore della legge di Bilancio 2025, la cessione doveva avvenire entro un anno dalla data dell'atto. Per effetto della modifica normativa, il termine risulta ora esteso a due anni. L'Agenzia delle Entrate ha dovuto sciogliere il dubbio, oggetto dell'interpello, che si era venuto a creare: l'estensione del nuovo termine vale anche ai fini del credito d'imposta per il riacquisto?

Nel caso di specie, in particolare, il contribuente aveva acquistato nel 2024 (dunque, prima dell'entrata in vigore del nuovo termine biennale) la nuova "prima casa", impegnandosi alla rivendita dell'immobile pre-posseduto entro un anno e richiedendo il credito d'imposta per il riacquisto.

Si è chiesto, quindi, se l'estensione del termine per la rivendita:

- è applicabile anche agli acquisti effettuati nel 2024, prima dell'entrata in vigore della norma

(cioè il 1° gennaio 2025);

- valga anche ai fini della spettanza del credito d'imposta per il riacquisto.

Con riferimento al primo quesito, l'Agenzia delle Entrate ha ribadito quanto già chiarito con la risposta n. 127/2025: la norma della legge di Bilancio 2025 che ha introdotto la modifica non limita l'applicabilità del nuovo limite temporale agli atti di acquisto di immobili stipulati dal 1° gennaio 2025.

Ne deriva, quindi, che il nuovo termine di due anni per procedere alla vendita dell'immobile agevolato pre-posseduto si applica anche ai rogiti intervenuti in data anteriore al 1° gennaio 2025 se, al 31 dicembre 2024, non risultava ancora decorso il previgente termine di un anno.

Di portata innovativa la risposta che l'Amministrazione finanziaria fornisce al secondo quesito oggetto di istanza, sulla possibile estensione del termine biennale anche al credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa".

In base alle disposizioni fiscali contenute nella Legge 448 del 1998, il credito d'imposta è riconosciuto al contribuente che acquisisce una nuova abitazione non di lusso entro un anno dalla vendita di un immobile acquistato in precedenza usufruendo dell'agevolazione "prima casa".

La stessa Agenzia delle Entrate, tuttavia, ha ammesso e riconosciuto l'applicazione credito d'imposta anche nel caso in cui il contribuente proceda al nuovo acquisto con l'agevolazione "prima casa" prima di vendere l'abitazione agevolata pre-posseduta.

Con diversi documenti di prassi, difatti, è stato affermato il principio per cui può beneficiare del credito d'imposta per il recupero dell'imposta di registro o dell'IVA versata sul precedente acquisto anche il contribuente che acquista una nuova

"prima casa", purché rivenda entro un anno l'immobile agevolato pre-posseduto.

In sostanza, quando fu introdotta la possibilità di fruire dell'agevolazione prima casa anche sul nuovo immobile, purché la rivendita del precedente avvenisse entro un anno, parve opportuno adeguare alla novità anche la disciplina del credito d'imposta in ragione della stretta connessione tra le due agevolazioni.

Ora, lo stesso ragionamento è stato portato avanti anche in questa sede dall'Agenzia delle Entrate.

Così come in passato è stata riconosciuta la necessità di estendere la possibilità della rivendita della vecchia "prima casa" post acquisto della nuova "prima casa" anche al credito d'imposta, ora deve ritenersi che l'ampliamento del termine per la rivendita (da uno a due anni) valga anche ai fini di tale agevolazione.

Ancora una volta, dunque, l'Agenzia delle Entrate va oltre il dato normativo in nome della ratio su cui trova fondamento il credito: incentivare il mercato immobiliare anche tramite sostituzione della "prima casa".

In conclusione, **il contribuente che acquista una nuova abitazione richiedendo l'agevolazione "prima casa", pur essendo ancora titolare di un immobile acquistato con lo stesso beneficio, potrà usufruire del credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa" di cui all'art. 7 della L. 448/98 qualora rivenda la vecchia abitazione entro due anni dal nuovo acquisto.**

In tali casi il credito d'imposta è concesso al contribuente in via provvisoria. Nel caso in cui non proceda alla rivendita dell'immobile pre-posseduto entro il termine di due anni, decade – oltre che dall'agevolazione "prima casa" di cui ha beneficiato per il riacquisto – anche dal diritto al credito.

APPROVATO IL DECRETO CONTO TERMICO 3.0: AUMENTANO I SOGGETTI CHE POSSONO ACCEDERE

È stato approvato il decreto che aggiorna il Conto Termico, meccanismo che disciplina l'incentivazione a fondo perduto di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili. Il nuovo decreto estende il campo di applicazione agli edifici non residenziali e a nuovi soggetti, con procedure semplificate e percentuale di spesa incentivata che in alcuni casi arriva al 100%.

Pubblicato il 26 Settembre 2025 in Gazzetta Ufficiale, si riportano le principali novità del nuovo decreto, ricordando che la normativa ad oggi in vigore è quella contenuta nel DM 16 febbraio 2016.

Soggetti ammessi

Il nuovo Conto Termico, c.d. 3.0, introduce la possibilità di usufruire degli incentivi per gli interventi di efficienza energetica degli edifici anche del settore terziario privato, che oggi ne risulta escluso.

Col decreto precedente, infatti, per la parte di efficienza energetica (isolamento termico

dell'involucro edilizio), erano ammessi solo gli interventi sostenuti dalla Pubblica Amministrazione, e non anche dai privati.

Per la parte di produzione di energia da fonti rinnovabili, invece, l'incentivo si applica tanto ai privati quanto alla P.A. Inoltre, sono stati ammessi gli enti del terzo settore che non svolgono attività di carattere economico.

Le risorse messe a disposizione per gli interventi sono pari a:

- 400 milioni di euro all'anno per incentivi riconosciuti ad interventi realizzati da parte delle amministrazioni pubbliche;
- 500 milioni di euro per incentivi riconosciuti ad interventi realizzati da parte di soggetti privati.

Rispetto all'attuale versione, saranno anche stanziati 20 milioni di euro all'anno per l'incentivazione delle diagnosi energetiche.

Dentro il limite sopra descritto per i soggetti privati, è fissato il limite annuo di 150 milioni di euro per gli incentivi erogati alle imprese per interventi sui propri edifici.



Tipologie di intervento

Il Conto Termico 3.0 introduce alcune modifiche puntuale all'elenco delle tipologie di intervento ammesse, pur mantenendo lo stesso impianto dell'attuale versione.

Tra le principali novità, l'esclusione delle caldaie a condensazione e l'inclusione, tra gli altri, dei sistemi di ventilazione meccanica se abbinati ad interventi di efficientamento energetico, delle colonnine di ricarica per le auto (solo se installate congiuntamente alla sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con pompe di calore elettriche), degli impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo.

Restano confermati, per gli interventi di efficientamento energetico realizzati dalla P.A. e dai privati sui propri edifici appartenenti all'ambito del terziario, l'isolamento termico delle superfici opache, la sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi, l'installazione di sistemi ombreggianti, la trasformazione in "edifici a energia quasi zero, la sostituzione dei sistemi di illuminazione con sistemi efficienti, l'installazione

di tecnologie di gestione e controllo automatico (building automation) degli impianti.

I massimali di spesa sono stati innalzati, prevedendo valori differenziati per tipo di intervento e soggetto beneficiario.

Il valore massimo di copertura dei costi raggiunge il 65% per soggetti privati, 100% per interventi realizzati su scuole o ospedali e strutture sanitarie pubbliche, o su edifici di comuni con popolazione fino 15.000 abitanti.

L'accesso agli incentivi avverrà attraverso il portale GSE, che sarà aggiornato entro 30 giorni dall'entrata in vigore del decreto), con presentazione online dell'istanza post-intervento (c.d. Accesso diretto) utilizzabile dalla P.A. e dai privati, o con richiesta preventiva per prenotare l'incentivo, solo per la P.A.

Le ESCO (Energy Service Company) potranno continuare ad agire come soggetti intermediari sia per i privati che per le pubbliche amministrazioni. In entrambi i casi, l'accesso avviene tramite la stipula di un contratto di prestazione energetica (EPC).



SISMABONUS E BONUS EDILIZIA: VIA LIBERA AL DOPPIO BENEFICIO PER L'ACQUIRENTE



L'acquirente di un'abitazione demolita e ricostruita in chiave antisismica può beneficiare contemporaneamente del Sismabonus e del Bonus edilizia per l'acquisto di case in fabbricati interamente ristrutturati.

A chiarirlo è l'Agenzia delle Entrate con la Risposta n. 242 del 15 settembre 2025, che riconosce la compatibilità dei due incentivi in capo allo stesso soggetto.

In particolare, il Sismabonus viene trasferito insieme all'immobile dall'impresa cedente all'acquirente, mentre la detrazione Irpef per l'acquisto spetta per le unità immobiliari cedute entro 18 mesi dal termine dei lavori, come previsto dall'art. 16 del D.L. 63/2013 (conv. legge 90/2013) e dall'art. 16-bis, comma 3, del Tuir (Testo unico delle imposte sui redditi).

Il caso concreto

La vicenda riguarda un contribuente che nel 2024 ha acquistato una casa unifamiliare "al grezzo", accatastata nella categoria provvisoria F/3 ("unità

in corso di costruzione"). Prima del rogito, l'impresa cedente aveva già realizzato e certificato i lavori strutturali antisismici, maturando il diritto al Sismabonus.

Tuttavia, l'impresa non ha fruito direttamente dell'agevolazione e quindi, in sede di vendita, ha trasferito all'acquirente tutte le 10 quote annuali di detrazione, come consentito dall'art. 16-bis, comma 8, del Tuir, che prevede il passaggio delle agevolazioni non utilizzate in caso di vendita dell'immobile.

L'acquirente, che provvederà ai lavori di finitura, ha chiesto all'Agenzia se potesse cumulare al Sismabonus anche il Bonus edilizia per fabbricati interamente ristrutturati.

La risposta dell'Agenzia

L'Amministrazione finanziaria ha risposto positivamente, richiamando precedenti chiarimenti (R. 437/2021 e C.M. 17/E/2023). In sostanza, in caso di vendita di un'abitazione unifamiliare demolita e ricostruita con miglioramento sismico:

- l'acquirente può subentrare nella detrazione Sismabonus per le quote non utilizzate dall'impresa;
- può, contemporaneamente, beneficiare della detrazione per l'acquisto di case in fabbricati interamente ristrutturati dall'impresa, a partire dal periodo d'imposta in cui i lavori vengono ultimati. Il tutto nel rispetto del limite complessivo di spesa pari a 96.000 euro.

Motivazioni e precisazioni

Secondo l'Agenzia, le due agevolazioni non si sovrappongono: il Bonus edilizia è determinato sul prezzo di vendita dell'immobile, mentre il Sismabonus è calcolato analiticamente sui costi

dei materiali e delle prestazioni di servizi impiegate per gli interventi antisismici.

Inoltre, l'Agenzia ribadisce che le detrazioni fiscali spettano anche per lavori su immobili iscritti nella categoria provvisoria F/3 ("unità in corso di costruzione"), purché questi derivino da immobili già accatastati in passato e poi riclassificati, ad esempio a seguito di interventi edilizi di recupero mai conclusi.

Restano invece esclusi gli immobili di nuova costruzione.

Si tratta di un chiarimento che si aggiunge alle pronunce già emanate in tema di compatibilità tra bonus per gli acquisti e bonus per i lavori, riepilognate nello schema seguente.

COMPATIBILITÀ TRA BONUS PER ACQUISTI E BONUS PER LAVORI

Ecobonus + Sismabonus acquisti: l'impresa cedente in fase di ricostruzione del fabbricato può usufruire dell'Ecobonus sulle spese per l'efficientamento energetico e gli acquirenti delle unità ristrutturate possono beneficiare del Sismabonus acquisti.

Risposta n.70 del 2 febbraio 2021

Ecobonus + Sismabonus + Bonus acquisto case ristrutturate: l'impresa cedente può fruire dell'Ecobonus e del Sismabonus sui costi riferibili in via analitica ai lavori di risparmio energetico e su quelli riguardanti la messa in sicurezza antisismica dell'edificio e l'acquirente dell'abitazione posta all'interno dell'edificio ristrutturato può fruire della detrazione IRPEF per l'acquisto di case ristrutturate pari al 50% di un importo forfettario corrispondente al 25% del corrispettivo d'acquisto, da assumere entro un massimo di 96.000 euro.

Risposta n.437 del 24 giugno 2021

Ecobonus + Bonus acquisto case ristrutturate: l'impresa cedente può fruire dell'Ecobonus ordinario sui costi riferibili ai lavori di risparmio energetico e l'acquirente dell'abitazione posta all'interno dell'edificio ristrutturato può fruire della detrazione IRPEF per l'acquisto di case ristrutturate pari al 50% di un importo forfettario corrispondente al 25% del corrispettivo d'acquisto, da assumere entro un massimo di 96.000 euro.

Risposta n.769 del 10 novembre 2021

Sismabonus + Bonus acquisto case ristrutturate: in caso di vendita di un'abitazione unifamiliare, demolita e ricostruita con miglioramento sismico, sulla quale l'impresa cedente fruisce del Sismabonus per i lavori antisismici realizzati sulla stessa, l'acquirente può, contemporaneamente, subentrare nella detrazione da Sismabonus per le quote non utilizzate dall'impresa cedente e fruire della detrazione per l'acquisto di case in fabbricati interamente ristrutturati dall'impresa di costruzioni cedente (art.16-bis, co.3, TUIR).

Risposta n.242 del 15 settembre 2025

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE CON IVA AL 4%: ESCLUSE LE CESSIONI CON POSA IN OPERA DI BENI NON DIPENDENTI DA CONTRATTI DI APPALTO - RISPOSTA ADE N. 212/2025

Le cessioni con posa in opera di beni destinati al superamento delle barriere architettoniche non possono fruire dell'aliquota IVA del 4%, essendo l'agevolazione limitata alle sole prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto.

È questo il principio affermato con la [Risposta n. 212 del 19 agosto 2025](#), con cui l'Agenzia delle Entrate ha affrontato il tema dell'applicazione dell'aliquota IVA agevolata al 4% agli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche, chiarendo l'esclusione dal bonus delle ipotesi di cessione con posa in opera di infissi.

Nel fornire risposta negativa l'Amministrazione finanziaria parte dal dato letterale della norma di riferimento.

Il n. 41-ter della Tabella A, parte II, allegata al Decreto IVA prevede l'applicazione dell'aliquota del 4% per le «prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto aventi ad oggetto la realizzazione delle opere direttamente finalizzate al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche».

Dunque, la norma stessa limita l'agevolazione alle prestazioni di servizi derivanti da contratti di appalto finalizzati alla realizzazione di opere volte

a superare o rimuovere barriere architettoniche.

Nel dettaglio, poi, possono considerarsi destinati al superamento delle c.d. barriere architettoniche degli edifici gli interventi che rispettano i requisiti tecnici stabiliti dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236.

Dunque, risultano essere due le condizioni necessarie per l'accesso all'aliquota IVA agevolata:

- il possesso delle caratteristiche tecniche previste dalla normativa relativa alle barriere architettoniche (D.M. 236/89);
- che si tratti di prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto.

Nel caso di specie, l'istante si occupa della vendita e posa in opera di infissi conformi al D.M. 236/1989 - e quindi rientranti tra le opere che possono considerarsi finalizzate al superamento o eliminazione delle barriere architettoniche - ma tale attività non viene realizzata nell'ambito di un contratto di appalto.

L'Agenzia delle Entrate qualifica la forma contrattuale come una mera compravendita, richiamando numerosi precedenti di prassi ove si chiarisce la distinzione tra una cessione di beni con posa in opera e una generica prestazione di servizi dipendente da un appalto.

In particolare, viene chiarito che può ritenersi sussistente un contratto di appalto se l'oggetto principale della prestazione prevede la realizzazione di un «quid novi». Al contrario, se la prestazione è rappresentata dalla mera fornitura di beni - pur con un servizio accessorio quale la posa in opera - si tratta di un contratto di compravendita.

Facendo concreta applicazione di tali principi, nel caso di specie (i) manca l'elemento della novità, trattandosi di mera posa in opera di infissi e (ii) la parte prevalente del corrispettivo è rappresentata dal valore degli infissi.

Il che fa concludere per la presenza di un mero contratto di compravendita.

In considerazione di ciò, l'Agenzia delle Entrate ritiene che la cessione con posa in opera di infissi, pur conformi al DM 236/89, non può beneficiare dell'aliquota IVA ridotta del 4%.



CONSIGLIO DI STATO SULLA RIBASSABILITÀ DEI COSTI DELLA MANODOPERA

Con la sentenza n. 5712/2025, il Consiglio di Stato, Sezione V, è tornato a pronunciarsi sulla questione della ribassabilità dei costi della manodopera, ai sensi dell'art. 41, comma 14, del d.lgs. n. 36 del 2023.

In particolare, secondo il Consiglio di Stato, non può ritenersi che il citato comma 14 abbia dettato la regola (in contrasto con quella vigente sotto il d.lgs. n. 50/2016) secondo cui i costi della manodopera debbano essere esclusi dall'importo a base di gara su cui applicare il ribasso offerto dall'operatore economico per indicare l'importo contrattuale oggetto della sua offerta economica complessiva.

Il comma in esame deve essere interpretato alla luce del suo inserimento all'interno dell'art. 41, dedicato a *"Livelli e contenuti della progettazione"*. Infatti, il comma 14 detta indicazioni, non direttamente all'operatore economico, ma alla stazione appaltante, chiarendo alla medesima come deve procedere nella determinazione dell'importo posto a base di gara e dei costi della manodopera e come deve valutare il ribasso complessivo offerto dall'operatore economico (*"Nei contratti di lavori e servizi, per determinare l'importo posto a base di gara, la stazione appaltante o l'ente concedente individua nei documenti di gara i costi della manodopera secondo quanto previsto dal comma 13. I costi della manodopera e della sicurezza sono scorporati dall'importo assoggettato al ribasso. Resta ferma la possibilità per l'operatore economico di dimostrare che il ribasso complessivo dell'importo deriva da una più efficiente organizzazione aziendale"*).

In questo modo, il legislatore non indica alle stazioni appaltanti di sottrarre i costi della manodopera al ribasso, bensì di quantificarli ai sensi del comma 13, e di *"scorporare"* gli stessi dall'importo soggetto a ribasso, ossia di indicare separatamente i medesimi, così come quantificati, rispetto all'importo complessivo soggetto a ribasso.

In sintesi, la novità rispetto al testo dell'art. 23,

comma 16, del previgente Codice dei contratti pubblici (d.lgs. n. 50 del 2016) consiste soltanto nel fatto che i costi della manodopera sono indicati separatamente, ma tale indicazione separata non li sottrae al ribasso.

Per il Consiglio di Stato, la quantificazione e l'indicazione separata (o *"scorporata"*) dei costi della manodopera negli atti di gara risponde piuttosto alla duplice ratio:

- di imporre una maggiore trasparenza all'azione amministrativa e di rafforzare la tutela della manodopera, come evincibile dal criterio contenuto nell'art. 1, comma 2, lett. t), della legge delega 21 giugno 2022, n. 78 (*«[prevedere] in ogni caso che i costi della manodopera e della sicurezza siano sempre scorporati dagli importi assoggettati a ribasso»*), che, tuttavia, è stato recepito contemplando lo stesso con la libertà di iniziativa economica e d'impresa, costituzionalmente garantita, la quale non consente di comprimere la facoltà dell'operatore economico di dimostrare che la più efficiente organizzazione aziendale impatta sui costi della manodopera, diminuendone l'importo rispetto a quello stimato dalla stazione appaltante negli atti di gara;
- di fare in modo che gli operatori economici parametrino i propri costi della manodopera a quelli indicati dalla stazione appaltante, in modo da responsabilizzare gli stessi, assicurando che, prima di formulare il proprio *"ribasso complessivo"*, svolgano una seria valutazione preventiva dei predetti costi e indichino i propri costi della manodopera, a loro volta, separatamente, per consentire alla stazione appaltante di verificare il rispetto dei minimi salariali e delle norme sul costo del lavoro.

Infatti, l'operatore economico, ai sensi dell'ultimo periodo dello stesso comma 14, può giustificare l'importo contrattuale proposto (oltre che relativamente al proprio costo del lavoro, ad esempio per sgravi fiscali o contributivi) anche dando conto di una *"più efficiente organizzazione aziendale"* che consenta di giustificare il proprio costo della



manodopera inferiore a quello quantificato dalla stazione appaltante.

In definitiva, il Consiglio di Stato chiarisce che:

- l'operatore economico deve indicare separatamente il proprio costo della manodopera, essendo onerata di tale indicazione separata anche la stazione appaltante (ai sensi dell'art. 41, comma 14, secondo periodo);
- per l'operatore economico, così come per la stazione appaltante, "l'importo posto a base di gara" è comprensivo dei costi della manodopera (ai sensi dell'art. 41, comma 14, primo periodo); su tale importo va applicato il ribasso "complessivo" offerto dall'operatore economico, con la possibilità per quest'ultimo, in specie quando il "proprio" costo della manodopera è inferiore a quello della stazione appaltante, di "dimostrare che il ribasso complessivo deriva da una più efficiente organizzazione aziendale".

Il Consiglio di Stato evidenzia che nel medesimo senso è orientata la delibera ANAC n. 528/2023,

secondo cui l'art. 41, comma 14, del d.lgs. 36/2023, nella parte in cui stabilisce che i costi della manodopera sono scorporati dall'importo assoggettato al ribasso, deve essere interpretato come volto a sancire l'obbligo della stazione appaltante di quantificare ed indicare separatamente, negli atti di gara, i costi della manodopera che, tuttavia, continuano a far parte dell'importo a base di gara, su cui applicare il ribasso offerto dall'operatore per definire l'importo contrattuale. Tale interpretazione è stata condivisa altresì dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con il parere del 17 aprile 2024, n. 2505, secondo cui *"l'importo assoggettato a ribasso comprende i costi della manodopera, ma la stazione appaltante è tenuta a indicare, come parametro, quanti sono questi costi"*.

La delibera ANAC n. 174/2024 ha poi ribadito che *"i costi della manodopera, indicati dalla Stazione appaltante e scorporati dall'importo assoggettato a ribasso, fanno parte dell'importo a base di gara, su cui va applicato il ribasso percentuale offerto dai concorrenti"*.

NOVITÀ AMBIENTALI

Newsletter transizione ecologica ANCE



RIFIUTI DA COSTRUZIONE E DEMOLIZIONE: IN AUMENTO LE PERCENTUALI DI RICICLO DELL'ITALIA

Dal Rapporto rifiuti speciali 2025 elaborato dall'Ispra emerge un aumento dell'1,9% nella produzione complessiva di rifiuti generati dal sistema produttivo nazionale rispetto al 2022. Questo incremento è principalmente legato alle politiche nazionali di questi ultimi anni, finalizzate alla promozione dell'efficienza energetica e della transizione ecologica del nostro Paese. Nel 2023, infatti, al fine di traguardare i target europei, il Governo ha messo in campo numerosi incentivi per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio italiano, che hanno stimolato importanti interventi di ristrutturazione in tutto il Paese. A questi, poi, si sono aggiunte le attività connesse ai cantieri per la costruzione di infrastrutture, opere pubbliche e di edilizia abitativa e commerciale, che hanno ulteriormente contribuito alla crescita dei quantitativi di rifiuti.

In questo contesto, i rifiuti da costruzione e demolizione si confermano il flusso più rilevante dei rifiuti speciali prodotti, rappresentando il 51% del totale, pari a circa 81,4 milioni di tonnellate. Ad aumentare però, è anche la capacità di recupero del nostro Paese. Il rapporto, infatti, dimostra che il tasso di recupero dei rifiuti da costruzione e demolizione (calcolato sulla base dei dati di produzione e gestione) ha raggiunto nel 2023 circa l'81%, dimostrato una crescita rispetto al 2022 in cui il valore era pari al 78%. Questo risultato si colloca ampiamente al di sopra dell'obiettivo europeo del 70%, confermando i progressi verso una gestione sempre più circolare dei rifiuti derivanti dal settore edile.

END OF WASTE: DAL MASE ALCUNI CHIARIMENTI SULL'ATTIVITÀ DI RECUPERO

Il Ministero dell'Ambiente, con un recente intervento (n. 0138506/2025), ha fornito alcuni importanti chiarimenti in merito alla differenza tra

l'End of Waste con procedura ordinaria e il recupero ambientale con procedura semplificata.

In particolare, era stato chiesto al Ministero di chiarire l'ambito di applicazione del nuovo Decreto Ministeriale n. 127/2024 che disciplina la cessazione della qualifica di rifiuto dei rifiuti inerti da costruzione e demolizione, altri rifiuti in origine minerale in relazione al recupero del rifiuto individuato dal codice EER 170504 (Terre e Rocce da scavo non pericolose provenienti da operazioni di costruzione e demolizione).

Nello specifico, si chiedeva se il nuovo decreto escluda o meno l'uso diretto del rifiuto nei recuperi ambientali e quale sia oggi la procedura corretta da seguire, a seconda dell'uso previsto del materiale.

Al riguardo il Ministero ha chiarito che, il Decreto EoW n. 127/2024 non esclude l'utilizzo del rifiuto EER 17 05 04 nei recuperi ambientali (operazione R10) e che, ai sensi del D.M. 5 febbraio 1998, tale utilizzo rimane possibile in procedura semplificata, purché siano rispettate tutte le condizioni tecniche e progettuali previste (es. i rifiuti non siano pericolosi; sia previsto e disciplinato da apposito progetto approvato dall'autorità compe-

tente; sia compatibile con le caratteristiche chimico-fisiche, idrogeologiche e geomorfologiche dell'area da recuperare, etc.).

Il nuovo decreto trova invece applicazione nei casi in cui si intenda trasformare il suddetto rifiuto (EER 17 05 04) in aggregato recuperato, attraverso un trattamento (operazione R5) che ne comporti la cessazione della qualifica di rifiuto.

In quest'ultimo caso, per l'utilizzo del materiale è necessario ottenere l'autorizzazione ordinaria, ai sensi dell'art. 208 del D.lgs. 152/2006.

Di conseguenza, il MASE ha confermato che le due attività possono coesistere, ma seguono percorsi distinti, per cui è ammesso:

- sia il recupero ambientale del rifiuto: attraverso la procedura semplificata, a condizione che siano rispettate le condizioni previste dal D.M. 5 febbraio 1998;
- sia il recupero effettuato ai sensi del decreto ministeriale n. 127 del 2024, che presuppone la cessazione della qualifica di rifiuto con la produzione di aggregato recuperato e l'utilizzo di quest'ultimo prodotto nell'ambito della realizzazione.



DL FISCALE 2025 CONVERTITO IN LEGGE: PRINCIPALI NOVITÀ D'INTERESSE PER IL SETTORE

Costituzione di usufrutto su un immobile, insieme alla cessione di ogni altro diritto reale, tassata ai fini IRPEF come plusvalenza solo entro 5 anni dall'acquisto/costruzione dell'immobile, modalità di estinzione dei giudizi collegati alla "rottamazione-quater"; e poi ravvedimento speciale anche per il concordato preventivo biennale 2025-2026 ed obbligo di motivazione adeguata per i controlli fiscali presso le imprese.

Queste le novità d'interesse per il settore delle costruzioni, introdotte dalla legge 30 luglio 2025, n.108 di conversione, con modificazioni, del Decreto Legge n.84 del 17 giugno 2025.

Confermati, invece, gli obblighi di tracciabilità dei rimborsi spese limitati alle sole trasferte in Italia, con esclusione di quelle all'estero, la revisione del sistema di calcolo della maxi-deduzione Irpef/Ires per nuove assunzioni e l'esclusione dallo split payment per le società quotate.

Di seguito, il dettaglio di alcune misure fiscali d'interesse dopo la conversione del D.L. 84/2025.

Tracciabilità rimborsi spese dei dipendenti in trasferta (art.1, co.1, lett.b e h, co.3 e co.8)

Il D.L. 84/2025, anche nel testo risultante dopo la conversione in legge, ritorna sulla disciplina dei rimborsi spese per i dipendenti in trasferta, come modificata dalla legge di Bilancio 2025 (art.1, co.81-83, legge 204/2024), che ha previsto un obbligo di tracciabilità delle spese di vitto, alloggio, viaggio e trasporto effettuato con autoservizi pubblici non di linea (taxi e noleggio con conducente) rimborsate ai lavoratori dipendenti in trasferta.

In particolare, a decorrere dal periodo d'imposta 2025, queste spese non concorrono a formare il reddito dei dipendenti medesimi, e risultano costi deducibili per il datore di lavoro, solo se pagate con versamento bancario o postale o con altri sistemi di pagamento tracciabili (es. carta di credito, carta di debito).

Il D.L. 84/2025 precisa ora che l'obbligo di

pagamento con strumenti tracciabili si applica solo alle spese di trasferta sostenute nel territorio dello Stato (con esclusione, quindi, delle spese per le missioni all'estero, che non entrano nel reddito da lavoro dipendente e sono deducibili per il datore di lavoro anche senza pagamento con sistemi tracciabili).

In questo senso, si è già espressa anche l'Agenzia delle Entrate nella Risposta n.188 dell'11 luglio 2025, confermando che per le spese relative a trasferte fuori dal territorio dello stato non è più richiesta la tracciabilità dei pagamenti.

La novità si applica sempre alle spese di trasferta sostenute a partire dal periodo d'imposta 2025 con la precisazione che, per il datore di lavoro ai fini della deducibilità dei costi, l'esclusione dalla tracciabilità per le spese di trasferta all'estero si applica dal 18 giugno 2025, data di entrata in vigore del D.L. Fiscale (cfr. art.1, co.8).

Concessione di usufrutto e redditi diversi – Norma interpretativa (art.1, co.1-bis)

In fase di conversione in legge del D.L. 84/2025 è stata introdotta una disposizione volta a specificare l'ambito applicativo della disposizione che, dal 1° gennaio 2024, include, ai fini IRPEF, fra i redditi diversi, la costituzione di altri diritti reali di godimento su beni immobili, che si aggiunge alla concessione di usufrutto, già prevista dalla medesima disposizione (cfr. art.67, co.1, lett.h, del D.P.R. 917/1986 – TUIR).

Questo nuovo intervento normativo si inserisce nell'ambito della riforma della tassazione delle plusvalenze immobiliari, operante dal 1° gennaio 2024, in base alla quale il regime di imponibilità ai fini IRPEF dei "redditi diversi" viene differenziato a seconda che l'atto abbia ad oggetto la "costituzione" del diritto di usufrutto e degli altri diritti reali di godimento su beni immobili, ovvero il "trasferimento" di immobili e dei diritti reali immobiliari (cfr.art.1, co.92, della legge 213/2023 – legge di Bilancio 2024).

In sostanza, il nuovo regime ha determinato



l'applicazione di un diverso regime impositivo tra:

- gli atti di "concessione in usufrutto" e "costituzione" degli altri diritti reali di godimento, i quali rientrano nell'art.67, co.1, lett.h del TUIR e, quindi, generano redditi diversi tassati a prescindere dal periodo di possesso precedente e dalla natura dell'immobile ceduto;
- gli atti di cessione a titolo oneroso di beni immobili e di diritti reali immobiliari, i quali continuano a ricadere nell'art.67, co.1, lett.b, del TUIR, generando plusvalenze immobiliari imponibili alle condizioni previste dalla norma (ossia se relativi a immobili diversi dalle aree edificabili, o qualora effettuati entro i 5 anni successivi all'acquisto, salvo quelli acquisti per successione e quelli relativi ad unità adibite ad abitazione principale la cui cessione non genera mai plusvalenza tassata).

A tal riguardo, il D.L. 84/2025 stabilisce che la "costituzione" dell'usufrutto sull'immobile viene

tassata come "reddito diverso" (ai sensi della lett.h, co.1, dell'art.67) nell'ipotesi in cui il soggetto concedente mantiene un altro diritto reale sullo stesso (ad es. la nuda proprietà).

Invece, la medesima operazione si identifica come "plusvalenza" se il soggetto che costituisce l'usufrutto cede contestualmente e per intero anche ogni altro diritto reale sul bene (ad es. cede anche la nuda proprietà ad un terzo, diverso da chi acquista l'usufrutto).

In quest'ultimo caso, quindi, tutta l'operazione è tassata ai fini IRPEF come "plusvalenza", solo se avviene entro 5 anni dall'acquisto o costruzione dell'immobile, ovvero se sull'immobile sono stati eseguiti interventi agevolabili con il Superbonus da meno di 10 anni (cfr. art.67, co.1, lett.b e b-bis, del TUIR).

La norma di interpretazione autentica ora approvata (con efficacia retroattiva) supera il precedente orientamento dell'Agenzia delle Entrate (cfr. la R. 133/2025). Con tale pronuncia, infatti, era stato chiarito che, nel caso in cui il proprietario origina-

rio avesse ceduto sia l'usufrutto che la nuda proprietà dell'immobile a 2 soggetti diversi, il corrispettivo derivante dalla costituzione del diritto di usufrutto dovesse essere considerato come "reddito diverso" (tassato senza limiti temporali), mentre quello relativo alla cessione della nuda proprietà fosse una "plusvalenza" (imponibile ad IRPEF solo se effettuata entro 5 anni dall'acquisto/costruzione dell'immobile).

In questo senso, la modifica contenuta nel D.L. 84/2025 semplifica e rende più favorevole il regime fiscale ai fini IRPEF collegato a questa particolare fattispecie, nella quale il proprietario originario trasferisce a terzi la titolarità sull'immobile anche se questa viene differenziata fra usufrutto e nuda proprietà (cfr. sul tema anche Studio n. 14-2024/T del Consiglio Nazionale del Notariato).

"Maxi-deduzione" per le nuove assunzioni (art.3)

La legge 108/2025, di conversione del D.L. Fiscale conferma, altresì, la modifica in tema di "maxi-deduzione Irpef/Ires" del 120% o 130% (per i lavoratori fragili) per le imprese che assumono nuovi lavoratori dipendenti a tempo indeterminato, introdotta nel 2024 (D.Lgs. 216/2023) e prorogata dalla legge di Bilancio 2025 per il triennio 2025-2027.

Al riguardo, infatti, il D.L. 84/2025 rivede un aspetto dell'applicabilità del beneficio fiscale, che, come noto, viene riconosciuto all'impresa se il numero dei dipendenti a tempo indeterminato al termine del periodo d'imposta considerato (ad es. 2025) è superiore al numero dei dipendenti a tempo indeterminato mediamente occupato del periodo d'imposta precedente (ad es. 2024).

In particolare, il D.L. Fiscale modifica il meccanismo di calcolo di questo incremento occupazionale in caso di nuove assunzioni in presenza di gruppi d'impresa (cd. "gruppo interno", da considerar come un unico soggetto economico), per quel che riguarda le "società collegate" al gruppo (cfr. anche il D.M. 25 giugno 2024, attuativo della

misura).

In sostanza, nel caso di gruppi d'impresa, la verifica dell'incremento occupazionale complessivo rispetto all'anno precedente va effettuata senza tenere conto del numero dei dipendenti delle "società collegate" (cfr. anche la Relazione illustrativa al D.L. Fiscale).

Di conseguenza, il gruppo "interno" da considerare per il calcolo di questo dato è quello costituito dalle società residenti controllanti, controllate (anche indirettamente) o facenti capo, anche per interposta persona allo stesso soggetto.

Questa novità si applica dal periodo d'imposta 2024.

Esclusione dallo split payment per le società quotate (art.10)

Il D.L. Fiscale, anche dopo la conversione in legge, conferma le disposizioni specifiche in materia di split payment, meccanismo in base al quale, dal 1° gennaio 2015, le Pubbliche Amministrazioni versano direttamente all'Erario l'IVA relativa alle cessioni di beni e prestazioni di servizi effettuate nei loro confronti (cfr. art.17-ter del D.P.R. 633/1972).

In particolare, viene previsto che, dal 1° luglio 2025, le operazioni effettuate nei confronti delle società quotate, inserite nell'indice FTSE MIB della borsa italiana non sono più soggette al meccanismo dello split payment.

La nuova disposizione rende conforme la disciplina nazionale con quella UE (Decisione di esecuzione del Consiglio 2023/1552) che, nell'autorizzare la proroga dello split payment fino al 30 giugno 2026, conteneva anche l'impegno dell'Italia ad escludere dall'ambito applicativo del meccanismo le cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate a favore delle società quotate in borsa incluse nell'indice FTSE MIB, nell'ottica di eliminare gradualmente lo split payment.

Dal 1° luglio, quindi, le predette società quotate, in qualità di committenti devono includere anche l'IVA nel pagamento dei corrispettivi a fronte delle

cessioni di beni e prestazioni di servizi effettuate nei loro confronti dalle imprese, che verrà poi da queste versata all'Erario secondo le regole IVA ordinarie.

Sul tema è di recente intervenuta anche l'Agenzia delle Entrate, con una FAQ del 27 giugno 2025, nella quale è stato precisato che l'esclusione dallo split payment delle società quotate opera per le operazioni poste in essere nei loro confronti, e per le quali è emessa fattura a partire dal 1° luglio 2025.

In particolare, si tratta delle operazioni per le quali la fattura risulta trasmessa al Sistema di interscambio dal 1° luglio 2025, mentre non rileva la data di effettuazione dell'operazione.

Lo split resta, invece, in vigore per le operazioni effettuate nei confronti di:

- tutte le pubbliche amministrazioni;
- tutte le società controllate, in via diretta, dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri e dai Ministeri (e le società da queste stesse controllate);
- tutte le società controllate, in via diretta, dalle regioni, province, città metropolitane, comuni ed unioni di comuni (e le società da queste stesse controllate).

In ogni caso, in fase di conversione in legge del Provvedimento, è stato precisato che sono fatti salvi i comportamenti già adottati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 84/2025 (2 agosto 2025).

Estinzione dei giudizi e definizione agevolata – Norma interpretativa (art.12-bis)

Durante l'iter di conversione in legge del Provvedimento, è stata introdotta una disposizione volta a chiarire l'efficacia della definizione agevolata dei carichi affidati agli agenti della riscossione dal 1° gennaio 2000 al 30 giugno 2022 (cd. "rottamazione-quater"), nella particolare ipotesi in cui vi siano, altresì, giudizi pendenti

aventi ad oggetto le medesime somme (cfr. art.1, co.231, e segg. della legge 197/2022 – legge di Bilancio 2023).

In particolare, la norma di interpretazione autentica interviene sulla disposizione che subordina l'estinzione del giudizio al perfezionamento della definizione e all'esibizione della documentazione attestante i pagamenti effettuati (cfr. art.1, co.236, secondo periodo, della legge 197/2022).

A tal riguardo, viene chiarito che il giudizio si estingue con il pagamento della sola prima rata, o dell'unica rata del debito fiscale, e non con il versamento di tutte le rate nelle quali il debito è stato suddiviso (massimo 18 rate), al fine di velocizzare la conclusione dei processi in corso.

Inoltre, l'estinzione del giudizio viene dichiarata d'ufficio dal giudice, dietro presentazione congiunta della seguente documentazione:

- dichiarazione del contribuente di volersi avvalere della "rottamazione-quater" (o della riammissione alla stessa, da cui sia decaduto per mancato, insufficiente o tardivo versamento, alle relative scadenze, del debito fiscale);
- comunicazione dell'agente della riscossione circa l'ammontare complessivo delle somme dovute ai fini della definizione, nonché quello delle singole rate, con il giorno e il mese di scadenza di ciascuna di esse;
- attestazione del versamento della prima o unica rata.

L'estinzione del giudizio che segue alla definizione agevolata comporta l'inefficacia delle sentenze di merito e degli altri provvedimenti non passati in giudicato, fermo restando che le somme già versate a qualsiasi titolo riferite alla procedura giudiziale restano acquisite e non sono rimborsabili.

Si precisa che queste disposizioni valgono ai soli fini processuali, mentre la "rottamazione-quater"

si perfeziona con il versamento di tutte le rate della cartella di pagamento.

Controlli presso le imprese – Motivazione degli atti (art.13-bis)

In fase di conversione in legge del D.L. 84/2025 è stata inserita una disposizione in tema di controlli dell'Amministrazione finanziaria presso le sedi delle imprese.

Al riguardo, viene previsto che gli atti (autorizzazioni o processi verbali) devono indicare e motivare espressamente ed in modo adeguato le circostanze e le condizioni che hanno giustificato l'accesso presso l'impresa (cfr. il nuovo secondo periodo dell'art.12, co.1, della legge 212/2000 – cd. Statuto del contribuente).

Questa disposizione è efficace per gli atti di autorizzazione e per i processi verbali redatti successivamente al 2 agosto 2025, data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. Fiscale.

Delibere IMU 2025

Infine, in tema di IMU, viene confermato che, per il solo 2025, i Comuni che non abbiano proceduto entro lo scorso 28 febbraio all'elaborazione delle delibere dei prospetti o delle aliquote IMU, possono effettuare tale adempimento entro il 15 settembre 2025.

In ogni caso, restano valide le delibere approvate tra il 1° marzo 2025 ed il 18 giugno 2025 (data di entrata in vigore del D.L Fiscale – cfr. art.6).



ESTRATTO DAL DOSSIER "FLASH FISCALE" *a cura della Direzione Politiche Fiscali ANCE*

RISPOSTA 168/2025: CREDITO D'IMPOSTA ZES UNICA: QUAL È IL MOMENTO RILEVANTE PER DETERMINARE LA DIMENSIONE DELL'IMPRESA?

Per determinare l'entità del credito di imposta ZES spettante, vale la dimensione dell'impresa per come risulta al momento della presentazione della comunicazione integrativa. È questo il principio espresso dall'Agenzia delle Entrate con la risposta a interpello n. 168 del 23 giugno 2025 che affronta aspetti rilevanti inerenti il credito d'imposta ZES Unica anche in relazione ad una eventuale cumulabilità con il credito Transizione 5.0.

Il caso prospettato, difatti, riguarda un contribuente che intende sostenere molteplici investimenti su due stabilimenti beneficiando, per alcuni di questi, sia del credito di imposta ZES Unica che del credito Transizione 5.0. Come noto, in relazione ad entrambe le agevolazioni rileva la dimensione aziendale. Difatti, il quantum del credito ZES spettante varia - tra l'altro - in base alla dimensione dell'impresa.

E parimenti, ai fini del credito Transizione 5.0, per le PMI è prevista anche una quota agevolata sulle spese di certificazione energetica, fino a 10.000 euro.

Il primo dubbio oggetto di interpello riguarda proprio tale aspetto. E, in particolare, il momento rilevante per determinare la dimensione d'impresa. Dubbio che si pone poiché, nel caso in esame, il contribuente ha presentato la comunicazione "originaria" per il credito ZES qualificandosi come media impresa; tuttavia, è verosimile che, nel successivo momento in cui dovrà presentare la comunicazione integrativa, avrà assunto la qualifica di grande impresa. Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che, ai fini del credito di imposta ZES Unica, rileva la dimensione dell'impresa al momento dell'invio della comunicazione c.d. integrativa indipendentemente da quanto comunicato nella comunicazione originaria. Con riferimento, invece, al credito Transizione

5.0, l'Amministrazione finanziaria si è dichiarata non competente, essendo rimessa la gestione dell'incentivo al GSE e al Ministero delle Imprese e del Made in Italy.

RISPOSTA 183/2025: CREDITO D'IMPOSTA ZES UNICA: CHIARIMENTI SUL LIMITE DEL 50% PER GLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Nell'ambito di un progetto di investimento, le spese immobiliari possono accedere al credito d'imposta Zes Unica per una quota non superiore al 50% del valore complessivo dell'investimento. È questo il principio espresso dall'Agenzia delle Entrate con la risposta a interpello n. 183 dell'8 luglio 2025 che chiarisce come debba essere inteso, di fatto, il limite del 50% previsto per gli immobili ai fini del calcolo dell'agevolazione. Come noto, l'agevolazione ha ad oggetto gli investimenti, facenti parte di un progetto di investimento relativi all'acquisto, anche mediante contratti di locazione finanziaria, di nuovi macchinari, impianti e attrezzature varie destinati a strutture produttive già esistenti o che vengono impiantate nel territorio, nonché all'acquisto di terreni e all'acquisizione, alla realizzazione ovvero all'ampliamento di immobili strumentali agli investimenti. Con riferimento agli investimenti aventi a oggetto l'acquisto di terreni e l'acquisizione, realizzazione o l'ampliamento di immobili strumentali, l'art. 16 comma 2 del DL n. 124/2023 e l'art. 3 comma 5 del decreto attuativo 17 maggio 2024 stabiliscono che il valore dei terreni e dei fabbricati ammessi all'agevolazione non può superare il cinquanta per cento del valore complessivo dell'investimento agevolato.

Partendo dal dato normativo, l'Agenzia delle Entrate rileva, dunque, come la ratio sia quella di limitare la componente agevolata riferita all'acquisto di beni immobili strumentali rispetto a quella relativa all'acquisizione degli altri asset, quali attrezzature e impianti. Dal che deriverebbero due importanti considerazioni: i. il valore

agevolato della componente immobiliare non può essere superiore a quello della componente non immobiliare; ii. se l'investimento immobiliare costituisce l'unica spesa nell'ambito del progetto di investimento, lo stesso non sarà agevolabile. Con l'ulteriore precisazione che, nel determinare il valore della componente immobiliare, rilevano, oltre il costo sostenuto per l'acquisto dell'unità immobiliare strumentale, anche i relativi costi accessori (come le spese notarili) e le altre spese attinenti all'unità acquistata (quali, ad esempio, i costi capitalizzati, in applicazione di corretti principi contabili, relativi all'ammodernamento e/o ampliamento del cespite per il quale sono

sostenuti). Ciò premesso, nel caso di specie, la società istante - che chiede chiarimenti circa le modalità di calcolo dell'agevolazione - rappresenta che il proprio progetto di investimento prevede (i) una spesa di 270.000 euro per macchinari e attrezzature e (ii) una spesa di 600.000 euro per immobili strumentali. In considerazione di tutto quanto espresso sopra, l'Agenzia delle Entrate rileva che l'investimento ammesso al credito di imposta ZES Unica avrà un valore complessivo pari a 540.000 euro, di cui: - 270.000 euro, corrispondente al costo della componente non immobiliare; - 270.000, corrispondente alla quota agevolabile di spese per la componente immobiliare.



ESTRATTO DOSSIER BONUS EDILIZI

NOVITÀ E CONFERME

a cura della Direzione Politiche Fiscali ANCE

La legge 207/2024 cd. legge di Bilancio 2025 ha rimodulato le aliquote dei bonus fiscali in edilizia - Ecobonus, Sismabonus, e Bonus per le ristrutturazioni - livellandoli su due ordini di aliquote (50%-36% o 36%-30%), fruibili a seconda dell'anno di sostenimento delle spese e della posizione soggettiva del contribuente

Nuove aliquote e condizioni d'accesso

	ANNO	ALIQUOTA		LIMITE AGEVOLAZIONI
BONUS RISTRUTTURAZIONI	2025	50% abitazione principale	36% altre abitazioni	96.000 euro per u.i e relative pertinenze (<i>tetto max di spese</i>)
	2026-2027	36% abitazione principale	30% altre abitazioni	
ECOBONUS	2025	50% abitazione principale	36% altri immobili	100.000 euro 60.000 euro 30.000 euro (<i>tetto max di detrazione</i>)
	2026-2027	36% abitazione principale	30% altri immobili	
Eco+Sisma	2025	50% abitazione principale	36% altri immobili	136.000 euro per il n. di unità dell'edificio (<i>tetto max di spese</i>)
	2026-2027	36% abitazione principale	30% altri immobili	
SISMABONUS	2025	50% abitazione principale	36% altri immobili	96.000 euro per il n. di unità dell'edificio (<i>tetto max di spese</i>)
	2026-2027	36% abitazione principale	30% altri immobili	
BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE	2025	75% tutti gli immobili		50.000 euro (unifamiliari) 40.000 euro (edifici sino a 8 u.i.) 30.000 euro (edifici oltre 8 u.i.) per il n. di unità dell'edificio (<i>tetto max di spese</i>)

TURBATA LIBERTÀ DEGLI INCANTI E TURBATA LIBERTÀ DEL PROCEDIMENTO DI SCELTA DEL CONTRAENTE

La Corte di Cassazione, con la sentenza sez. penale 6, n. 24341 del 2 luglio 2025 chiarisce il confine e la differenza tra le due fattispecie di turbativa contenute negli artt. 353 e 353-bis del codice penale ovvero della c.d. "Turbata libertà degli incanti" e "Turbata libertà del procedimento di scelta del contraente", quest'ultima introdotta con l'articolo 10 della Legge del 13 agosto 2010, n. 136)

Pubblichiamo un estratto della sentenza

"La ratio del reato di cui all'art. 353-bis cod. pen. è quella di anticipare la tutela penale, rispetto al momento di effettiva indizione formale della gara, trattandosi di fattispecie che, a differenza del reato di turbativa d'asta, mira a prevenire la preparazione e l'approvazione di bandi personalizzati e calibrati proprio sulle caratteristiche di

determinati operatori, costruiti in modo tale da predeterminare l'esito della procedura comparativa.

Ne consegue che il reato si consuma in presenza di una condotta idonea a indirizzare la procedura amministrativa volta a stabilire il contenuto del bando, in modo tale da predeterminare l'esito della gara e, trattandosi di reato di pericolo, non è necessario che il contenuto del bando, o di un atto ad esso equipollente, condizioni effettivamente la scelta del contraente (cfr., tra le tante, Sez. 6, n. 29267 del 5/4/2018, Baccari, Rv. 273449; Sez. 6, n. 1 del 02/12/2014, dep. 2015, Pedrotti, Rv. 262917).

In buona sostanza, quindi, deve precisarsi che il reato di cui all'art. 353-bis cod. pen. si configura in presenza di condotte manipolatorie della determinazione del contenuto del bando o dell'atto equipollente, a prescindere dall'effettiva successiva incidenza sull'esito della procedura comparativa. (Sez. 6, n. 6259 del 27/1/2016, Bellinazzo, Rv. 266313).

Tale conclusione è avvalorata dall'esame dei rapporti tra il reato di turbata libertà degli incanti (art.353 cod. pen.) e di turbata libertà del procedimento di vada individuato essenzialmente in relazione all'oggetto della condotta collusiva ed all'individuazione del momento in cui questa si perfeziona.

Nel caso in cui il procedimento di scelta del contraente è inficiato ab origine, in quanto la condotta volta a preferire uno dei possibili contraenti si realizza fin dalla predisposizione del bando di gara o dell'atto equipollente, si configura il reato di cui all'art. 353-bis cod. pen., a prescindere dal fatto che successivamente intervenga l'effettiva aggiudicazione in favore del soggetto preferito o che la gara - nonostante il vizio originario - si svolga ugualmente in maniera corretta.

Per converso, il reato di cui all'art. 353 cod. pen. risulterà integrato solo nei casi in cui le condotte illecite vengano realizzate dopo l'adozione del



bando e alterino la procedura comparativa.

In buona sostanza, i rapporti tra le due figure criminose risultano chiaramente delineati e si fondono sulla differente collocazione temporale, in relazione all'iter procedimentale, della condotta illecita ed alla valorizzazione della tipicità descritta dalle norme in esame.

È pur vero che tale soluzione andrebbe in qualche modo a modificare il principio giurisprudenziale, in precedenza richiamato, secondo cui l'illecito commesso nella predisposizione del bando dà luogo al reato di cui all'art. 353 cod. pen. nel caso in cui conseguua l'effettiva pubblicazione dello

stesso e lo svolgimento della gara.

Tale soluzione, tuttavia, si fondava essenzialmente sull'esigenza di ampliare la portata applicativa dell'art. 353 cod. pen., ricomprendendo anche condotte pregresse rispetto al formale svolgimento della gara.

A seguito dell'introduzione dell'art. 353-bis cod pen., l'interpretazione "estensiva" non pare più necessaria a fronte di una norma incriminatrice che, espressamente, sanziona le condotte illecite che si realizzano a monte dell'indizio della gara e che, anche a livello sanzionatorio, è equiparata all'art. 353 cod. pen."

GLI ARTICOLI DEL CODICE PENALE

Art. 353.

Turbata libertà degli incanti

Chiunque, con violenza o minaccia, o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisce o turba la gara nei pubblici incanti o nelle licitazioni private per conto di pubbliche amministrazioni, ovvero ne allontana gli offerenti, è punito con la reclusione da sei mesi a cinque anni e con la multa da euro 103 a euro 1.032. Se il colpevole è persona preposta dalla legge o dall'autorità agli incanti o alle licitazioni suddette, la reclusione è da uno a cinque anni e la multa da euro 516 a euro 2.065.

Le pene stabilite in questo articolo si applicano anche nel caso di licitazioni private per conto di privati, dirette da un pubblico ufficiale o da persona legalmente autorizzata, ma sono ridotte alla metà.

Art. 353-bis.

Turbata libertà del procedimento di scelta del contraente

Salvo che il fatto costituisca più grave reato, chiunque con violenza o minaccia, o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, turba il procedimento amministrativo diretto a stabilire il contenuto del bando o di altro atto equipollente al fine di condizionare le modalità di scelta del contraente da parte della pubblica amministrazione è punito con la reclusione da sei mesi a cinque anni e con la multa da euro 103 a euro 1.032.

RACCOLTA PARERI MIT

Parere 3545 del 23 GIUGNO 2025

Procedura di concordamento nuovi prezzi di cui all'art. 5, comma 7, lett. b) dell'All. II.14 del D.Lgs. 36/2023

Con il parere n. 3545/2025, il MIT ha fornito indicazioni operative circa la procedura di determinazione dei nuovi prezzi ai sensi dell'art. 5, comma 7, lett. b), dell'Allegato II.14 del D.Lgs. 36/2023.

In particolare, è stato richiesto se tali nuovi prezzi, relativi a lavorazioni o materiali non previsti nel progetto iniziale né presenti nei prezzi regionali, debbano essere assoggettati al ribasso percentuale offerto in sede di gara. Il MIT ha chiarito che, qualora non sia possibile ricavare i nuovi prezzi dai prezzi regionali, la loro determinazione deve avvenire, come previsto dall'art. 5, comma 7, lett. b), in contraddittorio tra il direttore dei lavori e l'esecutore, sulla base dei prezzi elementari di manodopera, materiali, noli e trasporti, riferiti alla data di formulazione dell'offerta. Tali prezzi devono essere successivamente approvati dal RUP. Inoltre, ai sensi del successivo comma 8 del medesimo articolo, qualora i nuovi prezzi determinino maggiori spese rispetto alle somme previste nel quadro economico, è necessaria l'approvazione della stazione appaltante su proposta del RUP. In assenza di riserve da parte dell'esecutore negli atti contabili, i prezzi si intendono definitivamente accettati.

Parere 3452 del 3 giugno 2025

Correttivo al Codice - indicazione CCNL categoria scorporabile

In merito all'indicazione all'interno degli atti di gara da parte della Stazione Appaltante del CCNL maggiormente rappresentativo è stato posto il seguente quesito: in una gara con la presenza di una categoria scorporabile, alla luce di quanto previsto dal comma 2 bis dell'art. 11 del D. Lgs. 36/2023, è corretto indicare il CCNL per la categoria scorporabile solo nel caso in cui tale categoria abbia una percentuale di incidenza di almeno il

30% oppure la stazione appaltante può autonomamente decidere di indicare il CCNL anche nel caso di categoria scorporabile inferiore al 30%?

La risposta del MIT è stata che *"Ai sensi del comma 2 bis dell'art. 11 del Codice, è possibile indicare un diverso CCNL nel caso in cui le prestazioni scorporabili, secondarie, accessorie o sussidiarie ammontano ad una soglia di incidenza pari o superiore al 30 per cento".*

Parere MIT 23 giugno 2025 n. 3484

Avviso di avvio consultazione Art. 50 comma 2 bis

Con il parere n. 3484/2025, il supporto giuridico del MIT è intervenuto per precisare l'ambito applicativo e le implicazioni operative del nuovo comma 2-bis dell'art. 50 del Codice dei contratti pubblici (D.lgs. n. 36/2023), che introduce un obbligo di pubblicazione relativo all'avvio delle consultazioni preliminari nell'ambito delle procedure negoziate sottosoglia europea.

Il quesito sottoposto al MIT riguardava la necessità, per le stazioni appaltanti, di pubblicare sul proprio sito istituzionale un apposito avviso prima di procedere con l'emissione dell'avviso di manifestazione di interesse o con la costituzione di elenchi di operatori economici da invitare, e se tale pubblicazione dovesse essere formalmente richiamata nella decisione a contrarre.

Nella propria risposta, il Ministero ha chiarito che l'obbligo di pubblicazione preventiva si applica nei casi in cui la selezione degli operatori economici non avvenga mediante avviso pubblico, ma attraverso strumenti alternativi come, ad esempio, elenchi predefiniti. Pur non modificando la disciplina delle indagini di mercato già prevista dal Codice, tale adempimento assume la funzione di ulteriore presidio di pubblicità e trasparenza, rendendo noto il fabbisogno della stazione appaltante e anticipando le condizioni del futuro confronto competitivo.

In merito ai contenuti dell'avviso, il MIT ha ritenuto sufficiente il richiamo alle informazioni già presenti nei documenti di programmazione

triennale, tra cui il nominativo del RUP (e degli eventuali responsabili di fase), il valore stimato dell'appalto, il settore merceologico di riferimento, la durata dell'appalto, la tipologia di procedura e la data presunta di avvio.

Parere MIT 23 giugno 2025, n. 3538

Corretta applicazione comma 11, art. 119 del D.lgs 36/2023

Con il parere n. 3538/2025, il MIT ha fornito chiarimenti sull'interpretazione dell'art. 119, comma 11, del D.lgs. 36/2023, in materia di pagamento diretto ai subappaltatori e subcontraenti.

In particolare, è stato chiesto se i tre casi elencati dalla norma – ossia:

- a) quando il subcontraente è una micro o piccola impresa,
- b) in caso di inadempimento dell'appaltatore,
- c) su richiesta del subcontraente, qualora la natura del contratto lo consenta,

- debbano sussistere congiuntamente per rendere applicabile il pagamento diretto, oppure se sia sufficiente anche uno solo di essi.

La risposta del MIT ha evidenziato che i tre presupposti sono alternativi e non cumulativi. L'uso della locuzione "nei seguenti casi", seguita da un elenco puntato (a, b, c), indica infatti che ciascuna delle ipotesi può autonomamente legittimare il pagamento diretto da parte della stazione appaltante.

Tale interpretazione è confermata anche dal Comunicato del Presidente ANAC del 25 novembre 2020 il quale – pur riferendosi al previgente art. 105, comma 13, del D.lgs. 50/2016 – viene ritenuto ancora attuale in considerazione della medesima impostazione della norma. In tale comunicato, l'ANAC precisa infatti che, anche nel caso in cui i subappaltatori o subcontraenti qualificati come micro o piccole imprese abbiano rinunciato al pagamento diretto di cui alla lett. a), resta comunque salva l'applicazione della previsione generale contenuta nella lett. c) in caso di

inadempimento dell'appaltatore, con conseguente ripristino del pagamento diretto da parte della stazione appaltante.

Parere MIT 3 giugno 2025, n. 3469

D.lgs. 209/2024 art. 88 - Come devono essere monitorati i termini massimi degli affidamenti diretti?

Con il parere n. 3469 del 3 giugno 2025, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha fornito chiarimenti rilevanti sull'applicazione dei termini negli affidamenti diretti, alla luce delle modifiche introdotte dal D.lgs. 209/2024 al Codice dei contratti pubblici (D.lgs. 36/2023).

Il quesito trae origine dal Comunicato ANAC dell'11 marzo 2025, che richiama le stazioni appaltanti al rispetto del principio di massima tempestività nella gestione delle procedure di affidamento, sottolineando l'importanza di una conclusione rapida ed efficiente dei procedimenti, anche al fine di evitare responsabilità amministrative. In tale contesto, è sorto il dubbio se tale principio trovi applicazione anche agli affidamenti diretti, nonostante l'assenza di esplicite previsioni temporali nell'Allegato I.3 del Codice dei contratti pubblici, e se sia quindi necessario stabilire e monitorare termini specifici anche per questa tipologia di affidamento.

Il MIT ha chiarito che non è previsto un termine puntuale per la conclusione degli affidamenti diretti, giacché questi non costituiscono una procedura di gara. L'affidamento diretto si perfeziona con un unico atto, senza un formale avvio del procedimento, come stabilito anche dall'art. 17, comma 2, del Codice. Tale impostazione resta invariata anche dopo le modifiche introdotte dal correttivo.

A sostegno di questa interpretazione, viene richiamata la sentenza del Consiglio di Stato, Sez. V, n. 503/2024, che esclude l'applicabilità agli affidamenti diretti dei vincoli temporali previsti per le procedure selettive. Inoltre, la Relazione Illustrativa al Codice specifica che i termini

dell'Allegato I.3 si riferiscono esclusivamente alle fasi di gara, dalla pubblicazione del bando all'aggiudicazione.

Pertanto, pur in assenza di un termine puntuale per la conclusione degli affidamenti diretti – non qualificabili come procedura di gara e perfezionati mediante un unico atto – le stazioni appaltanti restano comunque tenute al rispetto degli obblighi di correttezza del procedimento amministrativo e delle tempistiche necessarie allo svolgimento delle attività previste dal Codice, in coerenza con il principio del risultato.

Parere MIT 3 giugno 2025, n. 3516

Sostituzione garanzia definitiva con applicazione ritenuta sui SAL

Con il parere n. 3516/2025, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha fornito chiarimenti in merito alla possibilità, per gli appalti di importo inferiore alla soglia di rilevanza europea, di sostituire la garanzia definitiva del 5% prevista dall'art. 53 del D.lgs. 36/2023 con l'applicazione di una ritenuta del 10% sui SAL, ai sensi dell'art. 117, comma 4, del medesimo decreto.

Nel parere viene evidenziato evidenza che le disposizioni richiamate nel quesito trovano applicazione in ambiti normativi differenti e non sovrapponibili: l'art. 53 disciplina in modo esaustivo le garanzie previste per le procedure sottosoglia, mentre l'art. 117 è riferito ai contratti sopra soglia.

Tale distinzione è stata confermata anche dall'ANAC che ha ribadito (Parere del 26/09/2023) che le due norme attengono a istituti differenti, da applicarsi in base alla natura e all'importo dell'appalto.

Ai sensi dell'art. 48, comma 4, del Codice dei contratti pubblici, alle procedure di importo inferiore alla soglia di rilevanza europea si applicano prioritariamente le disposizioni contenute negli articoli 48-55 del D.lgs. 36/2023; solo per le parti non espressamente regolate da tali norme è ammesso il ricorso alla disciplina generale

prevista per i contratti sopra soglia.

Alla luce di tale quadro sistematico, il parere conclude che la sostituzione della garanzia definitiva con la ritenuta sui SAL non è ammissibile, poiché l'art. 53 del Codice detta una disciplina compiuta ed esaustiva per gli appalti sottosoglia.

Parere MIT 3 giugno 2025, n. 3526

Subappalto necessario

Il dibattito sulla vigenza del subappalto necessario, emerso dopo l'entrata in vigore del nuovo Codice appalti (d.lgs. 36/2023) e dell'abrogazione dell'art. 12 del D.L. 47/2014 avvenuta con il decreto correttivo d.lgs. 209/2024, si è concluso con il parere MIT n. 3526 del 3 giugno 2025, che ha fornito una risposta definitiva sulla perdurante applicabilità dell'istituto.

Il subappalto necessario (o qualificante) costituisce un istituto peculiare che differisce dal modello classico di subappalto poiché non è espressione di autonomia organizzativa dell'impresa, ma è imposto dalla circostanza che il concorrente non possiede la qualifica per eseguire tutte le lavorazioni previste dall'appalto.

Il MIT ha fornito una risposta definitiva chiarendo che *“l'abrogazione dell'art. 12 del DL 47/2014 non ha fatto venir meno la possibilità di ricorrere al subappalto necessario/qualificante per le categorie scorporabili divenute tutte a qualificazione obbligatoria, trattandosi di un istituto che ha acquisito rilevanza generale in quanto volto a colmare il deficit di qualificazione del concorrente”*.

Il Ministero basa la propria conclusione su solidi precedenti giurisprudenziali, richiamando l'Adunanza Plenaria n. 9 del 2015 e ritenendo l'istituto conforme al principio del risultato di cui all'art. 1 del d.lgs. 36/2023. Il MIT evidenzia inoltre la funzione di garanzia pubblicistica dell'istituto, che *“presidia l'esigenza di diritto pubblico di assicurare che i lavori siano eseguiti da soggetti muniti dei necessari requisiti di qualificazione”*.

CONTRATTO DI APPALTO: TRATTAMENTO IVA DELL'INTEGRAZIONE DI PREZZO - RISPOSTA ADE N.215/2025

Le somme corrisposte a titolo di risarcimento, penali o indennizzo si considerano, in linea generale, fuori campo IVA poiché non rappresentano il corrispettivo di una prestazione di servizi o di una cessione di beni. Tuttavia, in presenza di un contratto di appalto, è necessario valutare attentamente la natura effettiva di tali importi. Infatti, se tali somme rappresentano, di fatto, un'integrazione del corrispettivo per una prestazione effettivamente resa, esse assumono la natura di corrispettivi supplementari, perdendo la funzione indennitaria e rientrando, quindi, nel campo di applicazione dell'IVA.

È quanto chiarito dalla [Risposta n. 215/2025](#) dell'Agenzia delle Entrate in merito alla qualificazione giuridica delle somme dovute da un'impresa appaltante all'impresa appaltatrice incaricata della costruzione di un edificio.

Nel caso esaminato, a seguito dei ritardi nella prosecuzione del progetto imputati alla committente, l'impresa appaltatrice otteneva dal giudice una sentenza di condanna al pagamento dei maggiori oneri connessi a ritardi addebitabili alla stazione appaltante.

La questione posta all'attenzione dell'Agenzia verte sulla necessità o meno di applicare l'IVA sulle somme versate e, pertanto, comporta una valutazione sulla loro natura, meramente risarcitoria o strettamente sinallagmatica.

Secondo la normativa vigente, l'art. 3 del DPR

633/1972 stabilisce che la base imponibile per cessioni di beni e prestazioni di servizi è costituita dall'ammontare complessivo dei corrispettivi dovuti, mentre l'art. 15 del DPR 633/1972 esclude dal campo IVA *le somme dovute a titolo di interessi moratori o penalità per ritardi o altre irregolarità nell'adempimento degli obblighi del committente*.

In sostanza, per verificare se una somma di denaro rientri, o meno, nel campo di applicazione IVA, occorre verificare l'esistenza del presupposto oggettivo di applicazione dell'imposta, ossia di una correlazione tra l'operazione realizzata e i versamenti in denaro.

Nel caso di specie, conclude l'Agenzia, a prescindere dalla qualificazione giuridica delle somme da versare, come maggiori oneri determinati da ritardo imputabile al committente che viene fornita dal giudice in sede di condanna, ciò che rileva è il fatto che la prestazione derivante dal contratto di appalto è stata comunque eseguita e il committente ha goduto del nuovo edificio.

Di conseguenza, in questo particolare caso, a fronte dell'esecuzione della prestazione derivante dal contratto di appalto, la somma che il committente deve corrispondere all'impresa in relazione ai "maggiori oneri diretti e indiretti" da essa subiti, costituisce un corrispettivo supplementare rispetto a quello originario e, pertanto, va assoggettata ad IVA.



CESSIONE DEL BENE AMMORTIZZABILE ESCLUSA DAL PRO RATA IVA – RISPOSTA N. 231/2025



La vendita di un fabbricato strumentale da parte di un ente non lucrativo non rileva ai fini del calcolo della percentuale di detrazione del pro-rata IVA.

Entrato in vigore il chiarimento fornito con la [Risposta n. 231 dell'8 settembre 2025](#), con cui l'Agenzia delle Entrate è intervenuta sul tema della detrazione IVA in relazione alla cessione di fabbricati strumentali, con particolare riferimento al tema del calcolo del pro-rata di cui all'art. 19-bis, comma 2, del d.P.R n. 633/1972.

Il caso in esame viene presentato da una Onlus la cui attività principale consiste nella gestione di una casa di riposo – in regime di esenzione IVA – e la cui attività secondaria è rappresentata dalla locazione di due fabbricati strumentali, in regime di imponibilità.

L'ente cede uno dei due fabbricati strumentali, esercitando l'opzione per l'imponibilità ad IVA (art.10, co.1, n.8-ter del D.P.R. 633/1972), e chiede se tale operazione concorra al calcolo della percentuale di detrazione del pro rata IVA.

L'Agenzia delle Entrate esclude che la cessione del bene, in quanto “ammortizzabile”, sia rilevante ai fini del pro rata IVA.

A tal fine, richiama il citato art. 19-bis, comma 2, il quale prevede che **non concorrono alla formazione del pro rata le “cessioni di beni ammortizzabili”**, nonché i passaggi interni di cui all'art. 36 comma 6

del DPR 633/72 e, quando non formano oggetto dell'attività propria del soggetto passivo o siano accessorie alle operazioni imponibili, le operazioni esenti indicate ai numeri da 1) a 9) dell'art. 10 del DPR 633/72.

Nel motivare tale esclusione, l'Amministrazione finanziaria chiarisce che la cessione di tali beni ha di norma natura straordinaria e occasionale: dunque, se concorresse al calcolo del pro rata, “ne altererebbe il valore”, non riflettendo più l'ordinaria e normale attività del soggetto passivo.

Elemento rilevante, dunque, oltre alla circostanza che si tratti di beni strumentali, è il carattere occasionale dell'operazione di cessione.

Elementi entrambi presenti nel caso in esame.

Difatti, considerata l'attività principale esercitata dall'istante (gestione di una casa di riposo), la cessione di un bene ammortizzabile rappresenta un evento occasionale e non ordinario.

In sostanza, *“l'operazione di cessione, che riguarda uno dei due beni strumentali di proprietà, riveste carattere occasionale e residuale rispetto alla normale attività svolta da quest'ultimo”*.

In considerazione di ciò, l'Agenzia delle Entrate conclude per l'esclusione dal calcolo della percentuale di detrazione del pro rata IVA della cessione dell'immobile strumentale, ai sensi dell'art. 19-bis comma 2 del DPR 633/72.

IMPOSTA DI BOLLO, I CHIARIMENTI DEL MIT SU ACCORDI QUADRO E APPALTI CON PIÙ LOTTI

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (Mit) ha fatto chiarezza sul pagamento dell'imposta di bollo nei contratti pubblici, con particolare riferimento agli accordi quadro e agli appalti suddivisi in lotti (C Pareri n. 2875 del 29/10/2024, n. 2667 del 26.09.2024 e n. 3320 del 03/04/2025).

Nel caso di convenzioni o accordi quadro (come quelli gestiti da Consip o da altre centrali di committenza), il bollo si paga **solo al momento della firma dell'accordo principale**, e non anche successivamente all'atto della sottoscrizione dei singoli ordinativi che concretizzano la fornitura.

Diversamente, in presenza di un contratto unico aggiudicato dallo stesso operatore ma riferito a più lotti, il bollo va pagato **separatamente per ciascun contratto di lotto**.

In attesa delle precisazioni dell'Agenzia delle Entrate, le indicazioni del Mit assumono rilevanza per chiarire l'applicazione del bollo ad alcune della fattispecie più ricorrenti nell'ambito dei contratti stipulati con le Amministrazioni pubbliche, dopo che il Nuovo Codice dei contratti pubblici ha definito una specifica disciplina dell'imposta applicabile in sostituzione di quella ordinaria stabilita dal Dpr 642 del 1972, per i procedimenti avviati dal 1° luglio del 2023 (bandi, o avvisi, pubblicati da tale data o, in assenza di questi, invio degli avvisi a presentare le offerte a partire dalla stessa).



In base all'articolo 18 del Codice:

- l'imposta si paga **una sola volta**, al momento della firma del contratto;
- l'importo varia in base al valore del contratto (al netto dell'IVA), con esenzione totale sotto i 40.000 euro;
- si parte da 40 euro per contratti tra 40.000 e 150.000 euro, fino ad arrivare a 1.000 euro per contratti superiori a 25 milioni di euro.

In virtù di questa disciplina, nel dettaglio, le indicazioni del Mit che riguardano direttamente le stazioni appaltanti e le imprese sono:

Accordi quadro

Nel caso di convenzioni o accordi quadro Consip o di altre centrali di committenza, viene precisato come l'operatore economico sia tenuto a versare l'imposta di bollo al momento della stipula della convenzione o accordo quadro, in proporzione al valore massimo del contratto.

Il versamento così effettuato "copre" anche il tributo che sarebbe dovuto in relazione alla stipula dei successivi contratti che costituiscono attuazione della convenzione.

Il Mit precisa, però, che affinché il versamento "una tantum" sia sufficiente è necessario che nell'accordo quadro sia indicato il corrispettivo massimo, sul quale parametrare l'imposta dovuta.

Contratto unico per lotti

Il principio del versamento "unico" dell'imposta di bollo non vale, invece, nel caso di stipula di un contratto unico riferito a più lotti aggiudicati dallo stesso operatore economico.

In tal caso, difatti, i singoli contratti relativi ad ogni lotto sono autonomi e interdipendenti. Tanto è vero che ogni lotto può essere soggetto a vicende diverse "(si pensi ad eventuali sospensioni dei lavori, inadempimenti, riserve e penali specifiche)".

Dunque, in considerazione dell'interdipendenza dei rapporti, ognuno di essi ha rilevanza autonoma anche ai fini dell'imposta di bollo, che dovrà essere calcolata separatamente per ciascun lotto.



ASSOCIARSI AD ANCE AVELLINO

PERCHÉ ASSOCIARSI

La nostra Associazione lavora quotidianamente al fianco delle imprese associate sostenendo percorsi di sviluppo e di crescita aziendale.

- Insieme possiamo godere di una rappresentanza forte che possa incidere sulle politiche del comparto dell'edilizia industriale
- Per avere quotidianamente contatti con una rete di imprese qualificate con le quali condividere esperienze e interessi
- Per poter contare su una struttura di professionisti qualificati e di esperti fortemente specializzati in tutte le materie di interesse per il settore delle costruzioni
- Per avere un aggiornamento quotidiano su tutte le novità legislative a livello nazionale e regionale, per avere informazioni puntuali sulle molteplici questioni locali legate al rapporto con le istituzioni e gli enti competenti
- Per ricevere formazione e informazione su tematiche di natura tecnica, ambientale, sindacale, previdenziale, contrattuale, fiscale, economica, giuridica, amministrativa e finanziaria
- Per far parte di un sistema che saprà aiutarti a cogliere le opportunità

PROMOZIONE ASSOCIAТИVA 2022-2025 PER LE IMPRESE EDILI

Le imprese che entreranno per la prima volta a far parte del sistema organizzativo dell'ANCE AVELLINO potranno sfruttare la promozione per il triennio 2022-2025.

Si ricorda che le imprese che in passato sono già state associate al sistema Ance non potranno usufruire della suddetta promozione.

Per info contatta i nostri Uffici

Lunedì - Venerdì dalle 8.30 alle 13.30 e dalle 15.30 alle 18.30

www.ance.av.it

ANCE | AVELLINO

ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI

www.ance.av.it



anceavellino@pec.ance.av.it