

Costruttori Irpini

Nuova serie anno XXXIX n. 4
ottobre - dicembre 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.

ANCE | AVELLINO

ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI

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

Anno XXXIX n. 4 ottobre - dicembre 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

IL PROGETTO FERROVIARIO DI ANCE AVELLINO NELL'AGENDA DI CIRIELLI: "IDEA AFFASCINANTE E IMPORTANTE, SARÀ NEL NOSTRO PROGRAMMA".....	pag. 2
ANCE AVELLINO INCONTRA FICO: «INTERLOCUZIONE COSTANTE, FAREMO UN GRANDE LAVORO»	pag. 4
CORSO DI FORMAZIONE SUL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI	pag. 6
CREDITI DA BONUS EDILIZI E CONFERIMENTO D'AZIENDA: IL TRASFERIMENTO È POSSIBILE MA CONTA COME CESSIONE	pag. 7
I REGIMI AMMINISTRATIVI PER LE ENERGIE RINNOVABILI: LE NOVITÀ DEL DECRETO CORRETTIVO	pag. 8
AGEVOLAZIONE PRIMA CASA, CASSAZIONE: LAVORI DA ULTIMARE IN 3 ANNI PER NON PERDERE IL BENEFICIO FISCALE	pag. 9
"PRIMA CASA" E CREDITO D'IMPOSTA PER IL RIAQUISTO: NON OPERA IL MAGGIOR TERMINE DI DUE ANNI SE LA VENDITA PRECEDE IL NUOVO ACQUISTO - RISPOSTA ADE N. 297/2025	pag. 10
CAM EDILIZIA, PUBBLICATO IL NUOVO DECRETO: TUTTE LE NOVITÀ OPERATIVE DAL 2026	pag. 12
ANAC: CHIARIMENTI SU RIBASSO E COSTI DELLA MANODOPERA NEI CONTRATTI DI LAVORI E SERVIZI	pag. 17
APPALTI PUBBLICI: NUOVE SOGLIE COMUNITARIE DAL 1° GENNAIO 2026 ...	pag. 18
APPALTI DI LAVORI: ANAC RIBADISCE LA SUFFICIENZA DELLA SOA E CENSURA GLI ACCORDI QUADRO SENZA PROGETTO	pag. 19
I CHIARIMENTI DELL'ANAC SUI SUBCONTRATTI DIVERSI DAL SUBAPPALTO	pag. 23
RACCOLTA PARERI MIT	pag. 24
REVISIONE PREZZI: IL MIT PRECISA IL RIFERIMENTO TEMPORALE E I LIMITI APPLICATIVI ...	pag. 29
GARANZIA PROVVISORIA E SOCCORSO ISTRUTTORIO	pag. 30
APPALTI, IVA RIDOTTA AL 10% PER PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE IN UN UNICO CONTRATTO	pag. 32
CASE PREFabbricate "CHIAVI IN MANO": LA VENDITA È ESENTE DA IVA, SALVO LE IMPRESE COSTRUTTRICI	pag. 33
SUOLO, AL VIA IL MONITORAGGIO EUROPEO	pag. 34
TERRE E ROCCE DA SCAVO: IL SÌ DEL TAR ALL'END OF WASTE IN SITI INDUSTRIALI .	pag. 36
END OF WASTE: GLI ULTIMI CHIARIMENTI DEL MASE	pag. 37
L'ANAC AGGIORNA IL MANUALE PER LA QUALIFICAZIONE DEGLI OPERATORI ECONOMICI	pag. 38
NUOVO TASSO D'INTERESSE LEGALE PER IL 2026: 1,60%	pag. 39
TABELLE COSTO ORARIO DELLA MANODOPERA 1° OTTOBRE 2025	pag. 40

25 Ottobre 2025

IL PROGETTO FERROVIARIO DI ANCE AVELLINO NELL'AGENDA DI CIRIELLI: "IDEA AFFASCINANTE E IMPORTANTE, SARÀ NEL NOSTRO PROGRAMMA"

Ritrovare la centralità di Avellino nella Campania che verrà. Ance Avellino questo pomeriggio (25 Ottobre 2025) ha portato all'attenzione del candidato Presidente del centrodestra Edmondo Cirielli il progetto ferroviario che si pone come obiettivo il collegamento del capoluogo alla mobilità su ferro regionale. Si tratta della prima tappa del percorso che vedrà l'Associazione a confronto con i candidati alla Presidenza della Regione Campania. In un incontro tenutosi presso la sede avellinese alla presenza dell'On. Naike Gruppioni, la presidente provinciale di Fratelli d'Italia Ines Fruncillo, il sottosegretario alle Infrastrutture Antonio Iannone e le principali personalità del mondo imprenditoriale edile irpino.

Il presidente Silvio Sarno ha spiegato gli obiettivi del suo mandato, che da sempre è stato rivolto al reintegro dell'Irpinia nello schema regionale. "Abbiamo un interesse collettivo da coltivare. Lo sviluppo metropolitano arriva attraverso la mobilità su ferro". Ponendo anche un suggerimento in vista dell'imminente campagna elettorale: "Quello che suggerisco di fare per questo territorio è recuperare il gap infrastrutturale. Siamo addormentati da troppo tempo, anche oltre gli ultimi 20 anni. Non mi interessa la polemica politica, dobbiamo essere pragmatici. Quando si parlerà di concretezza, serietà, da parte nostra ci sarà la completa disponibilità.

Chiediamo solo un'interlocuzione continua".

Un progetto che ha trovato il pieno favore di





Cirielli che si è detto affascinato, pronto a inserirlo all'interno del programma elettorale del centrodestra: "Ho deciso di ascoltare gli ordini professionali, l'associazionismo, i sindacati e tutti i corpi intermedi. Le nostre sono idee che vanno sviluppate, il confronto dovrà essere permanente per poter arrivare all'obiettivo. Questa idea mi piace, mi affascina e lo metteremo nel nostro programma per poter prevedere degli step per far partire gli

eventuali finanziamenti. L'elettrificazione tra Salerno e Avellino è ancora ferma al palo, siamo fermi a Mercato Sanseverino. Il collegamento tra mare e montagna potrebbe offrire un'opportunità unica per la Campania".

Prosegue l'attività di Ance Avellino per sensibilizzare tutte le parti politiche che vorranno conoscere i contenuti del progetto infrastrutturale.

17 Novembre 2025

ANCE AVELLINO INCONTRA FICO: «INTERLOCUZIONE COSTANTE, FAREMO UN GRANDE LAVORO»

Dopo l'incontro con Edmondo Cirielli è stata la volta del candidato presidente per il centrosinistra Roberto Fico, ospite dell'Associazione Costruttori Edili che ha presentato il progetto per il collegamento ferroviario Napoli-Avellino in tutte le sue sfaccettature.

Dopo l'incontro con Edmondo Cirielli è stata la volta del candidato presidente per il centrosinistra Roberto Fico, ospite dei Costruttori Irpini nella sede di via G. Palatucci.

L'Associazione Costruttori Edili di Avellino ha presentato il progetto per il collegamento ferroviario Napoli-Avellino in tutte le sue sfaccettature.

Una priorità per la Campania del futuro è il riamma-

gliamento alla rete ferroviaria regionale del capoluogo irpino, come spiegato dal presidente Silvio Sarno: «Questa provincia merita un'attenzione diversa. Sono 15 anni che questo territorio soffre la penalizzazione strutturale. È un progetto che può essere realizzato e che toglierebbe la parte più popolosa dall'isolamento. Quello che è mancato fino a oggi è un'interlocuzione diretta e non meritiamo il trattamento avuto fino ad ora. Chiediamo attenzione».

A seguire una dettagliata relazione dell'architetto Mauro Smith: «Questo progetto parte dal presupposto che vede i giovani andare a vivere vicino le infrastrutture. Le terre senza infrastrutture sono





quelle che si sopolano. Il tutto in un'ottica sostenibile dal punto di vista ambientale. Connettere la provincia con Napoli e il suo hinterland, permetterebbe di dar fiato al territorio napoletano. È il turno delle aree interne di godere delle programmazioni future».

Fico ha accolto con molto interesse il progetto e la visione di Ance: «L'interlocuzione non mancherà

mai. Bisognerà organizzare un modello per permettere la co-progettazione. Il trasporto è fondamentale e dove è presente si aiuta lo sviluppo. Possiamo fare un grande lavoro, garantendo una distribuzione della ricchezza in maniera omogenea. Se non si lavora tutti insieme, non si cresce. Dobbiamo essere il playmaker rispetto a progetti del genere».

CORSO DI FORMAZIONE SUL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI

Organizzato da ANCE Avellino, in collaborazione con ANCE Campania, lo scorso 5 dicembre, si è tenuta presso, la Sede di ANCE Avellino, la terza giornata del Corso di Formazione Codice dei Contratti Pubblici - "Soggetti coinvolti e la Centralità del Contratto". Relatrice è stata la Dott.ssa Gaetana Marena. Nella sessione mattutina, dopo il saluto del Presidente Sarno, ampio spazio è stato dedicato alle novità introdotte dal Correttivo al Codice dei Contratti pubblici (D.lgs. n 209/24).



Dott. Tonino Santosuoso

Si è parlato poi dei soggetti della Stazione appaltante e dei soggetti esecutori nonché della digitalizzazione degli appalti, del subappalto, dell'avvalimento e del soccorso istruttorio.

Nella sessione pomeridiana sono stati affrontati i temi della stipula del contratto d'appalto, del riequilibrio contrattuale, delle riserve, delle sospensioni e delle modifiche e varianti.

Nel corso dei lavori è stato fatto un test di apprendimento, condotto dal Dott. Tonino Santosuoso, Responsabile del Servizio Lavori Pubblici di Ance Avellino, concernente alcune tematiche trattate durante lo svolgimento del Corso.



Dott.ssa Gaetana Marena



Obiettivo del Corso, strutturato in cinque giornate, è quello di favorire un aggiornamento adeguato e significativo delle competenze dei partecipanti.

CREDITI DA BONUS EDILIZI E CONFERIMENTO D'AZIENDA: IL TRASFERIMENTO È POSSIBILE MA CONTA COME CESSIONE

I crediti d'imposta da bonus edilizi che derivano dallo sconto in fattura possono essere trasferiti in sede di conferimento d'azienda ma gli stessi crediti non potranno essere ulteriormente oggetto di "libera" cessione.

È questo il principio che emerge dalla [Risposta n. 281 del 4 novembre 2025](#), con cui l'Agenzia delle Entrate fornisce chiarimenti in merito alla trasferibilità dei crediti d'imposta da bonus edilizi in caso di conferimento d'azienda da impresa individuale a società di capitali.

All'origine della risposta dell'Agenzia delle Entrate il caso presentato da una ditta individuale operante nel settore edile che – avendo eseguito interventi rientranti nel perimetro agevolativo del Superbonus per i quali i committenti hanno optato per lo sconto in fattura – ha maturato corrispondenti crediti di imposta.

Volendo "trasformare" la ditta individuale in una Srl unipersonale mediante il conferimento dell'azienda posseduta, il titolare chiede chiarimenti circa la sorte dei crediti maturati con lo sconto in fattura ed in particolare circa la possibilità – ed eventuali limiti – del loro trasferimento alla nuova società di capitali.

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate effettua una premessa dirimente ai fini del quesito: l'operazione di conferimento non è assimilabile alle operazioni straordinarie di trasformazione, fusione e scissione, ma piuttosto a quella di cessione.

Pertanto, il conferimento di azienda non comporta una successione universale dei diritti e doveri del soggetto conferente nella società conferitaria.

Ciò premesso, occorre poi considerare la normativa specifica in materia di circolazione dei crediti di imposta derivanti dall'applicazione dello sconto in fattura o dalla cessione dei crediti relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 121 del Dl n. 34/2020.

La norma, in particolare, limita tale circolazione prevedendo che i crediti maturati dai fornitori sono cedibili ad altri soggetti senza facoltà di successiva cessione, se non a soggetti qualificati.



È ammessa, difatti, esclusivamente la possibilità di tre ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di soggetti qualificati, quali banche e intermediari finanziari.

Muovendo da tali considerazioni, l'Agenzia delle Entrate ritiene, quindi, che il trasferimento dei crediti da bonus edilizi mediante conferimento d'azienda sia qualificabile come una cessione.

Da ciò deriva che, in quanto cessione, tale trasferimento rileva ai fini del computo del numero massimo di cessioni "libere" effettuabili dal titolare dei crediti stessi ai sensi della norma sopra richiamata poiché l'operazione comporta un mutamento della titolarità del credito.

In conclusione, dunque, i crediti potranno essere conferiti dall'imprenditore unitamente all'azienda, ma "valendo" tale trasferimento come cessione "libera", i crediti non potranno poi essere ulteriormente oggetto di cessione, se non verso i soggetti qualificati.

Un'ultima specifica da parte delle Entrate: avendo assimilato il trasferimento dei crediti mediante conferimento d'azienda ad una cessione, gli adempimenti da porre in essere ai fini dell'utilizzo dei crediti saranno i medesimi, avvalendosi della "Piattaforma cessione crediti".

I REGIMI AMMINISTRATIVI PER LE ENERGIE RINNOVABILI: LE NOVITÀ DEL DECRETO CORRETTIVO

Il Decreto Legislativo n. 190 del 25 novembre 2024 (pubblicato in G.U. il 12 dicembre 2024, n. 291), noto come Testo Unico FER, aveva disciplinato, poco meno di un anno fa, il riordino delle procedure autorizzative relative alla costruzione, modifica ed esercizio degli impianti da Fonti Energetiche Rinnovabili (FER).

Nonostante l'intenzione di semplificazione finalizzata ad attuare la transizione energetica e la decarbonizzazione, la prima applicazione del TU FER ha generato diverse incertezze interpretative tra gli operatori che hanno spinto il legislatore a rivedere alcune previsioni procedurali.

In questo contesto si inserisce il Decreto legislativo 26 novembre 2025, n. 178 recante *"Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 25 novembre 2024, n. 190, recante disciplina dei regimi amministrativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, in attuazione dell'articolo 26, commi 4 e 5, lettere b) e d), della legge 5 agosto 2022, n. 118"* (pubblicato sulla G.U. del 26 novembre 2025, n.275).

Stando a una prima valutazione, le recenti modifiche non sembrano aver recepito integralmente le proposte formulate da diverse associazioni di settore, inclusa l'ANCE.

In particolare, nell'ambito della disciplina dei regimi amministrativi è rimasto aperto il tema del rapporto tra i casi rientranti in attività libera ma che, in presenza di specifici vincoli, determinano comunque la necessità di passare al regime della Procedura Abilitativa Semplificata (PAS).

Sarà sicuramente necessario attendere un periodo di applicazione del Correttivo per verificare e i reali impatti delle modifiche normative.

Si segnala che il D.Lgs. 190/2024 è stato nel frattempo oggetto anche di ulteriori modifiche con la pubblicazione del Decreto Legge 21 novembre 2025, n. 175 recante *"Misure urgenti in materia di Piano Transizione 5.0 e di produzione di energia da fonti rinnovabili"* (GU n.271 del 21/11/2025). In

particolare il suddetto Decreto, abrogando e parzialmente riscrivendo la precedente disciplina, interviene a ridefinire quali siano le aree idonee definendo una serie di siti e zone da considerare automaticamente idonei agli impianti. Si demanda poi alle Regioni e alle province autonome il compito di individuare con propria legge, entro centoventi giorni dall'entrata in vigore del decreto, aree idonee ulteriori rispetto a quelle indicate. Tale individuazione deve avvenire nel rispetto dei principi e dei criteri che sono definiti all'interno del decreto. Il provvedimento sta seguendo l'iter di conversione in legge.

Si ricorda che con il D.lgs. n. 190/2024 la disciplina in materia di regimi amministrativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili ha subito una profonda innovazione, attraverso la riduzione da quattro a tre dei regimi autorizzatori all'interno del decreto stesso e l'abrogazione delle previgenti disposizioni settoriali che disciplinavano, come anticipato, le procedure autorizzative. L'articolo 6 del D.lgs. n. 190/2024 individua i regimi amministrativi applicabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti alimentati da fonti rinnovabili. Tali regimi si applicano anche agli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale degli impianti stessi, nonché alla realizzazione delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili per la costruzione e l'esercizio degli impianti. I regimi suddetti sono: 1. attività libera; 2. procedura abilitativa semplificata (PAS); 3. autorizzazione unica.

A titolo di esempio si segnala che il decreto correttivo ha modificato l.art.5 con l'obiettivo di creare un unico punto di accesso digitale per snellire e uniformare le procedure autorizzative degli impianti rinnovabili disciplinando l'uso della Piattaforma Unica Digitale per impianti a fonti rinnovabili (SUER) già prevista dal Dlgs 199/2021 e adottando moduli unici per la PAS e l'Autorizzazione Unica.

AGEVOLAZIONE PRIMA CASA, CASSAZIONE: LAVORI DA ULTIMARE IN 3 ANNI PER NON PERDERE IL BENEFICIO FISCALE

La Corte di Cassazione ha fatto chiarezza sul tema delle agevolazioni "prima casa" per gli immobili acquistati quando sono ancora in costruzione o in fase di definizione.

Con l'ordinanza n. 25790 del 22 settembre 2025, la Corte ha stabilito che il contribuente decade dal beneficio fiscale se, entro tre anni dalla registrazione dell'atto, i lavori non risultano ultimati.

Nel caso oggetto di contenzioso, l'Agenzia delle Entrate aveva contestato la decadenza dall'agevolazione perché il contribuente non aveva completato i lavori entro il termine previsto di tre anni dalla data dell'atto di acquisto.

Di contro, il contribuente sosteneva la non fondatezza della contestazione ritenendo, da un lato, che la legge non prevedesse la decadenza per mancata ultimazione dei lavori e, dall'altro, che l'effettivo utilizzo dell'immobile - dimostrato dal trasferimento di residenza e dall'attivazione delle

utenze - fosse sufficiente per conservare il beneficio. La Cassazione ha però respinto tassativamente queste argomentazioni. Secondo i giudici, completare i lavori entro tre anni costituisce un vero e proprio obbligo per chi acquista con le agevolazioni "prima casa". Entro lo stesso termine deve inoltre essere richiesta una categoria catastale definitiva e la relativa rendita.

Fino a quel momento, infatti, l'immobile resta classificato come unità in categoria "F", una tipologia provvisoria utilizzata per gli edifici non ancora ultimati né idonei all'uso abitativo o produttivo. Proprio questa natura "fittizia" rende la categoria F inidonea a consentire l'accesso o il mantenimento del beneficio fiscale.

La decisione ribadisce dunque un principio chiaro: per conservare l'agevolazione "prima casa", non basta utilizzare di fatto l'immobile. È necessario che questo sia completato e pienamente accatastato entro tre anni dall'acquisto.



“PRIMA CASA” E CREDITO D’IMPOSTA PER IL RIACQUISTO: NON OPERA IL MAGGIOR TERMINE DI DUE ANNI SE LA VENDITA PRECEDE IL NUOVO ACQUISTO – RISPOSTA ADE N. 297/2025



Il maggior termine di due anni per procedere alla rivendita della “prima casa” maturando il credito d’imposta per il riacquisto opera solo se l’alienazione è successiva al nuovo acquisto.

Diversamente, rimane valevole il termine annuale se la vendita dell’ex prima casa precede il nuovo acquisto agevolato.

È questo il principio affermato con la Risposta n. 297 del 26 novembre 2025, con cui l’Agenzia delle Entrate scioglie (negativamente) un dubbio interpretativo sorto in relazione alla possibilità di applicare il termine esteso anche al credito d’imposta per il riacquisto della “prima casa”.

Si tratta del credito d’imposta che, ai sensi dell’articolo 7 della L. n. 448/1998, viene 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”, in misura pari all’imposta di registro o all’Iva pagata per il primo acquisto agevolato.

Con la circolare n. 12/E dell’8 aprile 2016, l’Agenzia delle entrate ha precisato che, parallelamente alle modifiche che avevano interessato la normativa in materia di “prima casa”, il credito d’imposta spetta anche quando il contribuente acquista la nuova abitazione prima della vendita dell’immobile già posseduto.

Ciò premesso, si ricorda che l’art. 1, comma 116, della legge di bilancio 2025 (L. n. 207/2024) ha ampliato, da 1 a 2 anni il termine per rivendere la prima casa già posseduta, a favore dei contribuenti che hanno acquistato una nuova abitazione fruendo dei benefici prima casa, senza prima cedere quella già acquistata con le medesime agevolazioni.

Ora, già con la recente 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.

Tuttavia, l'interpello in oggetto pone un freno a tale estensione e crea una distinzione in relazione al termine applicabile ai fini della maturazione del credito d'imposta. Distinzione che viene determinata dal momento in cui il contribuente procede alla vendita dell'ex prima casa.

In sostanza:

- se il contribuente procede alla vendita dell'ex prima casa prima di acquistare la nuova, ai fini della maturazione del credito d'imposta, il riacquisto deve avvenire entro il minor termine di 1 anno dall'alienazione.

In questo caso, pertanto, il contribuente dovrà vendere la prima casa già posseduta e, entro massimo 1 anno, acquistare una nuova abitazione fruendo dei benefici prima casa e del credito d'imposta;

- se il contribuente procede alla vendita dell'ex prima casa dopo aver acquistato la nuova prima casa, ai fini della maturazione del credito d'imposta, la vendita deve avvenire entro il maggior termine di 2 anni dall'acquisto.

In tale ipotesi, quindi, il contribuente potrà acquistare una nuova abitazione fruendo dei benefici prima casa e del credito d'imposta, a condizione di rivendere la prima casa già posseduta entro 2 anni dal nuovo acquisto.

Nel motivare tale disallineamento, l'Agenzia delle Entrate ricorda che, ai sensi dell'art.7 della L. n. 448/1998, 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 ormai da tempo l'applicazione del 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.

Ciò per la stretta connessione tra le due agevolazioni.

E proprio tale connessione ha portato le Entrate a riconoscere che l'ampliamento del termine per la rivendita (da uno a due anni) valga anche ai fini del credito d'imposta quando il nuovo acquisto sia anteriore alla rivendita dell'ex prima casa.

La stessa estensione interpretativa non viene, invece, concessa nell'ipotesi inversa in cui prima si procede alla vendita della ex prima casa e successivamente si acquista la nuova.

Ciò in quanto, a detta dell'Amministrazione Finanziaria, la modifica normativa ha esteso il termine solo in relazione alla rivendita postuma.

E considerato che le norme di natura agevolativa non sono suscettibili di interpretazione estensiva, non è possibile estendere il termine anche all'ipotesi di riacquisto della prima casa espressamente contemplata dall'art. 7 L. 448/1998, ovvero di rivendita seguita dal nuovo acquisto.



CAM EDILIZIA, PUBBLICATO IL NUOVO DECRETO: TUTTE LE NOVITÀ OPERATIVE DAL 2026

E stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto ministeriale del 24 novembre 2025 che aggiorna i Criteri Ambientali Minimi per l'edilizia. Dal 2 febbraio 2026 i nuovi Cam diventeranno obbligatori nei contratti pubblici di progettazione e lavori, sostituendo definitivamente quelli del 2022. Il provvedimento introduce un quadro più dettagliato, aggiornato al Codice dei contratti 2023, con novità che riguardano progettazione, prodotti da costruzione, gestione dei rifiuti, criteri ESG e personale di cantiere. L'Ance ha elaborato un approfondimento per chiarire applicazioni, transizione e impatti operativi. Di seguito una sintesi dei principali contenuti e novità del decreto.

Considerazioni generali

Il nuovo decreto sui Criteri Ambientali Minimi (CAM) per l'edilizia introduce un quadro aggiornato per l'applicazione dei requisiti ambientali nei contratti pubblici, fissandone oggetto e ambito di operatività fin dalla fase di progettazione.

L'articolo 1 del decreto, in particolare, stabilisce che i nuovi CAM ed il relativo allegato tecnico trovano applicazione nei servizi di progettazione e direzione lavori quando i bandi o gli inviti a presentare offerte sono pubblicati e/o inviati dopo l'entrata in vigore del decreto.

La stessa disciplina si estende anche ai servizi di manutenzione, ai lavori ed ai contratti integrati di progettazione esecutiva e lavori qualora la gara sia basata su un progetto validato sotto il nuovo regime.

Le innovazioni riguardano anche la progettazione svolta internamente alle stazioni appaltanti: i nuovi CAM devono essere applicati persino quando l'incarico sia stato affidato prima dell'entrata in vigore del decreto, purché la progettazione non sia stata ancora validata.

Il decreto introduce inoltre un regime transitorio tra il DM 256/2022, come modificato dal DM 5 agosto 2024, e i nuovi criteri.

La disciplina previgente continua ad applicarsi solo agli appalti integrati fondati su un PFTE validato secondo le vecchie regole e agli appalti di lavori basati su progetti esecutivi validati sotto il DM 256/2022, ma esclusivamente se la pubblicazione del bando o l'invio degli inviti avviene entro tre mesi dalla validazione. Trascorsi tali termini, in assenza di validazione, si applicano automaticamente i nuovi CAM.

Inoltre, con riferimento al contenuto dell'allegato tecnico, uno degli aspetti centrali del nuovo testo è l'aggiornamento dei riferimenti al Codice dei contratti pubblici di cui al d.lgs. 36/2023, accompagnato da una maggiore specificazione delle responsabilità delle stazioni appaltanti.

Il decreto chiarisce infatti che i criteri ambientali devono essere considerati e valorizzati sin dalle prime fasi endoprocedimentali che precedono l'affidamento della progettazione.

Nel Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP), la stazione appaltante è tenuta a richiamare espressamente i criteri CAM per guidare il progettista nell'impostazione dell'intervento, con particolare attenzione ai profili tecnici e prestazionali individuati dal Codice.

Particolare rilievo assume la gestione delle forniture dei prodotti da costruzione. Il DIP deve infatti indicare ai progettisti che, già a partire dal PFTE, la definizione dei prezzi deve tenere conto dei requisiti previsti dal capitolo dedicato alle specifiche tecniche dei prodotti da costruzione, con conseguente adeguamento dei computi estimativi nel rispetto dell'articolo 41, comma 13, del Codice.

Allo stesso tempo devono essere considerati gli eventuali maggiori costi derivanti dai criteri di gestione ambientale del cantiere e dalle clausole contrattuali previste dal decreto per gli interventi edilizi.

Il progettista, dal canto suo, deve dare conto dell'applicazione dei CAM nella specifica Relazione CAM di progetto, descrivendo il contesto tecnico e giustificando, ove necessario, eventuali applica-

zioni parziali o deroghe motivate. Fin dalla fase di fattibilità, dovrà inoltre indicare i requisiti dei prodotti da costruzione conformi ai nuovi criteri e specificare i mezzi di prova che l'appaltatore dei lavori dovrà presentare alla direzione lavori.

Ambito di applicazione

Il nuovo decreto include in Premessa, fra i soggetti obbligati all'applicazione dei CAM Edilizia, anche *"i soggetti privati che assumono in via diretta, o in regime di convenzione, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scompto totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso"*.

Successivamente, al capitolo 1.1 relativo all'ambito di applicazione, si prevede che *"Le disposizioni del presente provvedimento si applicano, altresì, all'aggiudicazione dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scompto totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione, come previsto dall'art. 13, comma 7, del Codice."*

Vengono dunque espressamente sottoposte agli obblighi derivanti dai CAM anche le opere di urbanizzazione realizzate dai privati a scompto, totale o parziale, della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione.

Durante il processo di revisione del decreto, l'ANCE è intervenuta per evidenziare al MASE la necessità di prevedere uno specifico regime transitorio, considerata la particolarità di queste opere di natura pubblica, ma strettamente interconnesse alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie di iniziativa privata, dalle quali deriva anche una

legislazione altrettanto particolare (contenuta in parte nel Testo Unico Edilizia di cui al Dpr 380/2001, in parte nel Codice appalti di cui al D.lgs. 36/2023).

Specifiche tecniche per gli edifici

Rispetto ai CAM oggi vigenti, sono stati effettuati aggiornamenti puntuali nei capitoli già esistenti – inclusa la modifica del metodo di verifica della prestazione energetica dell'edificio in fase estiva -, e sono stati inoltre aggiunti i seguenti capitoli:

- 2.3.12 Giunti di raccordo tra serramenti esterni ed interni con l'involucro opaco

Il progetto, sia in caso di sostituzione che di installazione ex novo, deve prevedere nodi di posa dei serramenti esterni ed interni conformi ai criteri contenuti nella norma UNI 11673-1;

- 2.3.13 Progettazione degli interventi di risanamento del degrado da umidità negli edifici esistenti

Il nuovo criterio si applica per progetti di interventi su edifici esistenti affetti da fenomeni di degrado da umidità, tra cui gli interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici storici, e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il progetto di risanamento si articola nelle fasi di diagnosi, definizione dell'intervento, verifica dell'efficacia prestazionale della soluzione adottata e manutenzione. La fase di progetto degli interventi di risanamento deve essere sviluppata sulla base dei risultati della diagnosi e deve prevedere, come obiettivo primario, l'eliminazione della causa che ha determinato la presenza di acqua all'interno dei materiali e il risanamento degli elementi tecnici affetti da fenomeni di umidità. La verifica dell'efficacia prestazionale dell'intervento di risanamento nel tempo deve essere pianificata nel Piano di manutenzione dell'edificio;

- 2.3.14 Risparmio idrico – reti di raccolta delle

acque reflue di edificio e di distribuzione duale (potabile e non potabile)

Il criterio si applica agli interventi di nuova costruzione, inclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione, restauro, risanamento conservativo. Si applica, inoltre, per gli interventi di manutenzione straordinaria, qualora questi comprendano interventi di rifacimento dell'impianto di adduzione idrica e di scarico. Tra i vari requisiti, è richiesta la realizzazione all'interno dell'edificio di reti separate per la raccolta delle acque reflue meteoriche, grigie e nere, e la realizzazione di reti di distribuzione di acqua differenziate per i servizi potabili e i servizi non potabili;

• 2.3.15 Raccolta, trattamento, stoccaggio e riuso acque meteoriche

Il progetto deve prevedere la raccolta e lo stoccaggio delle acque piovane per uso irriguo o per gli scarichi sanitari, attuata con impianti realizzati secondo la norma UNI/TS 11445 e la norma UNI EN 805. Questo criterio si applica anche per i progetti

degli interventi di altre opere e manufatti che prevedano superfici captanti.

Prodotti da costruzione

Rispetto ai CAM oggi vigenti, sono stati aggiunti i seguenti capitoli:

- **2.4.14 Tubazioni in Gres ceramico**

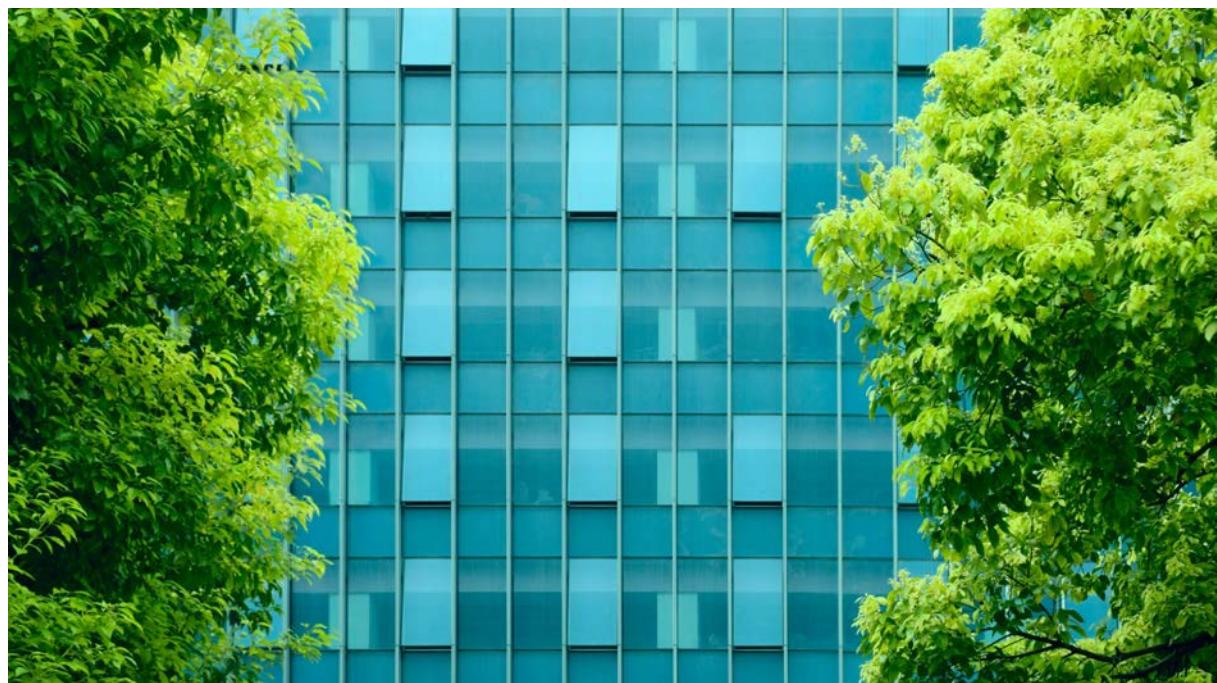
Queste devono avere un contenuto di materia recuperata, riciclata o di sottoprodotti, di almeno il 30% sul peso del prodotto;

- **2.4.16 Rubinetteria e sanitari**

- **2.4.17 Impianti tecnologici**

- **2.4.18 Vetrate Isolanti**

I serramenti devono montare vetrate isolanti certificate in conformità alla Norma di Prodotto serie UNI EN 1279, parte 1-2-3-4-5-6, da organismo di certificazione accreditato UNI CEI EN/ISO/IEC 17065 per la specifica norma di prodotto.



Tra le novità introdotte, si segnala anche la previsione dell'obbligo di utilizzare specifiche percentuali di aggregati riciclati nei materiali da riempimento (30%), mentre vengono confermati i requisiti già previsti nei CAM previgenti, come la percentuale minima di materiale riciclata nei calcestruzzi (5%) e nell'acciaio (75%). Sotto questo profilo, però, in linea con le richieste dell'ANCE, il nuovo Decreto introduce un periodo transitorio di 36 mesi dalla sua entrata in vigore, in cui sarà possibile attestare il contenuto di riciclato nei calcestruzzi e nei prefabbricati in calcestruzzo tramite la sola percentuale complessiva, senza necessità di dettagliare le singole frazioni.

Per quanto riguarda l'attestazione del valore percentuale richiesto, come già previsto dagli attuali CAM, il progettista deve chiarire che il requisito è dimostrato tramite una delle seguenti opzioni:

- dichiarazione ambientale di prodotto (DAP o, in inglese, Environmental Product Declarations o EPD), conforme alla norma UNI EN 15804 e alla norma UNI EN ISO 14025, come ad esempio EPDIItaly® o schema internazionale EPD®;
- certificazione di prodotto "ReMade" o "ReMade in Italy";
- certificazione di prodotto per il rilascio del marchio "Plastica seconda vita"(PSV);
- per i prodotti in PVC è possibile fare ricorso, oltre alle certificazioni precedenti, anche al marchio VinylPlus Product Label;
- certificazione di prodotto basata sul bilancio di massa determinato con un metodo di calcolo basato sulla tracciabilità dei flussi fisici di materia per lo specifico prodotto, rilasciata da un organismo di valutazione della conformità accreditato, quale, ad esempio, la CP DOC 262;
- certificazione di prodotto, rilasciata da un organismo di valutazione della conformità accreditato, in conformità alla prassi UNI PdR 88 "Requisiti di verifica del contenuto di riciclato e/o recuperato e/o sottoprodotto, presente nei prodotti" o in conformità a successive norme

tecniche basate su tale prassi;

- documentazione relativa alla data di adesione allo schema "Made Green in Italy" (MGI) e documentazione comprovante l'autorizzazione all'utilizzo del logo "Made Green in Italy" verificata da parte di un organismo di verifica o validazione accreditato (unica opzione aggiunta dai nuovi CAM).

Inoltre, a differenza della versione attualmente vigente, i nuovi CAM richiamano espressamente la normativa vigente in materia di End of Waste, riconoscendo la possibilità di certificare come riciclato al 100% un prodotto da costruzione ottenuto interamente da materiali che hanno cessato la qualifica di rifiuto. In questi casi, il produttore può attestare tale percentuale mediante una propria dichiarazione, purché corredata dall'autorizzazione al recupero e dalla documentazione prevista dalla normativa EoW.

Ulteriori aspetti ambientali: rifiuti e criteri ESG

Il nuovo decreto introduce novità anche per quanto riguarda la gestione dei rifiuti e i criteri ESG.

Il decreto, innanzitutto, introduce e disciplina due nuovi documenti relativi alla gestione dei rifiuti, ossia il "Piano di riutilizzo, riciclo e recupero dei rifiuti da C&D" (cap. 2.5.4) e il "Piano di gestione dei rifiuti di cantiere" (3.1.1).

Il primo, in particolare, è di competenza del progettista e deve contenere specifiche informazioni attinenti alla fase di cantiere, tra cui l'individuazione delle tipologie di rifiuto che si presume di produrre con le relative quantità, la definizione dei potenziali rifiuti pericolosi e criticità ambientali connesse alla loro gestione, la descrizione dell'organizzazione del deposito temporaneo in cantiere, l'elenco degli impianti di gestione dei rifiuti presenti a livello locale, nonché una descrizione del processo di tracciabilità dei rifiuti etc..

Il Piano di gestione dei rifiuti di cantiere, invece,

deve essere redatto dall'impresa appaltatrice nel rispetto delle prescrizioni e indicazioni fornite in sede di progettazione e dovrà includere una tabella per il tracciamento dei rifiuti, costantemente aggiornata delle percentuali di rifiuti conferiti effettivamente ad impianti di recupero, per la dimostrazione del soddisfacimento del target del 70% di rifiuti da avviare a recupero.

Riguardo ai capitoli relativi agli aspetti ESG (2.6.4 e 3.2.5), i nuovi CAM – in linea con quanto richiesto dall'ANCE – rendono il criterio il più ampio possibile, al fine di far rientrare al suo interno il maggior numero di attestazioni di conformità ESG. Il nuovo testo, infatti, oltre a chiarire maggiormente cosa debba contenere l'attestazione di conformità, specifica che questa attestazione debba essere rilasciata da un organismo di valutazione della conformità accreditato secondo la norma UNI CEI EN ISO/IEC 17029, senza fare riferimento a servizi specifici di attestazione, che potevano invece limitare la portata del criterio.

Personale di cantiere

Infine, con riferimento alle disposizioni previste per il personale di cantiere, al "Titolo 3 – Criteri per l'affidamento ed esecuzione dei lavori per interventi edili", capitolo 3.1.2, è previsto quanto segue:

Indicazioni alla stazione appaltante

L'offerente allega, alla domanda di partecipazione alla gara, una dichiarazione di impegno a impiegare personale come indicato nel criterio.

Criterio

Il personale impiegato con compiti di coordinamento, quale caposquadra, capocantiere ecc., deve essere adeguatamente formato sulle procedure e tecniche per la riduzione degli impatti ambientali del cantiere con particolare riguardo alla gestione degli scarichi, dei rifiuti e delle polveri e, più in generale, su tutte le misure di sostenibilità

ambientale del cantiere indicate al capitolo "2.5 Specifiche tecniche relative al cantiere" [...].

Verifica

All'ingresso in cantiere l'aggiudicatario presenta al direttore dei lavori documentazione, attestante la formazione del personale con compiti di coordinamento sui temi indicati dal criterio, quali diplomi, attestati di partecipazione ad attività formative inerenti ai temi elencati nel criterio oppure attestante la formazione specifica del personale a cura di un docente esperto in gestione ambientale del cantiere, svolta in occasione dei lavori. Sono ammissibili gli attestati rilasciati dagli organismi paritetici promananti dalle associazioni dei datori di lavoro e dei lavoratori. La documentazione è parte dei documenti di fine lavori consegnati dalla Direzione Lavori alla Stazione Appaltante.



A tal proposito, si fa presente che l'ANCE aveva esplicitamente richiesto la diversa formulazione "organismi paritetici promananti dalle associazioni dei datori di lavoro e dei lavoratori comparativamente più rappresentative sul piano nazionale", fondata sul consolidato principio della maggiore rappresentatività comparata.

ANAC: CHIARIMENTI SU RIBASSO E COSTI DELLA MANODOPERA NEI CONTRATTI DI LAVORI E SERVIZI

Con la delibera n. 455 del 26 novembre 2025, l'Autorità Nazionale Anticorruzione è intervenuta a chiarire il rapporto tra costi della manodopera e ribasso d'asta nei contratti di lavori e servizi disciplinati dall'art. 41, comma 14, del d.lgs. 36/2023.

In particolare, è stato richiesto di esprimersi sulla correttezza di un'esclusione disposta in quanto il ribasso percentuale risultava applicato non sull'intero importo a base di gara, ma su un valore decurtato anche dei costi della manodopera.

La risposta dell'ANAC ha evidenziato che la lex specialis aveva individuato in modo chiaro l'importo a base di gara, comprensivo dei costi della manodopera e decurtato dei soli oneri per la sicurezza.

Pertanto, il ribasso complessivo doveva riferirsi a tale importo globale. L'Autorità ha richiamato il principio stabilito dall'art. 41, comma 14, secondo cui i costi della manodopera devono essere indicati separatamente nei documenti di gara, ma continuano a far parte dell'importo complessivo sul quale viene applicato il ribasso offerto.

Nel motivare la propria posizione, l'ANAC ha ribadito l'orientamento già espresso in precedenti delibere (delibera n. 528/2023, confermata dalle successive delibere n. 174/2024 e n. 146/2025). Tali atti, letti unitariamente agli artt. 108, comma 9, e 110, comma 1, del d.lgs. 36/2023, chiariscono che la separata indicazione del costo della manodopera non ne comporta l'esclusione dall'importo soggetto a ribasso, ma risponde a finalità di trasparenza e di tutela dei livelli retributivi, garantendo al contempo la possibilità per l'operatore economico di dimostrare – in sede di verifica di anomalia – una più efficiente organizzazione aziendale.

L'Autorità ha richiamato inoltre la sentenza del Consiglio di Stato, Sez. V, n. 5712 del 2 luglio 2025, (cfr. Costruttori Irpini luglio - settembre 2025) che ha confermato come l'importo a base di gara debba considerarsi comprensivo dei costi della manodopera, rispetto ai quali la stazione

appaltante è tenuta a fornire una quantificazione separata, fermo restando che il ribasso deve essere applicato sul valore complessivo. Tale interpretazione si pone in linea con la ratio della normativa, volta a coniugare trasparenza amministrativa, tutela del lavoro e libertà organizzativa dell'operatore economico.

Nel caso esaminato, le precisazioni fornite in sede di giustificativi non potevano essere prese in considerazione, poiché avrebbero comportato una modifica sostanziale dell'offerta economica, incidendo sulla sua struttura originaria e violando il principio di parità di trattamento tra i concorrenti. L'Autorità ha pertanto concluso che l'esclusione risulta conforme al quadro normativo e agli indirizzi interpretativi vigenti, poiché l'offerta non rispettava la modalità di formulazione del ribasso imposta dalla legge di gara e dalle disposizioni del d.lgs. 36/2023.



APPALTI PUBBLICI: NUOVE SOGLIE COMUNITARIE DAL 1° GENNAIO 2026

Nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea (L del 23/10/2025), sono stati pubblicati i regolamenti delegati che fissano le nuove soglie comunitarie in materia di appalti pubblici e concessioni.

I regolamenti, che entreranno in vigore il **12 novembre 2025** (ventesimo giorno successivo alla pubblicazione) e si applicheranno dal **1° gennaio 2026**, sono i seguenti:

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

Settori ordinari

Le nuove soglie comunitarie sono così modificate:

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

- 216.000 euro per gli appalti di forniture e servizi aggiudicati da amministrazioni non centrali.

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

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

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

Settori speciali

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

Concessioni

- 5.404.000 euro, soglia unica per tutte le concessioni.



APPALTI DI LAVORI: ANAC RIBADISCE LA SUFFICIENZA DELLA SOA E CENSURA GLI ACCORDI QUADRO SENZA PROGETTO

Le stazioni appaltanti non possono richiedere requisiti di partecipazione ulteriori rispetto a quelli previsti dall'art. 100 del Codice dei contratti pubblici. Per gli appalti di lavori di importo pari o superiore a 150.000 euro, il possessore di attestazione SOA in categorie e classifiche adeguate rappresenta condizione necessaria e sufficiente per la dimostrazione dei requisiti di partecipazione.

L'introduzione di requisiti economico-finanziari aggiuntivi – come la richiesta di un determinato fatturato – costituisce una violazione grave, in quanto limita ingiustificatamente la concorrenza, restringendo la platea dei potenziali partecipanti. Tale principio trova applicazione anche quando il valore dell'appalto si avvicina alle soglie che consentirebbero eccezioni normative.

È questo, in sintesi, quanto affermato nella Delibera n. 430 del 5 novembre 2025 (Parere motivato ex art. 220, comma 3, d.lgs. 36/2023), con cui l'ANAC ha ordinato a una stazione appaltante l'annullamento in autotutela di tutti gli atti di una procedura aperta per l'affidamento di un accordo quadro relativo a lavori di manutenzione straordinaria, messa in sicurezza ed efficientamento del sistema portuale di interesse regionale.

• Il caso esaminato

La procedura riguardava un accordo quadro quadriennale per lavori di manutenzione straordinaria del sistema portuale regionale, da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con riapertura del confronto competitivo tra un massimo di cinque operatori economici. L'importo complessivo stimato era pari a € 18.810.025,60, comprensivo di importo a base di gara, opzione di estensione delle prestazioni (art. 120, co. 9, Codice), proroga tecnica (art. 120, co. 11, Codice) e riaffidamento di lavori analoghi (art. 76, co. 6, Codice).

• Le criticità censurate dall'ANAC

2.1. Violazione dell'art. 100, comma 4, e

dell'Allegato II.12 del Codice – Requisito di fatturato illegittimo

La criticità principale, che ha determinato l'ordine di annullamento, riguarda l'art. 6.2, lett. b) del disciplinare di gara, che richiedeva, oltre alla certificazione SOA: "Fatturato, maturato nei migliori tre anni del quinquennio precedente, almeno pari a € 5.000.000,00 (euro cinque milioni) IVA esclusa"

L'ANAC ha ribadito il granitico orientamento – su tutti, cfr. Parere di Precontenzioso n. 28 del 30 gennaio 2025 su fatturato e lavori analoghi – secondo cui tale previsione deve essere considerata illegittima per le seguenti ragioni:

Il quadro normativo di riferimento

L'art. 100, comma 4, del Codice (come modificato dal correttivo 2024) stabilisce che: *"Il possesso di attestazione di qualificazione in categorie e classifiche adeguate ai lavori da appaltare rappresenta condizione necessaria e sufficiente per la dimostrazione dei requisiti di partecipazione di cui al presente articolo nonché per l'esecuzione, a qualsiasi titolo, dell'appalto"*

Tale principio è ribadito dall'art. 1, comma 2, dell'Allegato II.12: *"L'attestazione di qualificazione rilasciata a norma del presente allegato costituisce condizione necessaria e sufficiente per la dimostrazione dell'esistenza dei requisiti di capacità tecnica e finanziaria ai fini dell'affidamento di lavori pubblici"*.

Inoltre, l'art. 100, co. 12, del Codice prevede espressamente che: *"Salvo quanto previsto dall'articolo 102 o da leggi speciali, le stazioni appaltanti richiedono esclusivamente i requisiti di partecipazione previsti dai commi precedenti dal presente articolo"*

La ratio del sistema SOA

Il sistema di qualificazione SOA è vincolato, vincolante e unico: per regola generale, le stazioni appaltanti possono richiedere solamente

l'attestazione SOA per la dimostrazione del possesso dei requisiti speciali. Tale sistema è volto ad evitare che per i lavori i requisiti di capacità tecnica ed economico-finanziaria "debbano essere accertati di volta in volta nel corso delle singole gare" (ex multis CGA Reg. Sicilia n. 559 del 21.12.2017; TAR Campania – Salerno, n. 513 del 26.2.2021). L'attestazione SOA presuppone infatti già una qualificazione idonea dell'operatore economico che da sola comprova alla stazione appaltante che il concorrente ex art. 100, co. 6, è *"in possesso di adeguata capacità economica e finanziaria, di adeguata dotazione di attrezzature tecniche e risorse umane, e dispone la classificazione per importi in ragione della documentata pregressa esperienza professionale."*

È dunque di chiara evidenza, secondo l'ANAC, la circostanza che la richiesta di requisiti di partecipazione ulteriori a comprova della capacità tecnica e della stabilità economico-finanziaria dell'impresa partecipante appare del tutto ultracea.

Il carattere restrittivo della clausola

La richiesta di un fatturato in un orizzonte temporale inferiore (5 anni anziché 15) e con diversa decorrenza (dalla pubblicazione del bando anziché dalla sottoscrizione del contratto SOA) si pone in chiaro contrasto con la normativa, ulteriormente restringendo il novero dei potenziali concorrenti.

2.2. Impossibilità di invocare l'art. 103 del Codice
 La stazione appaltante aveva tentato di giustificare la richiesta aggiuntiva sostenendo che il valore complessivo dell'appalto supererebbe € 20.658.000, soglia oltre la quale l'art. 103 consentirebbe di richiedere requisiti aggiuntivi per verificare la capacità economico-finanziaria dell'operatore.

L'ANAC ha respinto tale argomentazione per tre ordini di motivi.

Anzitutto, il valore globale stimato dalla stessa stazione appaltante (art. 3.4 del disciplinare) è

pari a € 18.810.025,60, inferiore alla soglia di € 20.658.000. Tale importo è comprensivo di tutte le opzioni previste (proroga tecnica, opzione di proroga, ripetizione servizio analogo).

Inoltre, l'opzione relativa alla ripetizione dei lavori analoghi (€ 5.532.360,45) è essa stessa illegittima qualora, in assenza di progettazione a base di gara, sia connessa alla stipula dei singoli contratti attuativi, con l'assurda conseguenza che la ripetizione possa essere esercitata entro tre anni dall'ultimo contratto attuativo stipulato alla scadenza (quadriennale) dell'accordo quadro, ciò in contrasto con l'art. 76, comma 6, del Codice; ne consegue, in aggiunta a quanto già contestato nel paragrafo sub 2), che anche il valore globale dell'appalto, calcolato ai sensi dell'art. 14 del Codice, è stato a sua volta determinato in rialzo, in quanto comprensivo della citata opzione stimata dalla stazione appaltante per un importo pari ad euro 5.532.360,45, di contro il valore reale dell'appalto è di circa € 13 milioni.

Infine, anche qualora la soglia fosse superata, il requisito richiesto non risponde ai criteri dell'art. 103, che prevede: *"parametri economico-finanziari significativi richiesti, certificati da società di revisione ovvero da altri soggetti preposti che si affianchino alle valutazioni tecniche proprie dell'organismo di certificazione, da cui emerge in modo inequivocabile l'esposizione finanziaria dell'operatore economico"*.

Nel disciplinare non è richiesto alcun "parametro economico-finanziario significativo certificato", ma un generico fatturato maturato nei migliori tre anni del quinquennio precedente, in analogia all'art. 100, comma 11, del Codice. Non vi è inoltre alcun richiamo, espresso o implicito, all'art. 103 nel disciplinare.

• Le ulteriori criticità segnalate

Oltre alla violazione principale, l'ANAC ha evidenziato ulteriori irregolarità da correggere in sede di riedizione della gara.

– Assenza di progettazione a base di gara

Non risulta presente alcun livello di progettazione a base della procedura per l'affidamento dell'accordo quadro, essendo stata rinviata la redazione del progetto esecutivo alla fase successiva alla selezione dei cinque operatori.

L'art. 41, commi 5 e 5-bis, del Codice richiede che a base dell'affidamento di lavori sia presente almeno un progetto esecutivo (che contenga anche gli elementi del livello omesso); oppure, un progetto di fattibilità tecnico-economica semplificato (solo per manutenzioni straordinarie non strutturali). Nessuna deroga è contemplata per gli accordi quadro di lavori. La fase di progettazione ha la funzione di definire esattamente l'oggetto delle prestazioni, determinare i requisiti SOA congruenti, consentire agli operatori di comprendere le prestazioni richieste e permettere la corretta formulazione dell'offerta.

Illegittimità della clausola di ripetizione lavori analoghi

Il disciplinare prevedeva la possibilità di affidare all'aggiudicatario, nel triennio successivo, nuovi lavori consistenti nella ripetizione di lavori analoghi ai sensi dell'art. 76, comma 6, del Codice. L'art. 76, comma 6, consente la ripetizione solo in presenza di condizioni tassative e cumulative:

- ripetizione di lavori analoghi con il medesimo contraente;
- conformità a un progetto a base di gara (nel caso di specie, inesistente);
- previsione sin dal primo affidamento nel bando e nel contratto;
- aggiudicazione del primo appalto con procedura aperta, ristretta o altra procedura ex art. 70.

Nel caso specifico manca il requisito fondamentale del progetto a base di gara, oltre che il già citato errore nella determinazione al rialzo del valore globale dell'appalto di circa € 13 milioni (anziché € 18,8 milioni).

Criteri premiali per prestazioni aggiuntive

Il disciplinare attribuiva un punteggio premiale incrementale (fino a 5 punti) per l'offerta di un periodo di manutenzione ordinaria delle opere realizzate.

L'art. 108, comma 11, del Codice (modificato dal correttivo) stabilisce espressamente: "*le stazioni appaltanti non possono attribuire alcun punteggio per l'offerta di opere o prestazioni aggiuntive rispetto a quanto previsto nel progetto esecutivo a base d'asta*".

La previsione del bando è quindi illegittima perché premia prestazioni ultronee rispetto a quelle richieste (e sotto tale profilo, l'ANAC evidenzia che la mancanza di progettazione rende ancora più grave la violazione).

Inoltre, se le attività fossero essenziali, andrebbero previste come requisiti minimi, non come criteri premiali. Per di più, sono contrari delle disposizioni di legge i criteri che richiedono l'offerta una manutenzione fino a 30 mesi aggiuntivi (che potrebbe eludere il limite massimo di durata dell'accordo quadro pari a 4 anni) e una polizza fideiussoria aggiuntiva (20% del contratto) non prevista per legge.

Difformità tra documenti di gara

Sussisteva difformità tra i criteri di valutazione previsti nel disciplinare (art. 23.5) e quelli nel documento "*richiesta di offerta per confronto competitivo*" (art. 3.2), con punteggi e sub-criteri diversi per i medesimi elementi valutativi.

● La decisione dell'ANAC e i rimedi richiesti

L'ANAC ha qualificato la violazione principale (requisito di fatturato aggiuntivo) come grave violazione ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. i) del Regolamento ANAC 268/2023 (relativo a "*clausole, misure, o condizioni ingiustificatamente restrittive della partecipazione e, più in generale, della concorrenza*").

La Stazione Appaltante è stata invitata ad annullare in autotutela il bando di gara, il disciplinare di

gara e tutti gli atti conseguenziali medio tempore eventualmente adottati.

Ai sensi dell'art. 220, comma 3, del Codice, è stato assegnato un termine di 30 giorni dalla ricezione del parere per agire in conformità, con avvertenza che, in mancanza, l'Autorità sarà legittimata ad impugnare la documentazione di gara esaminata.

• Conclusioni e implicazioni pratiche

Dal punto di vista dell'ANCE, la Delibera n. 430/2025 costituisce un interessantissimo richiamo ad alcuni principi cardine della disciplina sugli appalti pubblici di lavori:

Sistema di qualificazione

Il possesso della SOA è sufficiente e unico: non possono essere introdotti requisiti economico-finanziari o tecnici aggiuntivi come condizioni di partecipazione, poiché le verifiche di capacità sono già compiute dall'organismo di attestazione. L'art. 100, comma 12, del Codice è tassativo: "*le stazioni appaltanti richiedono esclusivamente i requisiti di partecipazione previsti*" dall'articolo stesso e il principio di necessità e sufficienza della SOA non ammette eccezioni, salvo i casi tassativamente previsti (art. 102 o leggi speciali). L'eventuale applicazione dell'art. 103 (appalti oltre € 20.658.000) richiede: effettivo superamento della soglia, richiesta di parametri economico-finanziari significativi e certificati nonché dimostrazione dell'esposizione finanziaria, non mero fatturato storico. Ogni requisito aggiuntivo costituisce potenziale violazione grave punibile ai sensi dell'art. 220, comma 3, del Codice.

Progettazione negli accordi quadro

Anche gli accordi quadro richiedono per l'affidamento di lavori un livello minimo di progettazione a base di gara (progetto esecutivo o PFTE semplificato per manutenzioni straordinarie non strutturali, ex art. 41, co. 5 e 5-bis). La progettazione è necessaria per definire l'oggetto delle prestazioni, determinare le SOA richieste,

consentire la corretta formulazione dell'offerta e garantire la trasparenza.

Ripetizione di lavori analoghi

I lavori analoghi sono ammessi solo in presenza di condizioni tassative e cumulative. La clausola di ripetizione non può essere prevista in assenza di progettazione a base di gara, tanto più negli accordi quadro. In quest'ultimo caso, la ripetizione decorre dalla stipula del "contratto originario" (l'accordo quadro), non dai singoli contratti attuativi, pena l'elusione dei limiti temporali di 4 anni.



Criteri premiali

È vietato attribuire punteggio per opere o prestazioni aggiuntive rispetto a quanto previsto nel progetto esecutivo a base d'asta (art. 108, co. 11). Se le prestazioni aggiuntive sono ritenute essenziali dalla stazione appaltante, vanno previste come requisiti minimi dell'offerta, non come criteri premiali. L'offerta di periodi di manutenzione aggiuntivi che eccedano la durata massima dell'accordo quadro (4 anni) costituisce elusione dei limiti di durata contrattuale. Non possono essere richieste garanzie fideiussorie aggiuntive (es. polizze al 20% per manutenzione) non previste dalla legge.

I CHIARIMENTI DELL'ANAC SUI SUBCONTRATTI DIVERSI DAL SUBAPPALTO

Pubblichiamo l'Atto a firma del Presidente dell'ANAC dell'11 novembre 2025

Fasc. Anac n. 4212/2025 (USRECP n. 60/2025)

Oggetto: Riscontro prot. n. 121810/2025. "Richiesta chiarimenti su gestione subaffidamenti".

In riscontro alla nota di cui all'oggetto, si rappresenta che il Consiglio dell'Autorità, nell'adunanza dell'11 novembre 2025, ha deliberato quanto segue.

Come sottolineato anche da codesta amministrazione, ai sensi dell'art. 119, comma 2, del d.lgs. n. 36/2023, i subcontratti non qualificabili come subappalti non sono soggetti a preventiva autorizzazione da parte della stazione appaltante. A livello normativo, poi, il controllo circa il possesso dei requisiti di ordine generale è stabilito esplicitamente solo per i contratti di subappalto (cfr. art. 119, commi 4 e 5 del d.lgs. n. 36/2023).

Ne deriva che – stando al dato letterale della disposizione e tenuto conto che per i subcontratti non sono richiesti gli stessi passaggi formali stabiliti per il subappalto – in tali ipotesi ed in linea generale la stazione appaltante può non procedere alla verifica circa il possesso dei requisiti di ordine generale.

Quanto rilevato, peraltro, appare in linea con il parere del Servizio di supporto giuridico del MIT n. 2855 del 29 ottobre 2024 che, ad una richiesta sovrapponibile a quella in esame, ha risposto testualmente *"La risposta è negativa, in relazione alle mere comunicazioni non è necessario compiere le verifiche di cui agli art. 94 e 95 del Codice"*.

Si precisa, tuttavia, che lo stesso servizio di supporto giuridico del MIT in un parere precedente, n. 2273 del 5 settembre 2023, sulla base dell'art. 83 del d.lgs. n. 159/2011 e del d.P.C.M. 18 aprile 2023 (come modificato dal d.P.C.M. 24 novembre 2016), ha ritenuto che per i subcontratti aventi ad oggetto una delle attività di cui all'art. 1, commi 53 e 54, della legge 6 novembre 2012, n.

190 (c.d. sistema delle white list), le stazioni appaltanti sono tenute a verificare per tali soggetti il possesso della documentazione antimafia. Ciò posto, in tali ipotesi, si ritiene opportuno verificare il possesso della documentazione antimafia dei subcontraenti.

L'Autorità ritiene, invece, necessario che le stazioni appaltanti verifichino il possesso di tutti i requisiti di ordine generale in caso di pagamento diretto ai subcontraenti ai sensi di quanto stabilito dall'art. 119 comma 11 del d.lgs. n. 36/2023 (ovvero se previsto dalla legge di gara). Ciò in ragione del principio generale, che deve sempre trovare applicazione, secondo cui un soggetto destinatario di risorse o di finanziamenti pubblici deve essere moralmente ineccepibile.

Quanto al momento in cui effettuare i controlli, non essendo prevista per i subcontratti una preventiva autorizzazione, si ritiene che gli stessi possano essere effettuati prima dell'erogazione dei relativi pagamenti.

Per completezza, occorre ricordare che – in ogni caso – anche i pagamenti effettuati dall'appaltatore ai subcontraenti sono sottoposti alla l. n. 136/2010 in materia di tracciabilità dei flussi finanziari. Come chiarito anche dalla determinazione dell'Anac n. 4 del 7 luglio 2011 (da ultimo aggiornata con delibera n. 585 del 19 dicembre 2023) e ulteriormente precisato dal recente Comunicato del Presidente del 26 marzo 2025, i pagamenti nei confronti dei subcontraenti devono essere effettuati sui conti correnti dedicati, con indicazione del codice identificativo di gara (CIG) e, ove obbligatorio, del codice unico di progetto (CUP) (art. 3, comma 5, legge n. 136/2010).

*Il Presidente
Avv. Giuseppe Busia*

RACCOLTA PARERI MIT

N. 3931 del 11/12/2025

Argomenti: Subappalto

Quesito:

Con riferimento alle disposizioni dell'art. 119 si chiede se sia possibile autorizzare , successivamente alla sottoscrizione del contratto, il subappalto facoltativo anche nell'ipotesi in cui, all'atto dell'offerta, non sia stata indicata dall'OE la parte di lavori che si intende subappaltare e precisato che, tanto nel disciplinare di gara quanto nel contratto, si fa espressamente richiamo al comma 4, lett. c del medesimo articolo. L'OE, invocando il principio del risultato, richiede l'autorizzazione in quanto la stessa non andrebbe a inficiare la legittimità della gara atteso che lo stesso è in possesso dei requisiti per la partecipazione. Di contro la scrivente non ritiene possibile autorizzare il subappalto vista l'assenza di chiara manifestazione di volontà in sede di gara da parte dell'OE di subappaltare.

Risposta aggiornata

Si conferma che NON è possibile autorizzare il subappalto. La mancata dichiarazione della volontà di ricorrere al subappalto in sede di gara comporta l'impossibilità di autorizzare il subappalto in sede di esecuzione, ancorché si tratti di subappalto facoltativo e non necessario, ai sensi dell'art. 119, co. 4, lett. c) del D.lgs. 36/2023, in conformità con quanto previsto anche dalla stessa giurisprudenza in materia del Consiglio di Stato (ex multis, Ad. Plen. 6/2023; sez. V, 1680/2024).

N. 3799 del 19/11/2025

Argomenti: Adeguamento prezzi Oggetto: Indicazioni in merito alla compilazione dei CEL in relazione ai maggiori importi corrisposti SAL Bis

Quesito:

In riferimento alla compilazione ed emissione del CEL relativamente ai SAL Bis ex art. 26 D.Lgs. 50/2022, la prima indicazione è di compilare il

pannello 4.3 dove è riportata la descrizione "maggiori importi autorizzati a titolo di compensazione e/o di adeguamento". Si chiede se è giusto inserire anche tali importi nella sezione 6.1 e 6.2 delle scheda ANAC relative alla creazione del CEL, validi ai fini dell'attestazione SOA dell'impresa esecutrice, in quanto esiste una giurisprudenza e il parere del MIMS 1497/2022 differenti dal comunicato del Presidente dell'Anac del 31.01.2025.

Risposta aggiornata

Dal 31.1.2025 trova applicazione il comunicato del presidente ANAC del 30 gennaio 2025 il quale ha espressamente previsto che: "i meccanismi compensativi e revisionali siano necessari per garantire la cooperazione tra le parti e proteggere l'equilibrio contrattuale, che deve trovare esplicazione anche nella possibilità per l'impresa appaltatrice di imputare i costi aggiuntivi per dimostrare i propri requisiti. Viceversa, infatti, pur avendo eseguito prestazioni di maggior valore, l'impresa potrebbe essere esclusa dalle future gare non disponendo di adeguata qualificazione per la maggior classifica SOA corrispondente, violando così il principio di accesso equo agli appalti pubblici". L'Autorità fornisce nell'apposita sezione dedica ai CEL indicazioni alle SA per la corretta compilazione dei CEL nei casi di inserimento di tali maggiori somme corrisposte a titolo di compensazione e adeguamento: tali somme, si chiarisce, andranno ad incrementare il valore di quelle lavorazioni interessate dall'aumento dei prezzi, nonché il valore del CEL utile ai fini della qualificazione dell'operatore economico. Nel comunicato del Presidente a pagina 3 sono state espressamente indicate le modalità di compilazione dei CEL da seguire in tali ipotesi alle quali si rinvia.

N. 3755 del 19/11/2025

Argomenti: Criteri di aggiudicazione Oggetto: Invarianza della soglia di anomalia in caso di esclusione del primo in graduatoria prima dell'aggiudicazione.

Quesito:

La Stazione appaltante ha indetto una procedura negoziata senza la previa pubblicazione del bando di gara, con aggiudicazione con il criterio del prezzo più basso con esclusione automatica delle offerte anomale, applicando il metodo A dell'allegato II.2, ex art. 54 del d.lgs. n. 36/2023. Il Seggio di gara ha formulato la proposta di aggiudicazione, demandando al RUP il compito di effettuare le verifiche dei requisiti di ordine generale e di ordine speciale.

In esito alle verifiche, è risultato che il primo in graduatoria è stato escluso per l'irregolarità fiscale, ex art. 94, comma 6, del d.lgs. n. 36/2023. Pertanto, si chiede se è possibile in questa fase del procedimento (aggiudicazione provvisoria) scorrere la graduatoria e formulare una nuova proposta di aggiudicazione dell'appalto al secondo classificato, applicando il principio dell'invarianza della soglia di anomalia, ai sensi dell'art. 108, comma 12, del d.lgs. n. 36/2023 (nel silenzio della Lettera-invito), oppure il RUP deve riconvocare il Seggio di gara e ricalcolare la soglia di anomalia, non tenendo conto dell'impresa esclusa?

Risposta aggiornata

L'art. 108, comma 12, del nuovo codice dei contratti pubblici individua, in continuità con la previsione di cui all'art. 95, comma 15 del precedente codice, il provvedimento di "aggiudicazione" come il momento dal quale opera il principio di invarianza, con la conseguente inoperatività del principio nel caso si sia giunti alla sola proposta di aggiudicazione (Consiglio di Stato, sez. V, 13.06.2024 n. 5319: cfr. con riferimento al precedente codice, Cons. Stato, sez. V, 23 novembre 2020, n. 7332, per le motivazioni che hanno condotto ad accogliere tale interpretazione, superando la diversa tesi secondo la quale è la proposta di aggiudicazione a segnare il momento a partire dal quale opera il principio di invarianza).

N. 3697 del 02/10/2025

Argomenti: Requisiti generali Oggetto: cause di esclusione ai sensi dell'articolo 94 comma 5 lettera c) del D.lgs. 36/2023

Quesito:

A seguito dell'entrata in vigore del d.lgs.



209/2024, si chiede se la causa di esclusione di cui all'articolo 94, comma 5, lettera c) del d.lgs. 36/2023 continua ad applicarsi esclusivamente alle procedure afferenti agli investimenti pubblici finanziati, in tutto o in parte, con le risorse prevista dal regolamento (UE) n. 240/2021 del parlamento europeo e del Consiglio, del 10 febbraio 2021 e dal regolamento (UE) n. 241/2021 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 febbraio 2021, oppure si estende a tutte le tipologie di appalti (lavori, servizi e forniture) finanziati con mezzi propri dell'Ente o fondi nazionali.

Risposta aggiornata

Come previsto all'art. 94 co 5 lettera c) per gli operatori economici tenuti alla redazione del rapporto sulla situazione del personale, ai sensi dell'articolo 46 del codice delle pari opportunità tra uomo e donna di cui al decreto legislativo 11 aprile 2006, n. 198, determina l'esclusione la mancata trasmissione (al momento della presentazione della domanda di partecipazione o entro la scadenza della presentazione delle offerte) dell'ultimo rapporto redatto con attestazione della sua conformità a quello trasmesso alle rappresentanze sindacali aziendali e alla consigliera e al consigliere regionale di parità, per le procedure afferenti agli investimenti pubblici finanziati, in tutto o in parte, con le risorse PNRR/PNC.

Al riguardo si rileva che l'art. 57 al co 2 bis, inserito con il d. lgs. 209/2024, rinvia all'allegato II.3 a prescindere dal finanziamento utilizzato e pertanto, ai sensi del l'art. 1 dello stesso allegato, il suddetto obbligo sussiste anche per gli interventi che utilizzano altre tipologie di finanziamento.

Pertanto, anche nei suddetti casi la mancata trasmissione del suddetto rapporto sulla situazione del personale per gli operatori economici, tenuti alla redazione ai sensi dell'articolo 46 del codice delle pari opportunità tra uomo e donna, determina l'esclusione dalla gara.

N. 3691 del 02/10/2025

Argomenti: Subappalto Oggetto: estensione verifica di regolarita' contributiva ai subappaltatori a fini pagamento acconti e saldo

Quesito:

L'art. 119, c. 7, ultimo periodo, D.Lgs. n. 36/2023 prescrive che "per il pagamento delle prestazioni rese nell'ambito dell'appalto o del subappalto la Stazione Appaltante acquisisce d'ufficio il Documento Unico di Regolarità Contributiva in corso di validità relativo all'affidatario e a tutti i subappaltatori". A fronte di ciò si chiede se a parere di codesto spettabile Servizio Supporto Giuridico il campo di applicazione soggettivo della predetta disciplina risulti esteso alla totalità dei subappaltatori per cui alle date dei singoli pagamenti in acconto od a saldo sia intervenuto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 119, c. 4, e c. 16, terzo periodo e successivi, D.Lgs. n. 36/2023 oppure debba intendersi limitato ai subappaltatori che in corrispondenza di ciascuna corresponsione in acconto ed a saldo rientrino tra i beneficiari del pagamento (nelle ipotesi di pagamento diretto ex art. 119, c. 11, D.Lgs. n. 36/2023) o comunque tra i creditori.

Risposta aggiornata

Dal tenore letterale dell'art. 119, comma 7, consegue che le verifiche contributive riguardano i subappaltatori che abbiano "reso", ossia effettivamente svolto le prestazioni per cui è maturato il diritto al pagamento, conseguentemente l'acquisizione del DURC è limitato ai subappaltatori che in corrispondenza di ciascuna corresponsione in acconto e a saldo rientrino tra i beneficiari del pagamento o comunque tra i creditori.

N. 3656 del 02/10/2025

Argomenti: Subappalto Oggetto: Campo di applicazione subappalto o subaffidamento

Quesito:

Un operatore economico ha presentato alla S.A. una comunicazione di subaffidamento con oggetto

"opere in c.a." di importo inferiore al 2% dell'importo della prestazione e inferiore ai 100.000 euro. Secondo lo scrivente è riconducibile ad un lavoro e quindi nel campo di applicazione di subappalto (dove discendono tutti altri obblighi) e non nel subaffidamento in quanto non riguarda noli a caldo o fornitura con posa in opera. Questo Supporto concorda con questa tesi appena esposta?

Risposta aggiornata

Come precisato in un precedente parere reso dallo scrivente servizio (parere n. 2285 del 2023), perché possa configurarsi il subappalto è necessario che ricorrono i presupposti di legge richiamati dall'art. 119, comma 2 del Codice dei contratti pubblici. Pertanto, si configura un subappalto se l'appaltatore affida a terzi l'esecuzione di parte delle prestazioni o lavorazioni oggetto del contratto di appalto (con organizzazione di mezzi e rischi a carico del subappaltatore), mentre la seconda parte del comma 2 del citato art. 119 assimila al subappalto di lavori qualsiasi contratto stipulato dall'appaltatore con terzi avente ad oggetto attività ovunque espletate che richiedono l'impiego di manodopera, quali le forniture con posa in opera e i noli a caldo, se singolarmente di importo superiore al 2 per cento dell'importo delle prestazioni affidate (o di importo superiore a 100.000 e uro) in cui l'incidenza del costo della manodopera e del personale impiegato è superiore al 50% dell'importo del subcontratto. In quest'ultimo caso è, dunque, necessario il superamento sia della soglia quantitativa (valore superiore al 2% dell'appalto o comunque superiore a 100.000 Euro) che della soglia qualitativa (incidenza della manodopera superiore al 50%) e laddove ciò si realizzi, il subcontratto è da intendersi assimilato al subappalto e, dunque, soggetto alla relativa disciplina. Il legislatore ha voluto, dunque, stabilire una soglia al di sotto della quale un contratto stipulato dall'appaltatore con terzi viene qualificato in ogni caso come subappalto, ai

fini della disciplina dei contratti pubblici, a prescindere da ogni approfondimento circa la relativa natura, ma ciò non toglie, tuttavia, che i contratti che restano al di sotto di tali soglie non siano mai subappalti se il contratto che l'appaltatore stipula con un terzo possiede la causa tipica di un contratto di appalto e "ove le relative prestazioni non presentino carattere puramente strumentale e accessorio e siano dirette nei confronti del l'Amministrazione, e non della struttura organizzativa dell'affidatario" (cfr. Tar Roma, sez. I bis, sent. n. 782 6 del 14/06/2022). La circostanza che il subappalto sussista anche quando non siano superate le soglie qualitative e quantitative fissate dalla norma è confermato dal tenore del comma 16, ultimo periodo dell'art. 119 del D.Lgs. n. 36 del 2023 secondo cui "per i subappalti o cottimi di importo inferiore al 2 per cento dell'importo delle prestazioni affidate o di importo inferiore a 100.000 euro, i termini per il rilascio dell'autorizzazione da parte della stazione appaltante sono ridotti della metà". La stazione appaltante dovrà, dunque, tenere in considerazione tutti gli aspetti di cui sopra ai fini di un corretto inquadramento della fattispecie.

N. 3651 del 02/10/2025

Argomenti: Garanzie Oggetto: Garanzie per la partecipazione alla procedura di gara

Quesito:

Nell'ipotesi in cui la S.A. decida di ricorrere ad una procedura ordinaria piuttosto che ad una procedura negoziata per l'affidamento di lavori di importo superiore a € 150.000,00 e inferiore alle soglie di cui all'art. 14 si chiede se la scelta di una procedura ordinaria in virtù della procedura negoziata travolga l'intero procedimento. Ovvero se nell'ipotesi di gara aperta sotto soglia sia obbligatorio richiedere la garanzia provvisoria nella misura del 2% e trovi completa applicazione quanto disposto dagli artt. 106 e 117 del Codice o se benché la scelta sia per una procedura ordinaria il discriminio sia il fatto che sia una gara di importo



inferiore alle soglie e pertanto si applichi l'art. 53 del D.lgs. 36/2023.

Risposta aggiornata

Si richiama la circolare del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 20 novembre 2023, n. 298 sulla persistente possibilità di ricorrere alle procedure ordinarie anche per i contratti sottosoglia. Ai fini di rispondere al quesito è necessario richiamare l'art. 48, comma 4, secondo cui "Ai contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea si applicano, se non derivate dalla presente Parte, le disposizioni del codice". Pertanto, ove si scelga la procedura ordinaria, continuano ad applicarsi le norme sui sottosoglia che, come nel caso della cauzione provvisoria, derogano alla disciplina ordinaria (si veda anche il parere n. 3138).

N. 3626 del 02/10/2025

Argomenti: Subappalto Oggetto: TERMINI PER IL RILASCIO ALL'AUTORIZZAZIONE AL SUBAPPALTO A CASCATA

Quesito:

Abbiamo ricevuto l'istanza di autorizzazione al subappalto "a cascata" da parte di un subappaltatore. Per maggior chiarezza espositiva riportiamo di seguito i dettagli del contratto: importo contratto d'appalto - euro 1.159.466,82; importo

subappalto autorizzato - euro 304.682,51; importo richiesto subappalto a cascata - euro 18.700,00 - da autorizzare. Considerato il comma 16, art. 119 del D.Lgs. 36/2023, supponiamo che i termini per il rilascio dell'autorizzazione da parte della Stazione Appaltante, in caso di subappalto "a cascata", debbano riferirsi all'importo del subappalto già autorizzato (euro 304.682,51), a cui la richiesta fa riferimento, e non all'importo del contratto d'appalto. Pertanto i termini autorizzativi debbano essere considerati di trenta giorni dalla relativa richiesta, in quanto l'importo è superiore al 2 per cento delle prestazioni del contratto di subappalto precedentemente autorizzato. Si chiede vostra cortese conferma della corretta interpretazione della norma.

Risposta aggiornata

L'art. 119, c. 16 ultimo periodo del Codice dei contratti pubblici prevede due casi per i quali il termine di autorizzazione del subappalto è di 15 giorni (30 giorni ridotto della metà): a) subappalto di importo inferiore al 2% dell'importo delle prestazioni affidate; b) importo del subappalto inferiore a 100.000 euro. Nel caso prospettato il subappalto (a cascata) è di euro 18.700,00. Tale fattispecie rientra, quindi, nel caso b) sopra indicato. Il termine di autorizzazione è pertanto di 15 giorni.

REVISIONE PREZZI: IL MIT PRECISA IL RIFERIMENTO TEMPORALE E I LIMITI APPLICATIVI

Il Supporto Giuridico del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con il Parere 3698/2025 ha fornito, con riferimento alla revisione prezzi negli appalti e accordi quadro, importanti chiarimenti in materia di applicazione dell'art. 60 del D.Lgs. n. 36/2023.

Premessa

Un'amministrazione ha chiesto al MIT se, alla luce dell'art. 60 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., sia possibile, nell'ambito di un appalto o di un accordo quadro di lavori/servizi, escludere la revisione prezzi per il primo anno contrattuale.

La soluzione del MIT

Il MIT ha specificato che il Codice dei contatti pubblici (come modificato correttivo 209/2024), ha chiarito l'esatta individuazione del riferimento temporale per il calcolo della revisione dei prezzi, stabilendo che il punto di partenza per il computo delle variazioni è l'aggiudicazione.

L'introdotto comma 4 quater dell'art.60 del D.Lgs.36/2023, dispone che l'allegato II.2-bis disciplina le modalità di applicazione delle clausole di revisione dei prezzi e ne specifica le modalità di corresponsione.

In particolare, l'art. 3 c. 1 dell'Allegato II bis D.Lgs.36/2023 disciplina testualmente *"Le stazioni appaltanti monitorano l'andamento degli indici di cui all'articolo 60 del codice con la frequenza indicata nei documenti di gara iniziali, comunque non superiore a quella di aggiornamento degli indici revisionali applicati all'appalto, al fine di valutare se sussistono le condizioni per l'attivazione delle clausole di revisione prezzi"*.

Sull'argomento, si ricorda che trova applicazione ai fini della revisione dei prezzi negli accordi quadro relativi ai lavori pubblici, si applica la disciplina di cui all'art. 6 dell'Allegato II.2-bis al D.lgs. 36/2023.



GARANZIA PROVVISORIA E SOCCORSO ISTRUTTORIO



Il Tar Lombardia, Milano, Sez. IV, con la sentenza n. 4157 del 15/12/2025, ha ritenuto che la garanzia provvisoria di importo inferiore può essere regolarizzata con soccorso istruttorio anche con documenti formati dopo la data di presentazione dell'offerta.

Pubblichiamo uno stralcio della sentenza.

(Omissis) 15.1 Va premesso che, sul piano normativo, l'art. 101 del D.Lgs. n. 36/2023 stabilisce, al comma 1, lett. a), che la stazione appaltante assegna un termine non inferiore a cinque giorni e non superiore a dieci giorni per “*integrare di ogni elemento mancante la documentazione trasmessa alla stazione appaltante nel termine per la presentazione delle offerte (...); la mancata presentazione della garanzia provvisoria (...) è sanabile mediante documenti aventi data certa anteriore al termine fissato per la presentazione delle offerte*

La norma continua prevedendo, al comma 1, lett. b), la possibilità di “sanare ogni omissione, inesattezza o irregolarità della domanda di partecipazione, del documento di gara unico europeo e di ogni altro documento richiesto dalla stazione appaltante per la partecipazione alla procedura di gara, con esclusione della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica. Non sono sanabili le omissioni, inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente”.

15.2 Coerentemente con le predette disposizioni di legge, l'art. 10 del Disciplinare afferma che “*è sanabile, altresì, la presentazione di una garanzia di valore inferiore o priva di una o più caratteristiche tra quelle sopra indicate (intestazione solo ad alcuni partecipanti al RTI, carenza delle clausole obbligatorie, mancata produzione, unitamente alla garanzia, dell'autentica di firma da parte di notaio o pubblico ufficiale, etc.)*”.

16. Sulla scorta della suddescritta complessiva regolamentazione è possibile tenere distinta, a fini di disciplina, l'ipotesi della mancata presentazione della cauzione provvisoria nell'ambito della documentazione di gara da quella della sua irregolarità o invalidità. Nel primo e più grave caso, difatti, l'omessa produzione del documento si traduce nella mancanza del requisito o nell'impossibilità di accertarne il possesso allo stato degli atti; ne consegue che, in detta ipotesi, il soccorso istruttorio risulta finalizzato a consentire l'integrazione della documentazione presentata in gara tramite la produzione ex post del documento mancante, sul presupposto che quest'ultimo sia già formato e dunque abbia data anteriore alla scadenza del termine di partecipazione alla gara. Difatti, poiché la garanzia provvisoria costituisce un elemento posto "a corredo" dell'offerta e, come tale, rappresenta un "adempimento doveroso" ai fini della partecipazione alla gara la cui radicale assenza è sanzionata con l'espulsione, la stessa deve essere posseduta dal concorrente – e, quindi, materialmente esistente – al momento di presentazione dell'offerta.

16.1 Tale ipotesi non può essere sovrapposta a quella della mera irregolarità o invalidità della garanzia provvisoria presentata in gara dal concorrente, trattandosi di situazioni non equiparabili sul piano del disvalore della condotta e dunque soggette a diversa disciplina. Come noto, la garanzia provvisoria è diretta a garantire la serietà dell'impegno assunto in sede di domanda di partecipazione, così presidiando con apposita tutela la stipula del contratto di appalto in caso di aggiudicazione. Tale istituto, pertanto, responsabilizza "*i singoli concorrenti, assicurando serietà e affidabilità dell'offerta, e dunque contribuisce ad evitare possibili allungamenti della procedura connessi alla eventuale mancata stipulazione del contratto*" (cfr. Cons. di Stato, Sez. V, 9.05.2025, n. 4036).

16.2 Ne deriva che l'omessa predisposizione della garanzia entro il termine di presentazione della

domanda di partecipazione è espressione ex se della scarsa serietà dell'offerta, circostanza che non ricorre quando il concorrente, pur errando nella quantificazione dell'importo, ha comunque tempestivamente presentato la garanzia provvisoria all'atto della domanda di partecipazione. Tale distinzione è stata valorizzata anche dalla giurisprudenza amministrativa, che ha evidenziato come l'inesistenza della garanzia provvisoria non sia sovrapponibile ai casi in cui "*si contesta – non già la mancanza in radice, quanto – la mera insufficienza della garanzia offerta, fattispecie costituente, secondo condivisibile orientamento pretorio, una mera irregolarità sanabile attraverso il soccorso istruttorio (ex plurimis, Cons. Stato, IV, n. 9404/2024, che richiama i precedenti nn. 10274/2022 e 366/2021; cfr. anche Id., V, n. 4984/2024; di recente anche T.A.R. Lazio, Roma, III-ter, n. 23262/2024) anche oltre il termine previsto per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 101, comma 1, lett. b), del medesimo D. Lgs. n. 36/2023*" (cfr. T.A.R. Puglia, Lecce, 28.05.2025, n. 1013).

16.3 Ancora più chiaramente, a conferma di tale impostazione ermeneutica anche nella vigenza del nuovo codice dei contratti, è stato affermato che "*l'art. 101, comma 1, lett. a) del d.lgs. n. 36 del 2023, nel delineare il soccorso istruttorio integrativo - completivo, prevede solo per la mancata presentazione della garanzia provvisoria, ma non per l'inesattezza della stessa, la possibilità di integrazione mediante documenti aventi data certa anteriore al termine fissato per la presentazione delle offerte. Ne consegue che in relazione al caso di specie, in cui la garanzia provvisoria è stata presentata, ma era di importo inesatto, opera il soccorso istruttorio sanante, ora previsto dalla lettera b) dell'art. 101 sopra richiamato, che non richiede la necessità che la regolarizzazione avvenga entro il termine fissato per la presentazione delle offerte*" (cfr. T.A.R. Campania, Napoli, Sez. I, 1.03.2024, n. 1429; Id., Sez. VIII, 7.01.2025, n. 109). (omissis)

APPALTI, IVA RIDOTTA AL 10% PER PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE IN UN UNICO CONTRATTO

Le prestazioni di progettazione di un edificio possono beneficiare dell'aliquota Iva ridotta del 10% solo se rientrano in un contratto di appalto che prevede la complessiva realizzazione dell'opera, comprensiva anche della fase di costruzione. Diversamente, qualora la progettazione sia oggetto di un contratto autonomo e separato, trova applicazione l'aliquota ordinaria del 22%. È questo il chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate con la Risposta n. 309 dell'11 dicembre 2025, in materia di applicazione dell'aliquota Iva agevolata prevista dalla Tabella A, parte III, del Dpr n. 633/1972, ai numeri 127-quinquies e 127-septies. Le disposizioni richiamate disciplinano, rispettivamente, l'aliquota ridotta per le prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione di case di abitazione non di lusso e l'estensione dell'agevolazione agli edifici ad esse assimilati, tra i quali rientrano anche gli edifici scolastici.

Il caso esaminato dall'Amministrazione finanziaria riguarda la possibilità di applicare l'aliquota Iva del 10% alle prestazioni relative alla costruzione di un fabbricato destinato ad attività di ricerca, didattiche e formative. Le prestazioni oggetto del contratto comprendono sia la realizzazione dell'edificio sia la sua progettazione.

Con la risposta fornita, l'Agenzia delle Entrate chiarisce due profili centrali: da un lato, l'assimilazione degli edifici destinati alla didattica alle abitazioni non di lusso; dall'altro, l'estensione dell'aliquota Iva agevolata anche alle spese di progettazione.

Per quanto riguarda il primo aspetto, l'Amministrazione finanziaria ricorda che l'aliquota ridotta del 10% si applica alle prestazioni rese in dipendenza di contratti di appalto relativi alla costruzione di case di abitazione non di lusso e degli edifici ad esse assimilati. A tal fine, viene richiamato l'articolo 1 della legge n. 659/1961, che individua come edifici assimilati quelli elencati dall'articolo 2, comma 2, del Rdl n. 1094/1938,

quali scuole, caserme, ospedali, case di cura, ricoveri, colonie climatiche, collegi, educandati, asili infantili, orfanotrofi e strutture analoghe. Poiché tale elencazione non ha carattere tassativo, l'Agenzia ritiene che possano essere ricompresi anche immobili diversi da quelli espressamente indicati, purché destinati a finalità analoghe di istruzione, cura, assistenza o beneficenza. Nel caso di specie, considerato che l'edificio sarà destinato ad attività di ricerca, didattiche e formative, le prestazioni ad esso relative possono beneficiare dell'aliquota Iva ridotta del 10%, a condizione che la componente formativa non risulti marginale.

Passando al secondo profilo, relativo alle prestazioni di progettazione, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che tali servizi "si adeguano" all'aliquota Iva applicabile alle spese di costruzione dell'edificio, a condizione che siano ricompresi in un unico contratto di appalto. In sostanza, le prestazioni di progettazione scontano l'aliquota Iva del 10% se rese in esecuzione di un contratto di appalto che ha ad oggetto la complessiva realizzazione dell'opera e, dunque, anche la sua costruzione.

Al contrario, qualora i servizi di progettazione siano contrattualizzati in modo autonomo e separato rispetto alla costruzione, essi restano assoggettati all'aliquota Iva ordinaria del 22%. Se, invece, i servizi di progettazione sono contrattualizzati in via autonoma e separata, essi sono soggetti all'aliquota ordinaria, pari al 22%.

Il principio affermato dalle Entrate deriva dalla circostanza per cui le prestazioni di progettazione, in linea di principio, non rientrano tra quelle ammesse a beneficiare della riduzione di aliquota, salvo che siano oggetto di un contratto di appalto "più ampio" che, di per sé, beneficia dell'aliquota agevolata.

CASE PREFABBRICATE "CHIAVI IN MANO": LA VENDITA È ESENTE DA IVA, SALVO LE IMPRESE COSTRUTTRICI

La vendita di case prefabbricate modulari "chiavi in mano" è considerata, a livello fiscale, una cessione di beni immobili. Di conseguenza, l'operazione rientra nel regime di esenzione IVA, tranne nei casi in cui il venditore sia un'impresa costruttrice.

Questo chiarimento arriva dall'Agenzia delle Entrate con la risposta all'interpello n. 304 del 5 dicembre 2025. Nel caso specifico, una società con sede in un altro Stato dell'Unione europea, che produce case prefabbricate e aderisce al regime One Stop Shop (OSS), ha chiesto quale fosse il corretto trattamento IVA da applicare quando vende queste abitazioni a privati residenti in Italia che non sono soggetti passivi IVA.

L'Agenzia parte da un punto fondamentale: anche se le case modulari o prefabbricate sono, per loro natura, "mobili", quando vengono vendute "chiavi in mano" devono essere considerate beni immobili ai fini delle imposte. A supporto di ciò richiama l'art. 13-ter, lett. b), del Regolamento UE n. 282/2011, secondo cui è bene immobile "qualsiasi fabbricato o edificio eretto sul suolo o ad esso incorporato, sopra o sotto il livello del mare, che non sia agevolmente smontabile né agevolmente rimuovibile".

Ancor più in dettaglio, le note esplicative al

Regolamento precisano che, anche i beni che per loro stessa natura sono "mobili", come le case prefabbricate, "potrebbero essere fissati al suolo in modo tale da immobilizzare effettivamente tali costruzioni". Dunque, esse devono essere considerate come beni immobili in quanto la costruzione immobilizzata non è facilmente smontabile o spostabile senza l'impiego di competenze e strumenti professionali.

L'Agenzia sottolinea, poi, un ulteriore elemento: dal punto di vista catastale, le case modulari devono essere registrate obbligatoriamente, come previsto dall'art. 2, comma 3, del DM 2 gennaio 1998 n. 28. Stabilito che la vendita riguarda un bene immobile, si applica la disciplina nazionale prevista per la cessione di immobili a uso abitativo: l'operazione è generalmente esente da IVA (art. 10, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972). Fa eccezione il caso in cui il venditore sia un'impresa costruttrice. In tale situazione si applica l'IVA, con aliquota ridotta del 10% per la maggior parte dei fabbricati abitativi, o del 4% se l'acquirente ha i requisiti per l'agevolazione "prima casa".

Infine, sul piano pratico, l'Agenzia chiarisce che il soggetto passivo non residente deve identificarsi ai fini IVA in Italia o nominare un rappresentante fiscale nel territorio nazionale.



SUOLO, AL VIA IL MONITORAGGIO EUROPEO



Mantenere suoli in condizioni sane e prevenire e affrontare tutti gli aspetti di degrado del suolo, al fine di conseguire suoli sani entro il 2050": è questo l'obiettivo che l'Unione Europea intende conseguire con la Direttiva 2025/2360 sul monitoraggio e la resilienza del suolo, adottata il 12 novembre 2025 e pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale dell'UE del 26 novembre scorso per far sì che i suoli UE possano fornire servizi ecosistemici, prevenire e mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici e della perdita di biodiversità e aumentare la resilienza a difesa dalle catastrofi naturali e in termini di sicurezza alimentare (art. 1).

Per fare questo, la Direttiva (art. 1):

- istituisce un sistema di monitoraggio e valutazione della salute dei suoli per tutti gli Stati membri;
- prevede alcuni principi per la resilienza e la

mitigazione del consumo di suolo;

- introduce alcune norme in materia di gestione dei siti contaminati.

L'ANCE ha svolto una intensa azione di sensibilizzazione sia in sede europea, sia in sede nazionale per garantire una normativa equilibrata e senza impatti sulla pianificazione territoriale ed urbanistica vigente.

Di seguito i principali contenuti di interesse del settore.

Monitoraggio e valutazione della salute del suolo

Ai fini dell'istituzione del nuovo sistema di monitoraggio, gli Stati dovranno suddividere il proprio territorio in Distretti del suolo, sotto la responsabilità di una o più autorità competenti ed Unità di suolo, sulla base dell'estensione geografica dei distretti del suolo stabiliti, del tipo di suolo e delle categorie di uso del suolo (articoli 4 e 5).

Il nuovo quadro di monitoraggio riguarderà, da un lato, la salute del suolo e, dall'altro, lo stato della

sua impermeabilizzazione e rimozione (art. 6), intendendosi per tali rispettivamente:

- «impermeabilizzazione del suolo»: la copertura del suolo con materiale completamente o parzialmente impermeabile (art. 3, punto 18);
- «rimozione del suolo»: la rimozione temporanea o a lungo termine, totale o parziale, di suolo in un'area (art. 3, punto 20);

Resilienza del suolo

Di particolare interesse l'art. 12 che contiene una serie di principi di mitigazione del consumo di suolo. Nello specifico, gli Stati membri, fatta salva la loro autonomia per quanto riguarda la pianificazione territoriale, dovranno provvedere affinché, “in caso di nuova impermeabilizzazione del suolo o di nuova rimozione del suolo che rientrano nel consumo di suolo, siano rispettati i seguenti principi all'opportuno livello territoriale all'interno del rispettivo territorio:

a) evitare o ridurre il più possibile la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, tra cui la produzione alimentare, mediante azioni volte a:

I) ridurre, quanto più possibile, la superficie di suolo interessata dall'impermeabilizzazione del suolo e dalla rimozione del suolo, in particolare incoraggiando il riutilizzo e la riconversione dei suoli impermeabilizzati, come gli edifici esistenti;

II) selezionare le aree in cui la perdita di servizi ecosistemici sarebbe minima, in particolare le aree con suoli pesantemente degradati, come i siti dismessi (brownfields);

III) effettuare l'impermeabilizzazione del suolo e la rimozione del suolo in modo da ridurre al minimo gli effetti negativi sul suolo, in particolare proteggendo i suoli circostanti o mantenendo l'impermeabilizzazione del suolo il più possibile reversibile;

b) cercare di compensare in misura ragionevole la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, anche mediante il rendimento

generato dai servizi ecosistemici, incoraggiando la deimpermeabilizzazione dei suoli impermeabilizzati e la ricostituzione delle zone che sono state sottoposte a rimozione del suolo.”.

Gestione dei siti contaminati

La Direttiva dedica ampio spazio anche alla gestione dei siti contaminati e all'individuazione di quelli potenzialmente contaminati (Capo IV). In particolare, viene previsto che gli Stati membri, entro il 17 dicembre 2029, definiscano un approccio graduale e basato sul rischio per quanto riguarda:

- a) l'individuazione dei siti potenzialmente contaminati (articolo 14);
- b) l'analisi dei siti potenzialmente contaminati (articolo 15);
- c) la valutazione del rischio in funzione del sito e la gestione dei siti contaminati (articolo 16).

Gli Stati membri dovranno, quindi, dapprima stabilire un elenco delle attività potenzialmente contaminanti, procedere ad una cognizione dei siti potenzialmente contaminati e creare un registro degli stessi, che andrà aggiornato sistematicamente e dovrà riportare anche l'elenco di quelli contaminati.

Sotto il profilo procedurale, ciascuno Stato dovrà definire termini, regole e priorità delle analisi da svolgere per verificare l'effettiva contaminazione dei siti potenzialmente contaminati e, per quanto riguarda quelli contaminati, dovrà determinare cosa rappresenta un rischio “inaccettabile per la salute umana e per l'ambiente” e la metodologia per la valutazione del rischio stesso.

Come più volte ribadito nel testo della Direttiva, l'obiettivo da perseguire è quello di mantenere a livelli accettabili i rischi per la salute umana e per l'ambiente, tenendo conto dei costi, dei benefici, dell'efficacia, della durabilità e della fattibilità tecnica a lungo termine delle diverse opzioni disponibili.

TERRE E ROCCE DA SCAVO: IL SÌ DEL TAR ALL'END OF WASTE IN SITI INDUSTRIALI

Con la sentenza n. 1618 del 25 settembre 2025, il TAR Veneto ha accolto il ricorso di una società di gestione rifiuti contro il Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica (MASE) e la Provincia di Vicenza, chiarendo che le terre e rocce da scavo possono cessare di essere rifiuto – e quindi essere gestite come End of Waste – anche se rispettano i soli limiti della Colonna B, quando vengono impiegate in siti industriali o commerciali.

Secondo il TAR, contrariamente a quanto sostenuto dal MASE nell'interpello prot. n. 173490 del 27.10.2023, la normativa sulla cessazione della qualifica di rifiuto consente di modulare i requisiti qualitativi in relazione alla destinazione d'uso del materiale. Per i giudici, infatti, nessuna norma vieta che le caratteristiche qualitative di una materia prima seconda (Mps) possano essere fissate, nell'ambito dell'autorizzazione "caso per caso", in funzione alle caratteristiche del sito in cui la stessa è destinata ad essere impiegata.

Anzi, il Collegio specifica che, l'art. 184 ter del D.lgs. 152/2006, nel disciplinare le autorizzazioni c.d. "caso per caso", stabilisce che un rifiuto sottoposto a recupero cessa di essere tale quando soddisfa criteri specifici, da adottare nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) la sostanza o l'oggetto sono destinati a essere utilizzati per scopi specifici;
- b) esiste un mercato o una domanda per tale sostanza od oggetto;

c) la sostanza o l'oggetto soddisfa i requisiti tecnici per gli scopi specifici e rispetta la normativa e gli standard esistenti applicabili ai prodotti;

d) l'utilizzo della sostanza o dell'oggetto non porterà a impatti complessivi negativi sull'ambiente o sulla salute umana (articolo 184-ter, comma 1).

Di conseguenza, poiché lo "scopo specifico" della Mps può certamente variare in relazione al sito di destinazione, il TAR ha ritenuto che l'autorizzazione al recupero rilasciata ai sensi dell'articolo 184-ter, comma 3, Dlgs 152/06 (cd. autorizzazione "caso per caso") possa contemplare due distinte tipologie di materiali:

- una conforme ai valori Csc della Colonna A (da impiegare in siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale);
- una conforme ai valori Csc della Colonna B (da impiegare in siti ad uso commerciale e industriale).

Tale impostazione, come sottolineato dal TAR, risulta ulteriormente confermata dal DM 127/2024, che disciplina la cessazione della qualifica di rifiuto dei materiali derivanti da attività di costruzione e demolizione e altri materiali di origine minerale. Il nuovo Decreto, infatti, modificando il previgente Dm 152/2022, prevede concentrazioni limite differenti a seconda della destinazione d'uso dell'Eow, confermando così l'impostazione ricostruita nella sentenza in oggetto.



END OF WASTE: GLI ULTIMI CHIARIMENTI DEL MASE

Il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE) ha pubblicato due importanti risposte a interpello che chiariscono alcuni aspetti applicativi del nuovo D.M. 28 giugno 2024, n. 127 – relativo alla cessazione della qualifica di rifiuti per i rifiuti inerti derivanti dall'attività di demolizione e costruzione e per altri rifiuti minerali – tra cui la possibilità di svolgere l'attività di miscelazione nell'ambito dei processi di recupero.

Con interpello n. 190663 del 15 ottobre 2025, il MASE chiarisce che la miscelazione dei rifiuti ammessi dal DM Inerti non richiede una specifica autorizzazione aggiuntiva, risultando già consentita nell'ambito del processo di lavorazione finalizzato alla cessazione della qualifica di rifiuto per la produzione di aggregato recuperato. Ciò in quanto le fasi meccaniche di tale processo successive alla messa in riserva sono elencate dal decreto solo a titolo non esaustivo (ad esempio frantumazione, vagliatura, separazioni).

Pertanto, il fatto che l'attività di miscelazione non sia riportata nel suddetto elenco non ne esclude la praticabilità, purché siano rispettate le condizioni previste dal regolamento e, quindi, quando l'attività:

- riguarda esclusivamente i rifiuti ammessi dal DM 127/2024 (ossia quelli elencati nella Tabella 1, punti 1 e 2 dell'Allegato 1);
- non compromette la qualità né la conformità ai requisiti previsti dal regolamento.

In questo senso, il Ministero precisa che l'obbligo di mantenere separate le diverse tipologie di rifiuti in ingresso durante la fase di messa in riserva (R13), ha la sola finalità di evitare miscelazioni con materiali non ammessi e di preservare le caratteristiche del rifiuto ai fini del successivo recupero.

Con il secondo interpello, n. 204986 del 3 novembre 2025, il MASE – tra le varie questioni affrontate – ha fornito anche un chiarimento specifico sulla possibilità di unire distinti lotti di aggregato recuperato.



L'allegato 1, lettera c), del D.M. Inerti prevede che *"durante la fase di verifica di conformità dell'aggregato recuperato, il deposito e la movimentazione dello stesso presso il produttore siano organizzati in modo tale che i singoli lotti di produzione non siano miscelati. Non vengono invece fornite indicazioni in merito a un'eventuale miscelazione di lotti di aggregato recuperato effettuata successivamente alla verifica di conformità degli stessi".*

Pertanto, secondo il MASE, un'eventuale unione di più lotti può essere consentita esclusivamente qualora siano rispettate le seguenti condizioni:

- è effettuata tra materiali per i quali sia già stata verificata la cessazione della qualifica di rifiuto;
- riguarda lotti destinati al medesimo scopo specifico;
- il prodotto ottenuto da tale attività rispetta i requisiti prestazionali e ambientali previsti per tale utilizzo.

Con riferimento alle autorizzazioni "caso per caso", invece, il MASE chiarisce che le condizioni specifiche per la gestione dei lotti devono essere individuate dall'Autorità competente al rilascio dell'atto autorizzativo.

Per ulteriori approfondimenti è possibile consultare gli interPELLI sul sito del MASE.

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

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

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

Il nuovo Manuale introduce chiarimenti in tema di

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

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



NUOVO TASSO D'INTERESSE LEGALE PER IL 2026: 1,60%

Con il Decreto 10 dicembre 2025 (pubblicato in G.U. n. 289 del 13 dicembre 2025) il Ministro dell'economia e delle finanze ha fissato la nuova misura del tasso d'interesse legale ai sensi dell'art. 1284 del codice civile che, dal 1° gennaio 2026, è pari al 1,60 % in ragione d'anno. L'art. 1284 del codice civile attribuisce al Ministro dell'economia il potere di modificare annualmente il tasso d'interesse legale con proprio decreto da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale entro il 15 dicembre dell'anno precedente a quello cui il saggio si riferisce.

La determinazione del nuovo tasso d'interesse avviene sulla base del rendimento medio annuo lordo dei titoli di Stato di durata non superiore a dodici mesi e tiene conto del tasso d'inflazione registrato nell'anno.

Qualora entro il 15 dicembre non venga fissata una nuova misura del saggio, questo rimane invariato per l'anno successivo.

DI SEGUITO SI RIPORTANO I TASSI D'INTERESSE LEGALE APPLICATI FINO AD OGGI E CIOÈ:

• 5%	dal 21/04/1942 al 15/12/1990	(Art. 1284 c.c.)
• 10%	dal 16/12/1990 e per gli anni 1991, 1992, 1993, 1994, 1995 e 1996	(Legge 353/1990 e Legge 408/1990)
• 5%	per il 1997 e 1998	(Legge 662/1996)
• 2,5%	per il 1999 e 2000	(DM 10/12/1998)
• 3,5%	per il 2001	(DM 11/12/2000)
• 3%	per il 2002 e 2003	(DM 11/12/2001)
• 2,5%	per gli anni 2004, 2005, 2006 e 2007	(DM 1/12/2003)
• 3%	per il 2008 e 2009	(DM 12/12/2007)
• 1%	per il 2010	(DM 4/12/2009)
• 1,5%	per il 2011	(DM 7/12/2010)
• 2,5%	per il 2012 e 2013	(DM 12/12/2011)
• 1%	per il 2014	(DM 12/12/2013)
• 0,5%	per il 2015	(DM 11/12/2014)
• 0,2%	per il 2016	(DM 11/12/2015)
• 0,1%	per il 2017	(DM 7/12/2016)
• 0,3%	per il 2018	(DM 12/12/2017)
• 0,8%	per il 2019	(DM 12/12/2018)
• 0,05%	per il 2020	(DM 12/12/2019)
• 0,01%	per il 2021	(DM 11/12/2020)
• 1,25%	per il 2022	(DM 13/12/2021)
• 5%	per il 2023	(DM 13/12/2022)
• 2,5%	per il 2024	(DM 29/11/2023)
• 2%	per il 2025	(DM 10/12/2024)

L'elenco sopra riportato evidenzia che, dopo aver raggiunto il minimo storico nel 2021 (0,01%), il tasso di interesse legale è aumentato significativamente nel 2023 (5%) per poi ridursi nel 2024 (2,5%) e nel 2025 (2%), con un'ulteriore diminuzione nel 2026 (1,60%).

Il tasso d'interesse legale può avere rilievo, tra l'altro, in tema di locazione di immobili urbani per il deposito cauzionale, qualora nel contratto non sia stata esclusa la produzione di interessi legali.

TABELLE COSTO ORARIO DELLA MANODOPERA 1° OTTOBRE 2025

ANCE | **AVELLINO**
ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI
EDILI AVELLINO

Tabelle costo orario della manodopera - 1° ottobre 2025

(Le tabelle sono aggiornate al CCNL sottoscritto il 21 febbraio 2025
ed al CIPL sottoscritto il 16 maggio 2022)

è possibile scaricare le tabelle utilizzando il seguente QR code



Aggiornamento minimi di paga base (CCNL 2025-2028 del 21/02/2025);
Inserimento del valore dell'EVR quantificato a livello territoriale per l'anno 2025.

Per maggiori informazioni è possibile contattare
la segreteria di ANCE Avellino Via Palatucci, 20/A - 83100 Avellino
Tel. 0825 36616 Web: www.ance.av.it



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 ASSOCIATIVA 2026 PER LE IMPRESE EDILI

Le imprese che entreranno per la prima volta a far parte del sistema organizzativo dell'ANCE AVELLINO potranno usufruire di una promozione che riduce il costo dei contributi annuali minimi.

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