Costruttori Irpini

Nuova serie anno XL n. 3
luglio - settembre 2026

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, Francesco Castellano, Angelo Antonio D'Agostino, Mario Lariccia, Salvatore Steriti (Supplente).

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 XL n. 3 luglio - settembre 2026

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

80 ANNI ANCE AVELLINO
LA FORZA DEL PASSATO, LA CONSAPEVOLEZZA DEL PRESENTE, LA RESPONSABILITÀ DEL FUTURO ..... pag. 2

ANCE AVELLINO A ROMA PER
"CITTÀ NEL FUTURO 2030-2050": AL CENTRO CASA,
INFRASTRUTTURE E INVESTIMENTI NEL POST-PNRR ..... pag. 3

ANCE GIOVANI CAMPANIA E MARCHE: A NAPOLI
UNA GIORNATA DI CONFRONTO, CONDIVISIONE E
NUOVE PROSPETTIVE PER IL FUTURO DELLE COSTRUZIONI pag. 10

ANCE AVELLINO, AL VIA LA INNOVATION
& STRATEGY MASTERCLASS: NUOVE COMPETENZE
PER GLI IMPRENDITORI DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI pag. 11

LA CROCE ROSSA DI AVELLINO RINGRAZIA ANCE AVELLINO PER AVER
CONTRIBUITO ALL'ACQUISTO DI UNA NUOVA AMBULANZA . pag. 13

ANCE GIOVANI BANDO MACROSCUOLA 2026-2027..... pag. 15

SPLIT PAYMENT, VIA LIBERA DEFINITIVO
DELLA UE ALLA PROROGA FINO AL 2029 ..... pag. 16

SUPERBONUS, PLUSVALENZA TASSABILE
ANCHE PER LA VENDITA DI QUOTE TRA COMPROPRIETARI pag. 18

BONUS COLONNINE DI RICARICA DEI VEICOLI:
DAL 22 SETTEMBRE APERTE LE RICHIESTE ..... pag. 19

CREDITO D'IMPOSTA ZES – SÌ ALL'INVESTIMENTO
IN LEASING PRIMA DELL'INVIO DELLA COMUNICAZIONE
PREVENTIVA – R. 169-2026 ..... pag. 20

RTI E LAVORI DI RILEVANTE ENTITÀ:
L'ANAC CHIARISCE IL POSSESSO DEL REQUISITO
DELLA CIFRA D'AFFARI ..... pag. 21

RILASCIO DEL DURF: NELLA SOGLIA DEL 10%
ANCHE RITENUTE SUGLI INTERESSI ATTIVI E IMPOSTE
ASSOLTE ALL'ESTERO- RISPOSTA 174/2026 ..... pag. 22

INTERPELLO DEL MINISTERO DEL LAVORO:
MODALITÀ DIGITALI PER LA CONSEGNA E L'ACQUISIZIONE
DELLA DOCUMENTAZIONE DI ASSUNZIONE ..... pag. 24

ESTRATTO RASSEGNA IMMOBILIARE ANCE ..... pag. 27

RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA
IN MATERIA DI EDILIZIA E URBANISTICA..... pag. 28

SOSPENSIONE TEMPORANEA DEL RECUPERO
DELL'ANTICIPAZIONE NEI CONTRATTI DI LAVORI PUBBLICI pag. 29

COMMISSIONE PER GLI INTERPELLI IN MATERIA
DI SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO:
COMPATIBILITÀ TRA LE FUNZIONI DI RLS E CSP..... pag. 30

ACCESSO AGLI ATTI DI GARA: IL RITO SUPER-ACCELERATO
OPERA SOLO CON IL CORRETTO ADEMPIMENTO
DEGLI OBBLIGHI INFORMATIVI E UNA DECISIONE
ESPRESSA SULL'OSCURAMENTO ..... pag. 31

LE INDICAZIONI DEL CONSIGLIO DI STATO
PER LA VERIFICA DELL'ANOMALIA DELL'OFFERTA ..... pag. 35

QUALIFICAZIONE NEI LAVORI PUBBLICI: I CHIARIMENTI
DELL'ANAC SULLE CATEGORIE SCORPORABILI ..... pag. 36

ANAC: LA MANCATA FIRMA DIGITALE DELL'OFFERTA NON
COMPORTA AUTOMATICAMENTE L'ESCLUSIONE DALLA GARA pag. 37

CESSIONE DI ABITAZIONE E PERTINENZE, PLUSVALENZA
CALCOLATA PER OGNI SINGOLO IMMOBILE ..... pag. 38

RENDICONTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ,
NUOVE REGOLE UE PER SEMPLIFICARE GLI OBBLIGHI .... pag. 39

RAPPORTO RIFIUTI SPECIALI ISPRA 2026:
I DATI SULL'EDILIZIA ..... pag. 40

80 ANNI ANCE AVELLINO
LA FORZA DEL PASSATO, LA CONSAPEVOLEZZA DEL PRESENTE, LA RESPONSABILITÀ DEL FUTURO

Il prossimo 25 novembre 2026, ANCE Avellino celebrerà l'80° anniversario della sua fondazione e i 30 anni della sede. Questa ricorrenza, che vedrà la partecipazione delle massime autorità e del mondo economico, non sarà solo un momento celebrativo, ma un'importante occasione per riflettere sul valore della rappresentanza e sulle sfide infrastrutturali dell'Irpinia.

Ripercorrere la storia dell'Associazione significa tributare il giusto omaggio ai Presidenti, ai Consigli direttivi e alle generazioni di imprenditori che ne hanno edificato l'identità. Un ricordo commosso e riconoscente va a quanti oggi non sono più tra noi, ma hanno lasciato in eredità un patrimonio di valori e dedizione che continua a guidare l'azione associativa come motore dello sviluppo provinciale.

Dal valore della memoria nascono le risposte per il futuro. Le celebrazioni riporteranno al centro del dibattito il superamento dello storico isolamento dell'Irpinia. In questa prospettiva si inserisce l'impegno prioritario di ANCE Avellino nella promozione di un collegamento ferroviario diretto tra Napoli e Avellino. Un'opera strategica per connettere il capoluogo alle reti dell'Alta Velocità e Alta Capacità, decisiva per attrarre investimenti, sostenere l'occupazione e contrastare lo spopolamento delle aree interne.

Con la conclusione della stagione del PNRR, diventa fondamentale pianificare una programmazione di lungo periodo, superando la frammentazione degli interventi e intercettando nuove risorse europee, nazionali e regionali. In questa transizione, il comparto edile intende confermare il proprio ruolo propositivo, offrendo competenze e visione. Celebrare ottant'anni di storia significa, oggi più che mai, assumersi la responsabilità di costruire il domani.

Silvio Sarno
Presidente Ance Avellino



ANCE AVELLINO A ROMA PER "CITTÀ NEL FUTURO 2030-2050": AL CENTRO CASA, INFRASTRUTTURE E INVESTIMENTI NEL POST PNRR

Il presidente Silvio Sarno, il Past President Michele Di Giacomo e il Direttore Linda Pagliuca presenti all'apertura della Conferenza nazionale promossa dall'ANCE. Tre giornate di confronto sulle principali sfide del settore delle costruzioni e sul futuro delle città italiane.

Il presidente di **ANCE Avellino, Silvio Sarno**, insieme al Past President **Michele Di Giacomo** e al direttore **Linda Pagliuca**, ha preso parte, lo scorso 30 settembre, alla giornata inaugurale della seconda edizione di **"Città nel Futuro 2030-2050"**, la Conferenza promossa dall'Associazione nazionale dei costruttori edili per delineare prospettive e strategie di sviluppo delle città italiane.

L'appuntamento, ospitato nella giornata di apertura presso l'Aula dei Gruppi Parlamentari a Roma, ha riunito rappresentanti del Governo, del Parlamento, delle istituzioni e del mondo economico, chiamati a confrontarsi sulle proposte avanzate dall'ANCE e sulle principali sfide che attendono il settore delle costruzioni.

Al centro del dibattito, innanzitutto, **le urgenze del comparto**, a partire dal caro materiali e dai ristori arretrati, stimati in almeno 2 miliardi di euro, fino alle prospettive legate alla conclusione del PNRR. Una scadenza che pone interrogativi sulla continuità degli investimenti pubblici, anche alla luce del significativo calo dei bandi dei principali soggetti attuatori, e sulla necessità di individuare strumenti capaci di scongiurare un rallentamento dell'attività produttiva al termine del Piano.

Il confronto è proseguito nelle giornate dell'1 e 2 ottobre, con un programma articolato attorno ad alcuni dei temi più rilevanti per il futuro del Paese: **Piano Casa, rigenerazione urbana, sostenibilità energetica, infrastrutture per l'adattamento climatico e trasformazione delle città.**

Particolare attenzione è stata dedicata alla programmazione degli investimenti infrastrutturali nel post-PNRR. Nel focus *"Crisi energetica e idrica: le infrastrutture per l'adattamento"*, Francesco Tuccillo, vicepresidente ANCE Opere pubbliche, e Federico Ghella, vicepresidente ANCE,



hanno richiamato la necessità di una programmazione pluriennale, accompagnata da risorse mirate e concentrate su interventi concretamente cantierabili, per rispondere alle crescenti esigenze di sicurezza e resilienza del territorio.
Ampio spazio è stato riservato anche al tema dell'abitare. Nel corso del focus *"Città in trasformazione: la sfida della casa"*, la vicepresidente ANCE con delega all'Edilizia e al Territorio, Regina De Albertis, si è confrontata con il Commissario straordinario di Governo per il programma infrastrutturale di edilizia integrata nelle città di Roma, Milano, Napoli e Genova, nell'ambito del Piano Casa.
Sul tema è intervenuta anche Vanessa Pesenti, vicepresidente ANCE con delega economico-fiscale e tributaria, che, pur esprimendo apprezzamento per l'impostazione del Piano, ha evidenziato alcune criticità relative alla ripartizione dei 10 miliardi di euro disponibili tra i due pilastri previsti. In particolare, è stata sottolineata l'esigenza di estendere agevolazioni e semplificazioni edilizie anche agli investimenti di importo inferiore al miliardo di euro, tenendo conto delle differenti condizioni dei mercati immobiliari locali.
La sostenibilità del patrimonio edilizio è stata invece al centro del focus *"Case da vivere, efficienti e sostenibili"*, con gli interventi di Massimo Angelo Deldossi, vicepresidente ANCE Tecnologia e Innovazione, e Stefano Betti, vicepresidente ANCE Transizione ecologica. Entrambi hanno ribadito il ruolo strategico della riqualificazione energetica degli edifici, evidenziando la necessità di garantire continuità alle misure di sostegno anche nella prossima manovra economica e di rivedere i criteri di valutazione dell'efficienza energetica degli immobili.
A completare il quadro, la tavola rotonda conclusiva *"Dopo PNRR: come investire sul futuro in Italia e all'estero"*, che ha visto la partecipazione di Piero Petrucco, vicepresidente ANCE Centro studi, e Gaetano Vecchio, vicepresidente ANCE Lavori all'estero, con un confronto sulle prospettive di investimento e sulle opportunità di crescita del settore oltre l'orizzonte del Piano nazionale di ripresa e resilienza.
Particolarmente significativi anche i lavori della seconda giornata, aperti dal presidente nazionale dell'ANCE, Antonio Ciucci, che hanno riportato l'attenzione sulle criticità strutturali del Paese: dalla carenza di edilizia residenziale pubblica all'obsolescenza e all'elevato consumo energetico del patrimonio abitativo, dalle perdite delle reti idriche ai ritardi nell'erogazione dei ristori per il caro materiali.
Un quadro che trova riscontro nel documento elaborato dall'ANCE in occasione della Conferenza e che evidenzia l'urgenza di politiche di lungo periodo, capaci di coniugare investimenti, sostenibilità e sviluppo urbano.
Tre giornate di confronto che hanno restituito una visione delle sfide che attendono il settore delle costruzioni, chiamato a svolgere un ruolo centrale non soltanto nella realizzazione delle infrastrutture e nella riqualificazione del patrimonio edilizio, ma anche nella definizione di un nuovo modello di sviluppo delle città, più sostenibile, resiliente e rispondente alle esigenze dei cittadini e delle imprese.



CASE ACCESSIBILI / 1

La casa è un'infrastruttura sociale strategica

FABBISOGNO ABITATIVO **IN ITALIA**

300 mila

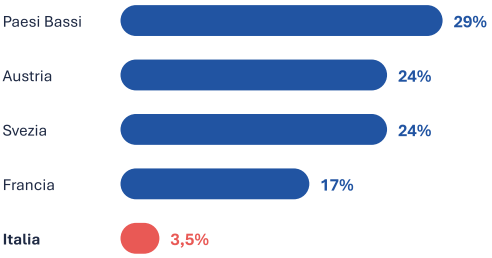
famiglie sono ancora in lista d'attesa
per un'abitazione pubblica

Mismatch tra i costi di costruzione degli alloggi e la capacità di spesa dei cittadini nei primi sette mesi del 2026 rispetto al 2019



Dato ISTAT

3,5% delle famiglie vive in una casa popolare, mentre in altri Paesi europei la quota è più elevata:

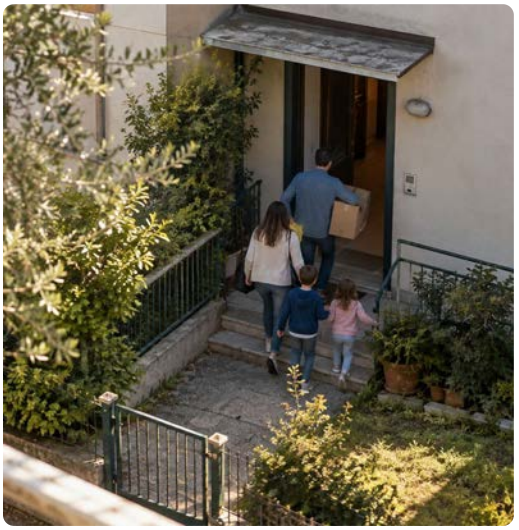


CASE ACCESSIBILI / 2

Più case per più famiglie, a prezzi accessibili

Agevolare i progetti diffusi coinvolgendo capitali privati cosiddetti pazienti, flessibilità urbanistica, semplificazioni procedurali, leva fiscale:

- Aumento e programmazione pluriennale dei **fondi per ERP ed ERS**
- **Incentivare il riuso di edifici dismessi** e non utilizzati, favorendo il cambio di destinazione d'uso
- **"Zes Casa"**: semplificazioni sulla base delle specificità territoriali mutuando il «modello ZES», con regime fiscale incentivante per investitori e famiglie

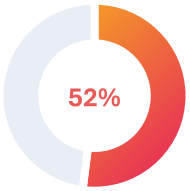


CASE VIVIBILI / 1

Quali case? In Italia patrimonio vecchio e energivoro

Il patrimonio residenziale italiano conta: **12,4** milioni di edifici **35,3** milioni di abitazioni

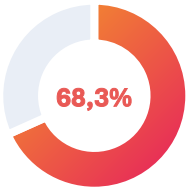
di cui:



CLASSE ENERGETICA

Abitazioni in classe energetica F o G

48% altre classi



EPOCA DI COSTRUZIONE

Abitazioni costruite prima del 1980

31,7% dal 1980 in poi

CASE VIVIBILI / 2

Efficientare significa risparmiare

Se si passa **da classe G a classe C** in media:

–54% di consumi totali di energia per riscaldamento e raffrescamento

–62% di emissioni di CO2

Se si passa **da classe F a classe B** in media:

–42% di consumi totali di energia

–53% di emissioni di CO2

Classe energetica	nren [kWh/mq anno]	tot [kWh/mq anno]	CO2 [tonn/mq anno]	% nren	% tot	% CO2
G	293	300	58			
F	201	210	40			
E	159	173	32			
D	130	153	27			
C	106	137	22	-64%	-54%	-62%
B	88	122	19	-56%	-42%	-53%
A1	73	110	16			
A2	60	104	14			
A3	45	103	11			
A4	20	80	5			



CASE VIVIBILI / 3

Più case sostenibili e vivibili

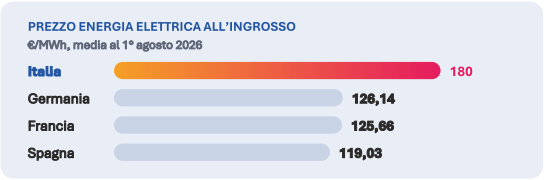
- Prevedere incentivi stabili, con obiettivi misurabili e di lungo periodo per riqualificare gli edifici più energivori. **Premiare solo chi risparmia: meno consumi e meno spendi.**
- Favorire l'economia circolare promuovendo la gestione e il riutilizzo dei materiali da costruzione, riducendo il ricorso alla discarica e alle materie prime vergini.
- Prevedere parametri di sicurezza sismica soprattutto nei territori ad alto rischio.
- Rafforzare l'utilizzo del Conto termico per gli edifici popolari e per gli alloggi delle fasce più deboli.

- **Efficientamento energetico degli edifici**: tra gli interventi ammissibili per l'utilizzo della flessibilità europea

INFRASTRUTTURE PER L'ADATTAMENTO / 1

Infrastrutture idriche e energetiche: sfruttare la flessibilità europea

Divario dei costi energetici rispetto ai principali partner europei: 180 €/MWh in Italia, contro 125,66 €/MWh in Francia, 126,14 €/MWh in Germania e 119,03 €/MWh in Spagna.



Con la nuova flessibilità europea possibile dedicare alle infrastrutture energetiche lo 0,3% del PIL annuo e lo 0,6% cumulato nel periodo 2026-2028, pari a circa 14 miliardi di euro.



INFRASTRUTTURE PER L'ADATTAMENTO / 2

Reti idriche obsolete



Il 42,4% dell'acqua immessa nelle reti comunali viene disperso.

157 litri

Ogni giorno vengono dispersi **circa 157 litri di acqua per abitante** e il volume totale disperso sarebbe sufficiente a soddisfare il fabbisogno idrico di **43,4 milioni di persone** per un anno intero.

+74%

Negli ultimi anni però gli investimenti nel settore idrico hanno registrato un significativo incremento, pari al 74%, sostenuto anche dall'apporto delle risorse del Pnrr.



INFRASTRUTTURE PER L'ADATTAMENTO / 3

Le proposte per il futuro: modello Pnrr e concorrenza

Metodo Pnrr

Usare metodo Pnrr per garantire continuità ed efficacia degli investimenti, riprogrammando delle risorse su interventi velocemente cantierabili

Cabina di regia

Istituire presso la Presidenza del Consiglio dei ministri una Cabina di regia per la sicurezza e gli investimenti energetici

Concorrenza

Garantire un mercato sano e aperto alla concorrenza per far crescere le imprese

PPP

Favorire il coinvolgimento dei capitali privati attraverso operazioni di partenariato pubblico-privato (PPP)

Estero

Rafforzare la presenza nei mercati internazionali secondo una logica di filiera integrata, capace di mettere a sistema progettazione, general contracting, subfornitura e servizi

LE EMERGENZE

I nodi di oggi: il caro materiali

Pagare i ristori
sul caro materiali
per mettere al riparo
le imprese e i cantieri

CARO MATERIALI
~ 3,8 MILIARDI €

IV trim. 2024 e 2025
~ 2 MILIARDI €*
DL Aiuti (art. 26 DL 50/2022)
Compensazioni già maturate e non ancora corrisposte alle imprese

2026
~ 1,8 MILIARDI €**
Legge di Bilancio 2026 (L. 199/2025)
Stima compensazioni

13.000 cantieri e **6.900** imprese

* 500 M€ stanziati nel 2027 ** Stima Ance, al lordo di fondi interni liberati con riprogrammazione

Utilizzare i risparmi Pnrr stimabili in circa 8-10 miliardi

ANCE Edizione 2026 · Scheda stampa CITTÀ nel FUTURO 2050



L'intervento del Commissario europeo per la politica regionale, Raffaele Fitto, all'evento inaugurale

ANCE GIOVANI CAMPANIA E MARCHE: A NAPOLI UNA GIORNATA DI CONFRONTO, CONDIVISIONE E NUOVE PROSPETTIVE PER IL FUTURO DELLE COSTRUZIONI

Lo scorso 18 settembre, presso la sede dell'ACEN a Napoli, si è svolto un importante momento di incontro e confronto tra i Giovani Imprenditori di ANCE Campania e ANCE Marche, all'insegna della collaborazione, dello scambio di esperienze e della condivisione di idee e prospettive per il futuro del settore delle costruzioni.

Ad accogliere la delegazione marchigiana, guidata dal Presidente del Gruppo Giovani ANCE Marche, Yuri Gaspari, è stata la Presidente di ANCE Giovani Campania, **Alessandra Supino**, insieme a una rappresentanza dei Giovani Imprenditori campani.

Significativa la partecipazione del Gruppo Giovani di ANCE Avellino, presente con **il Presidente Mirko Marsella, il Vicepresidente Mirco Palumbo e i giovani imprenditori Carmine Natale e Claudio Marsella**, che hanno preso parte con entusiasmo all'iniziativa.

L'incontro, avviato già nella serata precedente con un primo momento di accoglienza e convivialità, è proseguito il giorno successivo con occasioni di dialogo e approfondimento, favorendo la conoscenza reciproca e il consolidamento dei rapporti tra le due realtà territoriali.

Uno dei momenti più significativi della giornata è stata la visita al cantiere di Bagnoli, interessato dagli interventi in corso in vista dell'America's Cup. Nel primo pomeriggio, i partecipanti, accompagnati dalla Direzione Lavori, hanno avuto l'opportunità di osservare da vicino le attività di cantiere, confrontandosi su un intervento di particolare rilevanza per il territorio napoletano e per le prospettive di trasformazione e valorizzazione dell'area.

La visita ha rappresentato un'occasione per avvicinarsi concretamente a un progetto di grande interesse, capace di coniugare infrastrutture, riqualificazione territoriale e sviluppo, offrendo ulteriori spunti di riflessione sul ruolo strategico che il settore delle costruzioni riveste nei processi di crescita e trasformazione delle città.

Particolarmente positivo il bilancio espresso dai Giovani Imprenditori di ANCE Avellino, che hanno apprezzato il valore dell'iniziativa non soltanto sotto il profilo professionale, ma anche per la possibilità di instaurare nuove relazioni, condividere esperienze e rafforzare quello spirito associativo che costituisce uno degli elementi distintivi del sistema ANCE.



Una giornata, dunque, che è andata oltre il semplice incontro tra gruppi territoriali, trasformandosi in un'opportunità di crescita, confronto e arricchimento personale. Un'esperienza che conferma quanto il dialogo tra giovani imprenditori, anche provenienti da realtà differenti, possa rappresentare un'importante occasione per ampliare gli orizzonti, sviluppare nuove sinergie e alimentare una visione comune del futuro.

Fare rete, condividere idee e costruire relazioni significa, per i Giovani di ANCE Avellino, investire non soltanto nel futuro delle proprie imprese e del settore delle costruzioni, ma anche nella crescita di una nuova generazione imprenditoriale, consapevole del valore della collaborazione e della partecipazione alla vita associativa.

ANCE AVELLINO, AL VIA LA INNOVATION & STRATEGY MASTERCLASS: NUOVE COMPETENZE PER GLI IMPRENDITORI DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Ha preso il via lo scorso 29 settembre, presso il Formedil Avellino, la "Innovation & Strategy Masterclass – Attori consapevoli del proprio successo", il nuovo percorso di alta formazione manageriale realizzato insieme ad ANCE Avellino, con Virvelle in qualità di partner formativo e alla presenza del Dott. Massimiliano Musmeci, ex Direttore Generale di Ance.

L'iniziativa nasce con l'obiettivo di accompagnare gli imprenditori del settore delle costruzioni in un percorso di crescita professionale e manageriale, offrendo strumenti e competenze per affrontare le sfide di un mercato in continua evoluzione, nel quale la capacità di pianificare, innovare e interpretare i cambiamenti assume un ruolo sempre più strategico.

Articolata in **nove giornate formative, in programma fino al mese di dicembre,** la Masterclass propone un programma che supera gli ambiti strettamente tecnici dell'attività edilizia per approfondire le principali dimensioni della gestione d'impresa: dalla strategia aziendale all'organizzazione, dall'economia all'analisi dei risultati, dalla pianificazione alla leadership, fino alla comunicazione digitale, alla gestione delle risorse umane, all'etica e alla sostenibilità.

A caratterizzare il percorso è un approccio formativo multidisciplinare, che affianca a docenti di elevato profilo professionale speaker provenienti anche dal mondo dello sport, della comunicazione e della cultura. Un confronto tra esperienze e competenze differenti, pensato per ampliare la



Dott. Massimiliano Musmeci

visione imprenditoriale e favorire l'acquisizione di nuovi modelli organizzativi e decisionali.
La giornata inaugurale, dedicata al tema **"Il valore della rete. Visione, Strategia e Assetto Organizzativo"**, ha posto al centro dell'attenzione l'importanza delle relazioni, della condivisione delle competenze e della definizione di strategie aziendali capaci di sostenere la crescita e la competitività delle imprese.
In un contesto economico e produttivo caratterizzato da trasformazioni sempre più rapide, la formazione manageriale rappresenta infatti una leva fondamentale per rafforzare la capacità delle aziende di affrontare le nuove sfide del mercato, valorizzare il capitale umano e individuare opportunità di sviluppo.
Con questa iniziativa, **ANCE Avellino conferma l'attenzione verso la qualificazione e la crescita del sistema imprenditoriale locale**, promuovendo una cultura d'impresa che affianchi alle competenze tecniche e produttive una maggiore consapevolezza degli aspetti strategici, economici e organizzativi.
Un investimento nella formazione e nelle capacità imprenditoriali che guarda al futuro del settore delle costruzioni, nella convinzione che la competitività delle imprese passi non soltanto dalla qualità delle opere realizzate, ma anche dalla capacità di innovare, costruire relazioni e generare valore per il territorio.



Prof. Mario Testa



LA CROCE ROSSA DI AVELLINO RINGRAZIA ANCE AVELLINO PER AVER CONTRIBUITO ALL'ACQUISTO DI UNA NUOVA AMBULANZA

Nel corso del Consiglio Generale di ANCE Avellino, svoltosi lo scorso 12 ottobre, si è tenuta la cerimonia di consegna dell'attestato di Benemerenza ad ANCE Avellino da parte della Croce Rossa Italiana - Comitato di Avellino per il contributo che l'Associazione Costruttori ha elargito per l'acquisto di un'ambulanza.
Il conferimento del Diploma di Benemerenza vuole essere un segno di riconoscenza tangibile per la profonda vicinanza dimostrata da ANCE Avellino nei confronti del Comitato di Avellino della Croce Rossa Italiana.
Alla cerimonia è intervenuta una rappresentanza della CRI – Comitato di Avellino guidata dal Presidente Stefano Sartorio che ha ringraziato il Presidente Silvio Sarno ed i Consiglieri presenti.


CROCE ROSSA ITALIANA

IL PRESIDENTE NAZIONALE

conferisce
il Diploma di Benemerenza
a

Associazione Nazionale
Costruttori Edili di Avellino

"in segno di viva e tangibile riconoscenza per la profonda vicinanza e il concreto sostegno dimostrati al Comitato della Croce Rossa Italiana di Avellino, attraverso la donazione di una importante somma per contribuire all'acquisto di una ambulanza nuova da dedicare al servizio in convenzione 118. Tale atto di generosità testimonia una sincera adesione ai Principi Fondamentali del Movimento Internazionale della Croce Rossa e Mezzaluna Rossa".

Roma, 4 Giugno 2020

IL SEGRETARIO GENERALE
Massimiliano GIOLI

IL PRESIDENTE NAZIONALE
Rosario Maria Gianluca VALASTRO

N. Cordino 66



ANCE Avellino da sempre attenta allo sviluppo e al benessere dell'Irpinia, ha voluto, ancora una volta, dimostrare, con un gesto forte e concreto di responsabilità sociale, la sua particolare sensibilità verso le esigenze sociali della comunità irpina.
L'ambulanza consentirà di incrementare le quotidiane attività di assistenza ai vulnerabili, oltre a garantire servizi di emergenza e trasporto sanitario a beneficio dell'intera comunità, rispondendo quindi in maniera sempre più efficace alle esigenze del territorio.



da sinistra a destra: per Ance Avellino Antonio Nicastro, Massimo Toriello, Michele Di Giacomo, il Presidente Silvio Sarno, Fiorentino Sandullo, Francesco Colella, Carmine Marinelli, Angelo Bruschi, Antonio Prudente, Alessandro Ciampa, Luca Iandolo, Francesco Basile e il Presidente Onorario Antonio De Angelis; per CRI Comitato di Avellino, il Presidente Stefano Sartorio e due volontari



Presidente CRI Comitato di Avellino - Stefano Sartorio e Consiglio di Presidenza Ance Avellino

ANCE GIOVANI
BANDO MACROSCUOLA 2026-2027



L'obiettivo del bando è immaginare una scuola moderna, inclusiva e sostenibile, capace di mettere al centro il benessere degli studenti. Il progetto intende valorizzare il legame tra apprendimento, sport, socialità e spazi condivisi, trasformando la scuola in un luogo di crescita personale e collettiva.
I Giovani ANCE proseguono così il percorso educativo che nelle scorse edizioni ha promosso la riqualificazione urbana attraverso progetti di piazze, aree verdi, spazi sportivi, rigenerazione dell'abitare condiviso e del lavoro collaborativo per le nuove generazioni. Il concorso prevede l'esecuzione di un progetto di riqualificazione di un edificio esistente, di proprietà pubblica e attualmente in stato di abbandono o disuso, da trasformare in uno spazio innovativo dedicato agli studenti e ai giovani.

CALENDARIO DELL'INIZIATIVA

15 Ottobre 2026	Pubblicazione Bando e Apertura Iscrizioni Form Online
27 Novembre 2026	Chiusura Iscrizioni
29 Gennaio 2027	Termine per Incontro di Supporto ANCE Giovani con le classi
26 Marzo 2027	Termine ultimo consegna elaborati via mail ai Gruppi Regionali
01 - 15 Aprile 2027	Votazioni Social Contest sul canale YouTube ANCE Giovani
23 Aprile 2027	Proclamazione vincitori Regionali (1 per regione)
Maggio 2027	Finale Nazionale e Premiazione a Roma

SPLIT PAYMENT, VIA LIBERA DEFINITIVO DELLA UE ALLA PROROGA FINO AL 2029

Confermata l'ulteriore proroga, senza interruzioni dal 1° luglio 2026 e sino al prossimo 30 giugno 2029, del meccanismo dello split payment, in base al quale, in caso di cessioni di beni e prestazioni di servizi rese a favore della PA e delle società da essa controllate, l'IVA deve essere da queste versata direttamente all'Erario.

Il via libera definitivo è contenuto nella **Decisione del Consiglio dell'Unione europea n.1728 del 10 luglio 2026**, pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* dell'UE del 15 luglio 2026, che accoglie la richiesta di proroga avanzata dall'Italia, con una lettera alla Commissione europea trasmessa nel mese di ottobre 2025.

Come noto, il meccanismo dello *split payment*, introdotto in Italia dal 1° gennaio 2015, pone a carico delle Pubbliche Amministrazioni il versamento dell'IVA relativa alle cessioni di beni e prestazioni di servizi effettuate nei confronti delle stesse (cfr. Art.17-ter del D.P.R. 633/1972).

In sostanza, il cedente/prestatore emette fattura nei modi ordinari, mentre la P.A. versa al cedente/prestatore il solo corrispettivo a lui spettante per l'operazione resa, versando invece l'imposta dovuta direttamente all'Erario.

L'applicabilità dello split payment, derogando alle ordinarie regole IVA, necessita di un'espressa approvazione comunitaria, contenuta in diverse Decisioni del Consiglio, l'ultima delle quali (n.1728/2026) **autorizza l'Italia a prorogare la misura dal 30 giugno 2026 al30 giugno 2029** (cfr. anche l'originaria Decisione del Consiglio n.2017/784).

Come già **anticipato dal MEF** nel **Comunicato Stampa del 30 giugno scorso, il Consiglio UE ha confermato che la proroga dello split payment opera a decorrere dal 1° luglio 2026**, e quindi senza soluzione di continuità rispetto all'applicazione precedente del meccanismo.

La Decisione del Consiglio, oltre alla proroga della misura, allo stesso tempo pone una serie di **condizioni allo Stato italiano**, che dovrebbe:

- **rafforzare** e sfruttare appieno gli **strumenti convenzionali per combattere e prevenire le frodi** in materia di IVA e se necessario introdurne di nuovi, per evitare la necessità di un'ulteriore proroga dello split, tenuto conto che le deroghe alle norme generali in materia di IVA costituiscono una soluzione di ultima istanza;
- presentare, entro il **30 settembre 2027, una relazione relativa all'impatto sui rimborsi IVA** nei confronti dei soggetti ai quali si applica la scissione dei pagamenti, comprensiva anche del tempo medio necessario per i rimborsi stessi, nonché della valutazione di efficacia dello *"split payment"* al fine di ridurre l'evasione fiscale nei settori interessati.

A tal fine, la medesima relazione dovrebbe **includere** un **elenco delle misure** adottate in chiave antievasione, con la relativa **data di entrata in vigore**.

Inoltre, il Consiglio prende atto che, seppur l'Italia si sia impegnata più volte a non chiedere all'UE il rinnovo del meccanismo, quest'ultimo viene considerato ancora una misura molto efficace di contrasto all'evasione IVA, che agisce in maniera complementare allo strumento della fatturazione elettronica obbligatoria.

In ogni caso, si ricorda che, facendo seguito all'impegno assunto dall'Italia di eliminare gradualmente questo meccanismo, **dal 1° luglio 2025 sono state escluse dall'ambito applicativo dello split payment le cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate a favore delle società quotate in borsa incluse nell'indice FTSE MIB.**

Quindi, il meccanismo della scissione dei pagamenti opera nei confronti dei seguenti **soggetti**:

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



a ritenuta alla fonte a titolo di imposta sul reddito.

*****

Il meccanismo dello split payment è oramai attivo in Italia dal 2015 e va perdendo quel carattere di temporaneità che aveva giustificato la deroga al regime ordinario dell'IVA concessa dall'Unione europea, nel rispetto del principio di neutralità dell'imposta.

L'effetto principale dello split payment è proprio quello di incidere in modo significativo sull'equilibrio finanziario delle imprese, in particolar modo di quelle che operano nel settore delle costruzioni che, nell'esercizio dell'attività ordinaria, già registrano una posizione di credito IVA rilevante (perché effettuano prestazioni con aliquota IVA ridotta al 10% mentre acquistano beni o servizi con l'aliquota IVA ordinaria del 22%).

Tale effetto risulta ancora più marcato per le imprese che eseguono lavori pubblici, nei cui confronti lo split payment determina un ulteriore accumulo di crediti IVA.

Questo incremento del credito IVA in capo alle imprese comporta una pesante perdita di liquidità, che l'ANCE ha stimato in circa 5,3 miliardi di euro l'anno, a cui si aggiungono i ritardati pagamenti della pubblica Amministrazione, che drenano ulteriore liquidità.

Ecco perché, pur ritenendo opportuno rivedere l'applicazione del meccanismo, occorre agire per sollecitare l'impegno da parte delle istituzioni nella ricerca di meccanismi che consentano alle imprese un tempestivo rientro della liquidità.

Una soluzione potrebbe essere quella di equiparare il tasso di interesse applicato sui rimborsi del credito IVA, oggi pari al 2%, a quello praticato dal sistema bancario e creditizio per concedere i finanziamenti necessari a coprire gli effetti finanziari dello split.

Resta comunque ferma la necessità di intraprendere le più opportune iniziative per accelerare i tempi dei rimborsi IVA, ovvero per prevedere l'aumento del limite annuale di compensazione dei crediti d'imposta, o ancora l'esclusione da tale limite, quantomeno per le imprese che operano prevalentemente in split payment.

SUPERBONUS, PLUSVALENZA TASSABILE ANCHE PER LA VENDITA DI QUOTE TRA COMPROPRIETARI

In caso di cessione di quote di proprietà di un immobile sul quale sono stati realizzati interventi agevolati con il Superbonus, la plusvalenza può essere tassata ai fini IRPEF. Tuttavia, le spese sostenute per i lavori non possono essere utilizzate per aumentare il costo dell'immobile e ridurre, quindi, la plusvalenza imponibile se sono state pagate da un soggetto diverso dal comproprietario che cede la propria quota.

Lo chiarisce l'Agenzia delle Entrate nella Risposta n. 158 del 10 agosto 2026, fornendo indicazioni sul trattamento fiscale della cessione di quote immobiliari tra comproprietari legati da rapporti di parentela.

Nel caso esaminato, le quote di proprietà dell'immobile erano state acquisite in parte per successione e in parte a titolo oneroso. Un elemento particolare della vicenda riguarda il fatto che le spese per gli interventi edilizi agevolati con il Superbonus erano state sostenute da uno solo dei comproprietari, che sarebbe poi diventato acquirente delle quote residue.

La questione rientra nella disciplina delle plusvalenze immobiliari introdotta, per gli immobili interessati da interventi ammessi al Superbonus, a decorrere dal 1° gennaio 2024.

In base alla normativa, sono infatti imponibili ai fini IRPEF le plusvalenze realizzate attraverso la cessione a titolo oneroso di immobili sui quali siano stati eseguiti lavori agevolati con il Superbonus, se la vendita avviene entro dieci anni dalla conclusione degli interventi.

La plusvalenza è determinata, in generale, come differenza tra il corrispettivo percepito dalla vendita e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione dell'immobile, aumentato degli altri costi inerenti.

Inoltre, se la cessione avviene dopo più di cinque anni dalla conclusione dei lavori agevolati, il costo di acquisto o di costruzione può essere incrementato del 50% delle spese sostenute dal cedente per gli interventi di recupero edilizio.

Restano escluse dalla tassazione le cessioni di immobili acquisiti per successione, nonché quelle riguardanti immobili utilizzati come abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo previsto dalla legge.

Sulla base di tali disposizioni, l'Agenzia delle Entrate conferma innanzitutto che, in presenza di un'acquisizione "mista" della proprietà, avvenuta cioè in parte per successione e in parte a titolo oneroso, è imponibile come plusvalenza soltanto la cessione delle quote acquistate o possedute a titolo oneroso. Le quote ricevute per successione restano, invece, escluse dall'IRPEF.

Viene inoltre ribadita la possibilità di ricorrere a una perizia giurata di stima, redatta da un professionista abilitato, per determinare il valore originario dell'immobile quando non sia possibile individuare il relativo costo di acquisto o di costruzione.

Il chiarimento più rilevante riguarda, però, il trattamento delle spese sostenute per i lavori agevolati con il Superbonus. Secondo l'Agenzia, tali importi non possono essere aggiunti, neppure nella misura del 50%, al costo di acquisto o di costruzione dell'immobile, né al valore determinato attraverso la perizia, quando le spese siano state sostenute da un soggetto diverso dal cedente.

Nel caso esaminato, pertanto, il comproprietario che vende le proprie quote non può utilizzare, per ridurre l'importo della plusvalenza imponibile, le spese relative ai lavori Superbonus sostenute dall'altro comproprietario, anche se quest'ultimo è un familiare e futuro acquirente delle quote.

Sulla plusvalenza così determinata resta, infine, la possibilità di applicare l'imposta sostitutiva del 26%, in alternativa alla tassazione secondo le ordinarie aliquote IRPEF.

BONUS COLONNINE DI RICARICA DEI VEICOLI: DAL 22 SETTEMBRE APERTE LE RICHIESTE

Dal 22 settembre è attiva la piattaforma per presentare la domanda per il **bonus colonnine elettriche 2026**. Si tratta di un contributo per l'acquisto e l'installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici, da parte di persone fisiche e condomìni.

Nello specifico, il bonus consiste in un **contributo pari all'80% del prezzo di acquisto e installazione delle infrastrutture per la ricarica**, come ad esempio le colonnine. Il limite massimo del contributo è pari a 1.500 euro per persona fisica e fino a 8.000 euro se il bonus è richiesto da un condominio.

Le spese ammissibili comprendono, oltre a quelle relative all'acquisto e alla messa in opera delle infrastrutture, anche quelle per gli impianti elettrici, le **opere edili strettamente necessarie**, gli impianti e i dispositivi elettrici, le spese di progettazione, direzione lavori, sicurezza e collaudi, nonché i costi per la connessione alla rete elettrica, tramite attivazione di un nuovo POD (point of delivery).

Tutte le spese devono essere documentate ed effettuate con pagamento tracciabile.
Non sono invece ammissibili al contributo le spese per imposte, tasse e oneri di qualsiasi genere; le spese per consulenze e servizi diversi da quelli relativi a progettazione, direzione lavori, etc.; le spese relative a terreni e immobili; infine, le spese relative ad autorizzazioni edilizie, alla costruzione e all'esercizio dell'infrastruttura.

Ai fini dell'ammissibilità al contributo, le infrastrutture di ricarica devono essere:

- nuove di fabbrica;
- di potenza standard;
- collocate nel territorio nazionale e in aree nella piena disponibilità dei soggetti beneficiari;
- realizzate secondo la regola d'arte ed essere dotate di dichiarazione di conformità ai sensi del decreto ministeriale n. 37/2008;
- ad esclusivo uso privato e non accessibili al pubblico se il contributo è richiesto da una persona fisica;
- destinate all'utilizzo collettivo da parte dei condòmini e non accessibili al pubblico se il contributo è richiesto da un condominio.

Per l'annualità **2026**, è stanziato un totale di 15 milioni di euro per le infrastrutture la cui installazione è stata completata dopo l'entrata in vigore del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 10 giugno 2026, ovvero dal 26 giugno 2026 fino al 31 dicembre 2026. Per queste installazioni, le domande possono essere presentate **dalle 12:00 del 22 settembre 2026 alle 12:00 del 31 gennaio 2027**.

Per le **annualità dal 2027 al 2029**, sono ammissibili al contributo le infrastrutture la cui installazione è completata tra il 1° gennaio e il 31 dicembre della rispettiva annualità. Lo stanziamento è sempre di 15 milioni di euro per ciascun anno.

Per l'annualità 2030, infine, sono ammissibili al contributo le infrastrutture la cui installazione è completata tra il 1° gennaio e il 31 marzo 2030. Lo stanziamento è di 8 milioni di euro.

Soggetto gestore del bonus è Invitalia, tramite un apposito sistema informatico.

La domanda dovrà essere presentata dai soggetti beneficiari esclusivamente per via telematica su tale sistema, utilizzando la propria identità digitale tramite le credenziali SPID, carta d'identità elettronica (CIE) o carta nazionale dei servizi (CNS).

La misura è stata introdotta dal decreto direttoriale 4 agosto 2026, che stabilisce la disciplina applicativa dell'incentivo.

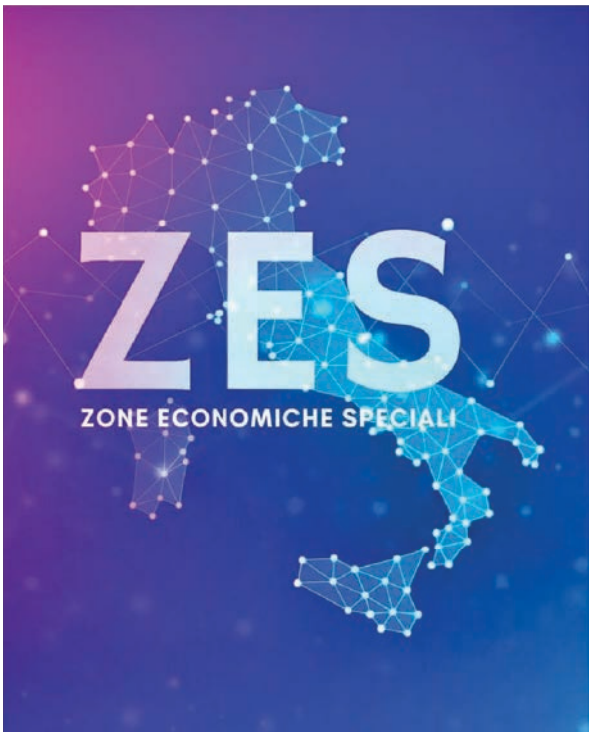
CREDITO D'IMPOSTA ZES - SI ALL'INVESTIMENTO IN LEASING PRIMA DELL'INVIO DELLA COMUNICAZIONE PREVENTIVA - R. 169-2026

Via libera al credito d'imposta ZES 2026 in caso di acquisto di un nuovo bene strumentale mediante un contratto di *leasing*, effettuato prima dell'invio della comunicazione preventiva, necessaria per fruire del beneficio fiscale.
Lo chiarisce l'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.169 del 3 settembre 2026**, sciogliendo i dubbi di un'impresa che svolge attività di edilizia privata e che vorrebbe usufruire del credito d'imposta ZES per l'acquisto di un nuovo bene strumentale, in leasing, per la propria struttura produttiva (*cfr*. art.16, D.L. 124/2023, conv. legge 162/2023 e smi).
Nel caso esaminato, l'investimento (stipula del contratto di leasing e consegna del bene) è avvenuto a febbraio 2026, prima dell'apertura dei termini per l'invio della comunicazione preventiva (dal 31 marzo al 31 maggio 2026) prevista, insieme alla successiva comunicazione integrativa, a pena di decadenza dal beneficio fiscale.
In merito, l'Agenzia delle Entrate risponde positivamente sulla base sia della disciplina nazionale che regola il credito d'imposta, sia della corrispondente normativa UE, tenuto conto che l'incentivo fiscale viene concesso entro i confini del Regolamento UE n. 651/2014 – cd. "GBER", in tema di aiuti di Stato.

In particolare, viene evidenziato che ai fini della:

- normativa nazionale, il credito d'imposta è stato introdotto nel 2024 e successivamente prorogato, senza interruzioni, anche nel 2025 e per il triennio 2026-2028 (*cfr*. da ultimo art.1, co.438, legge 199/2025 – Bilancio 2026).
Sono agevolabili anche gli investimenti in leasing, che si intendono effettuati secondo le regole ordinarie della competenza economica, al fine di stabilire il periodo d'imposta di riferimento;

- disciplina UE il "principio di incentivazione" stabilisce che le agevolazioni fiscali possono essere riconosciute se l'entrata in vigore della disciplina nazionale è precedente rispetto all'avvio dell'investimento (inteso come la data del primo impegno vincolante che rende irreversibile l'investimento – *cfr*. artt. 6 e 2 del "GBER").
Nel caso di specie, chiarisce la R. 169/2026, **l'investimento rispetta tutte e due le discipline**, poiché la stipula del **contratto di leasing** (primo impegno vincolante) **e la consegna del bene strumentale sono avvenuti entrambi a febbraio 2026**, in **un momento successivo all'entrata in vigore dell'incentivo fiscale** (prorogato dal **1° gennaio 2026**).
Quindi, il **credito d'imposta ZES** viene **riconosciuto per il 2026** anche se **l'acquisizione del bene è avvenuta prima dell'invio della comunicazione preventiva** (ossia dal 31 marzo al 31 maggio 2026).
In ogni caso, occorre rispettare anche tutte le altre condizioni di applicabilità del beneficio (come l'invio della comunicazione integrativa entro il 17 gennaio 2027).



RTI E LAVORI DI RILEVANTE ENTITÀ: L'ANAC CHIARISCE IL POSSESSO DEL REQUISITO DELLA CIFRA D'AFFARI

Con la delibera n. 286/2026, l'ANAC ha fornito chiarimenti sulle modalità di possesso e dimostrazione del requisito della cifra d'affari richiesto, ai sensi dell'art. 2, comma 6, dell'Allegato II.12 al D.lgs. n. 36/2023, per la partecipazione in raggruppamento temporaneo alle procedure di affidamento di lavori di rilevante entità.

Richiamando il principio espresso dall'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato n. 6/2019 e la disciplina recata dall'art. 30, comma 2, dell'Allegato II.12 al Codice dei contratti pubblici, l'Autorità ha ribadito che la necessaria corrispondenza tra requisiti di qualificazione e quota di lavori assunta da ciascun componente del raggruppamento si applica a tutti i requisiti di qualificazione previsti dal Codice, compreso quello della cifra d'affari. Tale interpretazione trova fondamento nel dato letterale della disposizione, nella funzione dei requisiti di qualificazione quali garanzia dell'affidabilità di ciascun esecutore e nell'esigenza di assicurare uniformità al sistema di qualificazione degli appalti di lavori previsto dal d.lgs. n. 36/2023. L'ANAC ha inoltre richiamato il diverso regime applicabile ai raggruppamenti negli appalti di servizi e forniture, come evidenziato dal Consiglio di Stato con la sentenza n. 9599/2025.

L'Autorità ha altresì rilevato che la lex specialis, in coerenza con l'art. 68, comma 11, del d.lgs. n. 36/2023, prevedeva espressamente che il requisito della cifra d'affari fosse posseduto dal raggruppamento nel suo complesso, fermo restando l'obbligo per ciascun componente esecutore di dimostrarne il possesso in misura corrispondente alla quota di lavori assunta. Richiamando anche la giurisprudenza amministrativa formatasi sul punto (TAR Puglia, Bari, n. 1211/2024), l'ANAC ha evidenziato che tale previsione deve essere letta unitariamente, nel senso che il possesso complessivo del requisito da parte del raggruppamento non può supplire alla carenza del singolo componente rispetto alla quota di prestazioni che si è impegnato a eseguire.

Sulla base di tali considerazioni, l'Autorità ha ritenuto conforme alla normativa di settore e alle previsioni della lex specialis il provvedimento di esclusione del raggruppamento, in quanto uno dei suoi componenti non risultava in possesso del requisito economico-finanziario in misura corrispondente alla quota di lavori assunta.



RILASCIO DEL DURF: NELLA SOGLIA DEL 10% ANCHE RITENUTE SUGLI INTERESSI ATTIVI E IMPOSTE ASSOLTE ALL'ESTERO- RISPOSTA 174/2026



Anche i crediti d'imposta esteri e le ritenute operate dalle Banche sugli interessi rilevano nel conteggio dei versamenti fiscali che, ai fini del rilascio del DURF, devono essere almeno pari al 10% dei ricavi.

Così l'Agenzia delle Entrate – nella **Risposta n. 174 del 16 settembre 2026** – amplia il perimetro dei versamenti rilevanti ai fini del raggiungimento della soglia di "congruità" rispetto ai ricavi, per l'ottenimento del Documento Unico di Regolarità Fiscale -DURF (cfr. art.17-bis del D.lgs. 241/1997). Come noto, difatti, ai fini del rilascio di quest'ultimo, il comma 5 del citato art. 17-bis del D.lgs. 241/1997 richiede che l'istante:

- sia in attività da almeno tre anni (lett.a);

- sia in regola con gli obblighi dichiarativi e abbia eseguito, nel corso dei periodi d'imposta cui si riferiscono le dichiarazioni dei redditi presentate nell'ultimo triennio, complessivi versamenti registrati nel conto fiscale per un importo non inferiore al 10% dell'ammontare dei ricavi o compensi risultanti dalle dichiarazioni medesime (lett.a);
- non abbia iscrizioni a ruolo o accertamenti esecutivi o avvisi di addebito affidati agli agenti della riscossione relativi alle imposte sui redditi, all'imposta regionale sulle attività produttive, alle ritenute e ai contributi previdenziali per importi superiori a 50.000 euro, per i quali i termini di pagamento siano scaduti e siano ancora dovuti pagamenti o non siano in essere provvedimenti di sospensione (b).

Dunque, oltre all'esercizio di attività da almeno tre anni, alla regolarità degli obblighi dichiarativi e all'assenza di determinati carichi affidati agli agenti della riscossione per importi superiori a 50.000 euro, occorre superare il rapporto del 10% tra versamenti e ricavi o compensi dell'ultimo triennio.

In relazione a tale requisito, anche su sollecitazione dell'ANCE, l'Amministrazione finanziaria aveva

già fornito una lettura "ampia" ritenendo rilevanti *(i)* i versamenti effettuati a seguito di avvisi bonari per controllo automatizzato delle dichiarazioni ex artt. 36-bis del DPR 600/73 e 54-bis del DPR 633/72, *(ii)* l'IVA relativa alle operazioni soggette al meccanismo dello split payment (art. 17-ter del DPR 633/72) o del reverse charge (art. 17 del DPR 633/72), *(iii)* l'IVA teorica risultante dalla liquidazione periodica della società controllata, ma assolta dall'ente controllante, nel caso di opzione per la liquidazione IVA di gruppo (art. 73 comma 3 del DPR 633/72), nonché *(iv)* l'imposta teorica corrispondente al reddito della società, imputato per trasparenza ai soci, i quali provvedono al pagamento dell'imposta, nell'ipotesi di opzione per la trasparenza fiscale (artt. 115 e 116 del TUIR) – cfr. risposta a interpello dell'Agenzia delle Entrate 3 marzo 2026 n. 63 e ris. Agenzia delle Entrate 22 settembre 2020 n. 53.

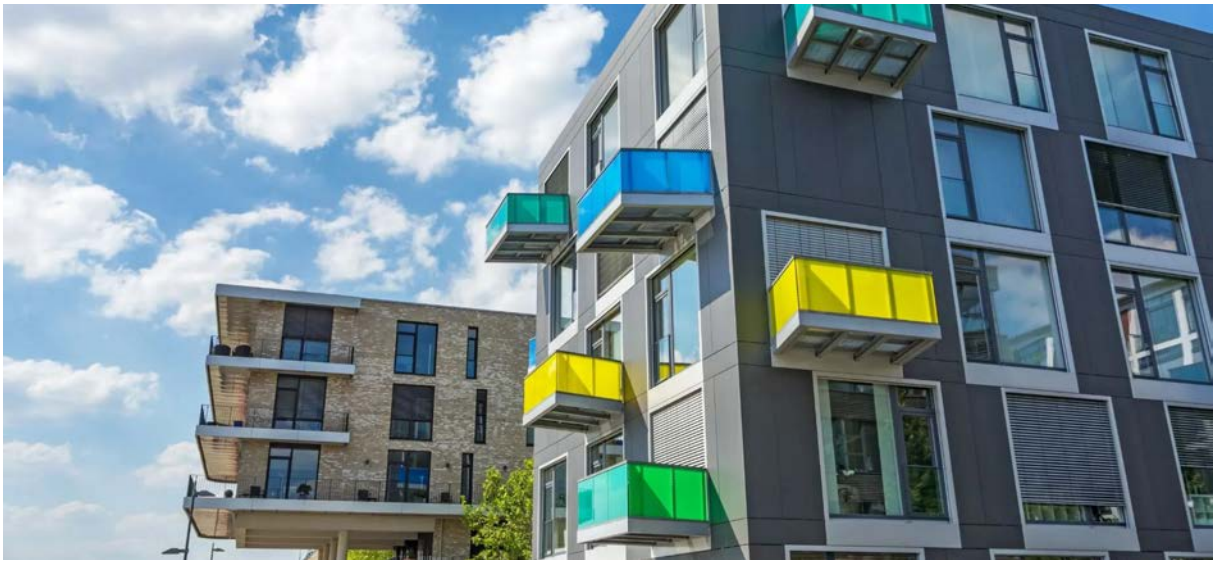
Ora, con la risposta in oggetto viene aggiunto un ulteriore tassello.

L'Agenzia delle Entrate, difatti, ritiene che, ai fini del calcolo del 10%, possano essere conteggiati nel numeratore anche le ritenute d'acconto su interessi attivi bancari, versate all'erario dagli istituti di credito come sostituti d'imposta e il credito per imposte pagate all'estero ex art. 165 TUIR.

Ciò in quanto:

- le ritenute d'acconto su interessi attivi, anche se versate materialmente dal sostituto d'imposta, sono **economicamente riferibili al contribuente**;
- le imposte pagate all'estero sono ritenute indicative di una complessiva affidabilità fiscale e l'utilizzo del credito per imposte pagate all'estero, a scomputo dell'Ires dovuta in Italia, **rappresenta nella sostanza una modalità di versamento dell'imposta.**

Sempre su tale requisito, si evidenzia che l'ANCE ha intrapreso le più opportune iniziative affinché, nel computo dei versamenti fiscali, possano ricomprendersi anche gli importi trattenuti dalle Banche sui bonifici di pagamento delle spese agevolate con le detrazioni per gli interventi di recupero, a titolo di acconto delle imposte sul reddito dovute dalle imprese destinatarie dei bonifici stessi (ritenuta pari all'11% – art.25, D.L. 78/2010 – legge 122/2010). Anche in tal caso, infatti, si tratta di versamenti economicamente riferibili ai contribuenti, ancorché materialmente effettuati dagli istituti di credito. Sul punto, si è in attesa di un definitivo chiarimento amministrativo.



INTERPELLO DEL MINISTERO DEL LAVORO: MODALITÀ DIGITALI PER LA CONSEGNA E L'ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE DI ASSUNZIONE

Con l'interpello n. 2/2026, il Ministero del lavoro ha fornito chiarimenti in merito alla possibilità di assolvere, mediante strumenti digitali, agli obblighi di consegna e di acquisizione della documentazione connessa all'instaurazione del rapporto di lavoro.
In particolare, il Dicastero ha risposto ai seguenti quesiti presentati dal Consiglio Nazionale dell'Ordine dei Consulenti del Lavoro:

- se gli obblighi di consegna al lavoratore di documenti che non richiedono attività compilativa o dichiarativa da parte dello stesso possano essere assolti mediante messa a disposizione in un'area riservata di una piattaforma informatica accessibile al solo lavoratore interessato;
- se la compilazione e la sottoscrizione della documentazione contenente dichiarazioni di scienza o di volontà del lavoratore possano essere effettuate mediante applicativi digitali o strumenti informatici equivalenti, previa identificazione elettronica del dichiarante e nel rispetto della disciplina di cui al Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD).

Documenti a contenuto meramente informativo

Con riferimento al primo quesito, il Ministero del lavoro ha richiamato i precedenti interpelli n. 1/2008 e n. 13/2012, relativi alla consegna del prospetto paga mediante strumenti telematici, evidenziando come la normativa non imponga, in assenza di specifiche prescrizioni, l'utilizzo di un determinato supporto materiale per la trasmissione della documentazione.
I principi espressi nei citati interpelli possono ritenersi applicabili anche agli ulteriori documenti concernenti il rapporto di lavoro che non richiedano una manifestazione di volontà o una dichiarazione del lavoratore.
Inoltre, sotto il profilo tecnico-organizzativo, il Dicastero non ha ravvisato elementi ostativi alla messa a disposizione della documentazione mediante un'area riservata di una piattaforma aziendale accessibile al lavoratore interessato, purché il processo adottato assicuri adeguate garanzie in ordine:

- all'identificazione dell'utente,
- all'accessibilità e disponibilità della documentazione,
- alla sua integrità,
- alla tracciabilità della data di messa a disposizione,
- alla tracciabilità della data di presa visione (ove richiesta dalla disciplina del singolo documento).

La piattaforma, ferma restando la responsabilità datoriale per l'adempimento e l'osservanza della disciplina sulla protezione dei dati personali, può essere gestita:

- direttamente dal datore di lavoro,
- dal professionista incaricato,
- da un fornitore di servizi.

Pertanto, in assenza di disposizioni che prescrivano specifiche modalità di consegna, gli obblighi documentali possono essere assolti mediante messa a disposizione dei documenti in un'area riservata della piattaforma aziendale accessibile esclusivamente al lavoratore interessato, purché siano garantiti:

- l'identificazione dell'utente e la sicurezza del processo di accesso;
- l'accessibilità e la disponibilità della documentazione da parte del lavoratore, intese come possibilità di visionare, conservare e riprodurre i documenti;
- l'integrità dei documenti;
- la tracciabilità della data di messa a disposizione e, ove richiesta, della presa visione da parte del lavoratore.

La messa a disposizione può riguardare contestualmente più documenti, anche con un'unica conferma di presa visione riepilogativa, purché il sistema registri distintamente, per ciascun documento, la data di messa a disposizione e la relativa presa visione, ove richiesta.
Le medesime garanzie possono essere assicurate anche mediante trasmissione con posta elettronica certificata o con altri strumenti telematici che



consentano la prova dell'avvenuta consegna, secondo i principi già espressi con i citati interpelli n. 1/2008 e n. 13/2012.
L'eventuale indisponibilità temporanea della piattaforma non esonera dal rispetto dei termini previsti per i singoli adempimenti. Il datore di lavoro deve, pertanto, assicurare modalità alternative di consegna, conservandone evidenza.

Documenti che contengono dichiarazioni di scienza o di volontà del lavoratore

Con riguardo al secondo quesito concernente la documentazione che richiede una dichiarazione di scienza o di volontà del lavoratore, occorre distinguere il momento dell'identificazione elettronica di tale soggetto da quello della formazione e sottoscrizione del documento informatico.
Sotto il primo profilo, l'utilizzo di strumenti di identificazione elettronica quali il Sistema pubblico di identità digitale (SPID) e la Carta d'identità elettronica (CIE) risulta coerente con quanto previsto dall'articolo 64 del CAD e consente di associare con adeguato grado di affidabilità l'operazione effettuata al soggetto che vi accede. In particolare, l'articolo 64, comma 2-quinquies, del CAD contempla l'utilizzo da parte dei soggetti privati di SPID e della Carta d'Identità Elettronica ai fini dell'identificazione degli utenti dei propri servizi in rete. L'impiego di tali strumenti nell'ambito di piattaforme digitali utilizzate per la gestione del rapporto di lavoro trova, pertanto, uno specifico fondamento nella disciplina vigente.
Tuttavia, il Dicastero ha precisato che occorre distinguere il momento dell'identificazione elettronica del lavoratore da quello della formazione e della sottoscrizione del documento informatico.
L'identificazione effettuata mediante SPID o CIE non può essere considerata, di per sé, equivalente all'apposizione di una firma elettronica, dovendosi, invece, verificare l'idoneità del processo informatico complessivamente adottato ad assicurare le garanzie richieste dall'articolo 20 del CAD e dalla relativa disciplina tecnica.
Ai fini della validità ed efficacia del documento

informatico, assumono, infatti, rilievo le disposizioni di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del CAD, secondo cui il documento informatico soddisfa il requisito della forma scritta ed è idoneo a produrre gli effetti previsti dall'articolo 2702 c.c. quando vi sia apposta una firma digitale, una firma elettronica qualificata o una firma elettronica avanzata ovvero quando esso sia formato, previa identificazione informatica del suo autore, attraverso un processo che ne garantisca sicurezza, integrità, immodificabilità e riconducibilità manifesta e inequivoca al medesimo autore.

In tale ambito assumono, inoltre, rilievo le disposizioni del Regolamento (UE) n. 910/2014 (eIDAS), con particolare riferimento agli effetti giuridici delle firme elettroniche e ai requisiti della firma elettronica avanzata.

Tra le soluzioni idonee rientrano quelle di firma elettronica avanzata realizzate nel rispetto dell'articolo 26 del Regolamento eIDAS e degli articoli 55-61 del DPCM 22 febbraio 2013, nelle quali il firmatario, previamente identificato anche mediante SPID o CIE, sottoscrive con un meccanismo posto sotto il suo esclusivo controllo, quale un codice monouso ricevuto su un dispositivo nella sua disponibilità esclusiva, secondo modelli già diffusi in altri settori. Resta a carico del soggetto che eroga la soluzione il rispetto degli obblighi previsti dalle citate regole tecniche, in particolare in ordine all'identificazione del firmatario, all'informativa, alla conservazione delle evidenze e alla verificabilità dell'integrità del documento.

In proposito, il Dicastero ha evidenziato come non sia possibile attribuire rilievo all'articolo 65 del CAD, richiamato nell'istanza, atteso che tale disposizione disciplina specificamente le istanze e le dichiarazioni presentate per via telematica alle pubbliche amministrazioni e ai gestori di servizi pubblici e non può costituire, pertanto, il fondamento diretto della validità delle dichiarazioni rese dal lavoratore nei confronti di un datore di lavoro privato.

Parimenti, con riguardo alla Carta Nazionale dei Servizi (CNS), il Dicastero ha precisato che l'articolo 64, comma 2-quinquies, del CAD, nel disciplinare l'utilizzo dei sistemi di identificazione da parte dei soggetti privati, richiama espressamente soltanto SPID e CIE. Pertanto, non si può utilizzare la CNS come modalità equivalente allo SPID e alla CIE, in assenza di una specifica disposizione normativa.

In conclusione, con l'interpello in esame, il Ministero del lavoro non ha ravvisato elementi ostativi alla digitalizzazione degli adempimenti sopra richiamati. In particolare:

- per i documenti a contenuto meramente informativo è sufficiente la messa a disposizione tracciata secondo le garanzie indicate con riferimento al primo quesito;
- per i documenti che contengono dichiarazioni di scienza o di volontà del lavoratore è necessaria la sottoscrizione con firma digitale, firma elettronica qualificata o firma elettronica avanzata, ovvero la formazione del documento con il processo di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del CAD, non essendo sufficiente la sola identificazione mediante SPID o CIE.

Restano fermi gli eventuali requisiti di forma e i termini prescritti dalla disciplina propria di ciascun documento, la cui verifica compete al datore di lavoro, nel rispetto del CAD, del Regolamento eIDAS e delle pertinenti Linee guida AgID.

Il Ministero del Lavoro ha precisato, infine, che, per tutte le tipologie di documenti oggetto dell'interpello, il datore di lavoro dovrà essere in grado di dimostrare, anche in occasione di eventuali accertamenti ispettivi:

- l'effettivo assolvimento degli adempimenti,
- la corretta formazione dei documenti, mediante la conservazione delle evidenze informatiche idonee a comprovare l'avvenuta messa a disposizione della documentazione e, nei casi in cui sia richiesta una dichiarazione del lavoratore, la riconducibilità della stessa al soggetto dichiarante con le modalità sopra richiamate.

ESTRATTO RASSEGNA IMMOBILIARE ANCE

Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 06/07/2026, n. 22794

Incompleta esecuzione dell'opera

Nell'appalto, l'incompleta esecuzione dell'opera e la mancata consegna escludono l'applicabilità delle speciali azioni di garanzia e dei relativi termini di prescrizione e decadenza (artt. 1667 e 1669 c.c.), rimanendo la tutela del committente regolata esclusivamente dal regime generale dell'inadempimento contrattuale ex artt. 1218 e 1453 c.c. (Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 06/07/2026, n. 22794)

Corte appello Firenze sez. I, 18/05/2026, n. 1958

Responsabilità del direttore dei lavori

Nel contratto di appalto, sul direttore dei lavori incombe una responsabilità che deriva dai compiti di alta sorveglianza previsti in base al contratto d'opera professionale: dunque se è vero che il d.l. non è tenuto ad una presenza costante sul cantiere, ma ad un controllo periodico e qualificato su tutte le fasi essenziali della costruzione, con potere-dovere di impartire ordini e di segnalare anomalie, deriva da ciò che la mancata vigilanza sulla costruzione di elementi essenziali dell'opera (quali la coibentazione delle strutture murarie) configura una condotta colposa del direttore dei lavori, non trattandosi di opere marginali, ma essenziali.

Corte appello Genova sez. I, 04/03/2026

La responsabilità dell'appaltatore

L'appaltatore ha un'obbligazione di risultato ed è tenuto a rispettare le regole dell'arte con la diligenza qualificata (art. 1176, comma 2, c.c.). Anche in presenza di progetti o istruzioni fornite dal committente o dal Direttore dei Lavori, l'appaltatore deve verificare la bontà tecnica del progetto e segnalare tempestivamente errori o carenze. L'appaltatore va esente da responsabilità per i vizi dell'opera soltanto se prova di aver manifestato espressamente il proprio dissenso e di essere stato comunque obbligato a procedere su insistenza del committente, a rischio esclusivo di quest'ultimo, riducendosi a mero esecutore materiale (nudus minister).

Perdita delle agevolazioni fiscali "superbonus»

Tribunale Pavia sez. III, 28/04/2026, n. 373

In tema di c.d. "superbonus" ai fini della risarcibilità del danno legato alla perdita dei benefici fiscali per inadempimento addebitabile al costruttore o al tecnico, è preciso onere del soggetto committente dimostrare non solo l'osservanza degli adempimenti e la sussistenza di tutti i requisiti soggettivi e tecnici richiesti dalla normativa per usufruire del beneficio fiscale andato perduto a causa dell'altrui inadempimento, ma anche il nesso tra l'inadempimento dell'appaltatore ed il danno patrimoniale lamentato, ossia l'impossibilità di ottenere (o conservare) il risparmio di spesa finale.

Tribunale Firenze, Sez. III, Sentenza, 23/02/2026, n. 941

Appalto e Superbonus

Nel contratto di appalto avente ad oggetto interventi agevolati con superbonus 110%, qualora sia pattuito che il corrispettivo, comprensivo delle spese tecniche, sia integralmente corrisposto mediante sconto in fattura collegato ai SAL, le spese tecniche di progettazione rientrano nel corrispettivo complessivo e non costituiscono, prima della maturazione del primo SAL, un credito certo, liquido ed esigibile ai sensi dell'art. 633 c.p.c.; ne deriva l'inidoneità di tali sole spese, in difetto di risoluzione del contratto, a legittimare l'emissione di decreto ingiuntivo.

RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA IN MATERIA DI EDILIZIA E URBANISTICA

Consiglio di Stato, Sez. IV, 25 agosto 2026 n. 6636

Titolo edilizio e disponibilità giuridica dell'area

La disponibilità giuridica dell'area costituisce presupposto essenziale della legittimazione all'intervento, ai sensi dell'art. 11 del d.P.R. n. 380/2001 e la mancanza del titolo di legittimazione rileva come causa della inconfigurabilità strutturale della domanda e preclude la formazione del silenzio – assenso sulle istanze di rilascio di titoli edilizi abilitativi. Non essendo presente uno dei presupposti essenziali dell'istanza, il decorso del termine previsto per la risposta dell'Amministrazione non può determinare la formazione tacita del titolo edilizio.

Tar Campania, Salerno. Sez. II, 15 settembre 2026 n. 1535.

Sanatoria edilizia

In materia edilizia, è illegittimo il permesso di costruire in sanatoria rilasciato dall'amministrazione senza una verifica effettiva dell'eventuale aumento di volumetria dell'immobile rispetto ai titoli edilizi preesistenti, qualora tale aumento incida sulla sanabilità dell'opera. La mera situazione apparente risultante da un sopralluogo non è sufficiente a fondare il provvedimento di sanatoria, essendo necessaria un'adeguata istruttoria volta ad accertare la reale consistenza volumetrica del manufatto.



SOSPENSIONE TEMPORANEA DEL RECUPERO DELL'ANTICIPAZIONE NEI CONTRATTI DI LAVORI PUBBLICI

Sulla G.U. n. 192 del 20 agosto scorso è stata pubblicata la Legge 7 agosto 2026, n. 152: *"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 26 giugno 2026, n. 107, recante disposizioni urgenti per interventi infrastrutturali e per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), nonché ulteriori disposizioni finanziarie urgenti"*.

L'articolo 1-bis del provvedimento suddetto interviene sulla disciplina del recupero dell'anticipazione prevista dall'articolo 125 del Codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, introducendo la facoltà di sospensione al fine di fronteggiare le difficoltà di approvvigionamento e gli aumenti eccezionali dei prezzi dei materiali da costruzione, nonché dei carburanti e dei prodotti energetici, derivanti dai conflitti in corso nell'area del Medio Oriente.

In particolare, con riferimento agli appalti pubblici di lavori in corso di esecuzione, il comma 1 dell'articolo 1-bis prevede che le stazioni appaltanti, su richiesta dell'appaltatore, siano autorizzate a sospendere il recupero dell'anticipazione del prezzo per il tempo strettamente necessario, nei limiti delle risorse disponibili a legislazione vigente e, comunque, non oltre il 31 dicembre 2026.

La sospensione in questione, ai sensi del comma 2 del medesimo articolo 1-bis, non si applica agli interventi finanziati, in tutto o in parte, con risorse del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR).

La disposizione in esame introduce, pertanto, una deroga temporanea alla disciplina relativa al recupero dell'anticipazione del prezzo, la quale prevede che le stazioni appaltanti procedano progressivamente al recupero delle somme erogate ai sensi dell'art. 125 del Codice dei contratti pubblici, mediante trattenute effettuate su ogni Stato di Avanzamento Lavori (SAL).

L'applicazione della norma è subordinata al ricorrere delle seguenti condizioni:

- riguarda gli appalti pubblici di lavori in corso di esecuzione;
- è attivabile su apposita istanza dell'appaltatore e non opera in via automatica;
- ha efficacia temporanea, trovando applicazione per il tempo strettamente necessario, e, comunque non oltre il termine del 31 dicembre 2026;
- è attuabile nei limiti delle risorse disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica;
- è esclusa per gli interventi finanziati, in tutto o in parte, con risorse PNRR.



COMMISSIONE PER GLI INTERPELLI IN MATERIA DI SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO: COMPATIBILITÀ TRA LE FUNZIONI DI RLS E CSP

Si riportano i contenuti del parere della Commissione per gli interpelli in materia di salute e sicurezza sul lavoro, elaborato a seguito dell'istanza mossa dall'organizzazione sindacale FILCA CISL (Federazione Italiana Lavoratori Costruzioni e Affini, federazione di categoria della CISL – Confederazione Italiana Sindacati Lavoratori).

L'istanza di interpello era volta a dare dei chiarimenti, tramite parere della suindicata Commissione, in merito alla compatibilità tra le funzioni di Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza (RLS) e Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione (CSP).

In particolare, se questa contestuale attribuzione di funzioni di RLS e CSP in capo allo stesso lavoratore dipendente della medesima azienda sia contabile con quanto disciplinato al D.lgs. n. 81/2008. Altresì, l'istanza è volta a chiedere se tale cumulo di incarichi in capo allo stesso lavoratore dipendente sia rispettoso dei principi di indipendenza, imparzialità e distinzione dei ruoli, previsti dal "Testo Unico sulla Sicurezza sul Lavoro".

La suddetta Commissione richiama nelle premesse i riferimenti normativi, assunti come vera e propria bussola per la redazione del parere.

Specificatamente, il D.lgs. n. 81/2008 all'art. 2, comma 1, lett. i) definisce il Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza (RLS), le cui prerogative sono disciplinate dall'art. 50, che al comma 1 gli attribuisce i diritti di consultazione, informazione, proposta, segnalazione e ricorso alle autorità; al comma 2 gli garantisce mezzi, dati informatici e tutele sindacali; al comma 7 ne sancisce l'incompatibilità con i ruoli di RSPP e ASPP.

L'art. 100, comma 4 impone la consegna all'RLS delle copie di PSC e POS almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori. Infine, per i cantieri, l'art. 89, c. 1, lett. e) e l'art. 91, c. 1, lett. a-b) individuano, rispettivamente, il Coordinatore per l'Esecuzione (CSE), responsabile della gestione della sicurezza nei lavori, e il Coordinatore per la Progettazione (CSP), tenuto a redigere PSC e fascicolo dell'opera prima dell'appalto.

Alla luce di quanto disciplinato, la Commissione ritiene che, pur in assenza di un'espressa previsione normativa, vi sia solo un caso in cui possa ravvisarsi un'incompatibilità tra le funzioni di RLS e di CSP, cioè quando la società opera direttamente nel cantiere, durante la fase esecutiva, mediante propri lavoratori.

In questa ipotesi, infatti, il Rappresentante dei lavoratori per la sicurezza eserciterebbe le proprie attribuzioni anche nei confronti dei lavoratori presenti in cantiere e, di conseguenza, le scelte progettuali assunte in qualità di Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione, assicurative e per la salute e la sicurezza nei luoghi di lavoro, potrebbero risultare condizionate dallo svolgimento del ruolo di Rappresentante dei lavoratori per la sicurezza.

Questa sovrapposizione potrebbe incidere sull'autonomia di giudizio del Rappresentante dei lavoratori per la sicurezza e, più in generale, sull'indipendenza e sull'imparzialità che l'esercizio delle relative attribuzioni richiede.

A ciò si aggiunge quanto previsto dall'art.100, comma 4, del d.lgs. n. 81/2008, il quale impone al datore di lavoro dell'impresa esecutrice di mettere a disposizione dei Rappresentanti per la sicurezza copia del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC), con lo scopo che questi ultimi possano esercitare con consapevolezza le proprie prerogative di informazione e consultazione.

Alla luce di ciò, si presuppone una chiara differenza tra il soggetto consultato e il soggetto che ha provveduto all'elaborazione del PSC in fase di progettazione; distinzione che verrebbe meno in caso di cumulo degli incarichi, con la possibilità di incidere sull'autonomia di giudizio e sulle esigenze di indipendenza e imparzialità correlate all'esercizio delle relative funzioni.

ACCESSO AGLI ATTI DI GARA: IL RITO SUPER-ACCELERATO OPERA SOLO CON IL CORRETTO ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI INFORMATIVI E UNA DECISIONE ESPRESSA SULL'OSCURAMENTO

Con la sentenza 9 settembre 2026, n. 8, l'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato interviene sul **contrasto giurisprudenziale formatosi in merito all'interpretazione dell'articolo 36, comma 4, del d.lgs. n. 36/2023**, disposizione che, in materia di accesso agli atti di gara, prevede un rito speciale super-accelerato e fissa in **10 giorni il termine per impugnare** le decisioni assunte dalla stazione appaltante sulle richieste di **oscuramento** delle offerte.

La Plenaria è chiamata a chiarire, in particolare, **due profili connessi:** 1*)* le conseguenze del mancato o tardivo adempimento degli obblighi informativi previsti dall'articolo 36 e 2*)* la possibilità di considerare la pubblicazione dell'offerta, in tutto o in parte oscurata, come una decisione implicita sulla richiesta di oscuramento.

Le due questioni, secondo la Plenaria, sono connesse in quanto investono il rapporto tra due esigenze che il nuovo sistema dell'accesso agli atti di gara è chiamato a conciliare: **assicurare la rapidità del contenzioso**, evitando che le questioni relative all'accesso possano rallentare la definizione della procedura, e garantire, al contempo, l'**effettività del diritto di difesa** del concorrente, che deve essere posto nella condizione di conoscere tempestivamente gli elementi necessari per valutare se e come agire in giudizio.

Il nuovo sistema di accesso

Per affrontarle, il Consiglio di Stato muove quindi dalla **ricostruzione del nuovo sistema di accesso introdotto dal Codice '36**, che ha superato il tradizionale modello fondato sull'iniziativa ostensiva successiva del concorrente, prevedendo un meccanismo di conoscibilità **digitale, ufficioso e automatico**, contestuale alla comunicazione dell'aggiudicazione. Gli operatori interessati possono così accedere agli atti della procedura attraverso la piattaforma di *e-procurement*, senza presentare un'apposita istanza e senza attivare una distinta fase amministrativa.

L'ampiezza della documentazione varia in funzione della posizione del concorrente: ai candidati e agli offerenti *non definitivamente esclusi* sono messi **direttamente a disposizione** l'offerta dell'aggiudicatario, i verbali e gli atti, dati e informazioni presupposti all'aggiudicazione (art. 36, comma 1); *ai primi cinque classificati* **sono rese reciprocamente disponibili** anche le rispettive offerte (comma 2).

Nella comunicazione dell'aggiudicazione, la stazione appaltante deve inoltre dare atto delle decisioni assunte sulle eventuali richieste di oscuramento formulate a tutela dei segreti tecnici e commerciali (comma 3). Nei confronti di tali decisioni il Codice prevede il particolare rito "super accelerato" con ricorso notificato e depositato entro **10 giorni dalla comunicazione digitale dell'aggiudicazione** (comma 4). Secondo la Plenaria, tali disposizioni costituiscono un **sistema unitario**, diretto a coordinare il rapporto tra accesso agli atti e tutela contro l'esito della gara. La messa a disposizione tempestiva della documentazione non risponde, infatti, a una mera finalità di trasparenza, ma svolge una precisa **funzione difensiva:** deve consentire al concorrente di valutare la correttezza dell'operato della stazione appaltante e, quindi, di decidere consapevolmente se contestare l'esito della gara e sulla base di quali censure, evitando che l'operatore sia costretto a proporre un ricorso "al buio", da integrare successivamente una volta acquisita la documentazione.

In questa stessa logica, il termine per contestare l'aggiudicazione decorre solo quando l'impresa è stata messa nelle condizioni di conoscere gli atti rilevanti della gara, attraverso la comunicazione dell'aggiudicazione o la messa a disposizione della relativa documentazione (art. 120, comma 2, c.p.a.; artt. 90 e 36, commi 1 e 2, del Codice).

Il passaggio centrale della pronuncia è, dunque, la "**relazione di corrispettività**" tra rafforzamento delle garanzie conoscitive e accelerazione processuale: **alla maggiore rapidità richiesta all'operatore economico deve corrispondere il**

tempestivo e completo adempimento, da parte della stazione appaltante, degli obblighi informativi previsti dal Codice.

Sulla base di questa ricostruzione, la Plenaria risolve quindi i due quesiti sottoposti al suo esame.

- ***Rito super accelerato solo se la S.A. ha rispettato gli obblighi informativi***

Il primo quesito riguarda l'applicabilità del rito super-accelerato **quando la fattispecie prevista dall'art. 36 non si sia realizzata secondo il modello legale:** in particolare, in caso di mancata immediata pubblicazione degli atti sulla piattaforma (commi 1 e 2), omessa comunicazione delle decisioni sulle richieste di oscuramento (comma 3) o decisione sull'oscuramento adottata tardivamente, anche a seguito di un'istanza di accesso dell'operatore.

Sul punto si erano formati due orientamenti.

Secondo un primo indirizzo, l'inosservanza degli obblighi informativi non faceva venir meno il rito speciale: il termine di 10 giorni restava applicabile, differendo soltanto il *dies a quo* al momento della successiva effettiva conoscenza della decisione sull'accesso o sull'oscuramento. Tale soluzione mirava, tra l'altro, a evitare che irregolarità informative marginali, non incidenti sulla conoscenza della portata lesiva dell'atto, potessero paralizzare il meccanismo acceleratorio o essere utilizzate per beneficiare del più ampio termine ordinario.

L'altro orientamento, valorizzando il carattere eccezionale dell'articolo 36, comma 4, riteneva invece il corretto assolvimento degli obblighi informativi un presupposto strutturale del rito super-accelerato. In mancanza della pubblicazione prevista dai commi 1 e 2 o della tempestiva comunicazione della decisione sull'oscuramento prevista dal comma 3, tornava quindi ad applicarsi il rito dell'accesso di cui all'articolo 116 c.p.a.,.

La Plenaria aderisce a questo secondo orientamento.

Anzitutto, valorizza il **dato letterale:** il comma 4 fa decorrere espressamente il termine di 10 giorni "*dalla comunicazione digitale dell'aggiudicazione*". Non è quindi possibile individuare in via interpretativa un diverso *dies a quo*, riferito a un momento successivo, come una decisione tardiva sull'oscuramento, la sua successiva pubblicazione o il riscontro a un'istanza di accesso.

A ciò si aggiunge il **carattere eccezionale** della disposizione che **deroga** infatti al rito, già speciale, dell'accesso ex art. 116 c.p.a., introducendo un termine decadenziale particolarmente breve che incide sul potere di azione e sul diritto di difesa. Essa deve quindi essere interpretata in modo tassativo e non può essere estesa analogicamente a fattispecie diverse da quella prevista dal legislatore. Se vengono meno i presupposti di pubblicità e contestualità propri del modello legale, non può quindi continuare ad applicarsi il rito super-accelerato.

È poi decisiva la ***ratio* della disciplina.** L'accelerazione processuale opera anche nell'interesse della stazione appaltante, perché consente una più rapida definizione del contenzioso; è però la stessa Amministrazione che deve "per prima" porre le condizioni perché tale meccanismo possa operare, adempiendo tempestivamente agli obblighi informativi e ostensivi previsti dalla legge.

Non sarebbe quindi coerente mantenere il termine di 10 giorni limitandosi a spostarne il *dies a quo* quando sia venuto meno proprio il rafforzamento delle garanzie conoscitive che ne giustifica l'eccezionale brevità. In assenza del quadro informativo previsto dalla legge, il termine breve determinerebbe una **compressione del diritto di difesa** non compensata da un corrispondente incremento della conoscibilità degli atti. Inoltre, quando la *disclosure* automatica non si realizza e il concorrente deve presentare un'istanza di accesso, si torna proprio al modello che l'articolo 36 ha inteso superare: si apre un autonomo procedimento amministrativo e viene meno la contestualità tra conoscenza degli atti e comunicazione dell'aggiudicazione sulla quale si fonda il

coordinamento tra giudizio sull'accesso e giudizio sull'aggiudicazione.

La sentenza precisa, tuttavia, che **la riespansione dell'articolo 116 c.p.a. si verifica solo in presenza di un'inosservanza sostanziale degli obblighi informativi,** ossia quando la carenza incida su elementi essenziali del modello legale. Restano invece **irrilevanti le mere imperfezioni formali** che non impediscano al concorrente di comprendere appieno la portata lesiva della decisione, **ciò anche al fine di evitare che carenze informative marginali possano essere utilizzate strumentalmente dagli operatori per beneficiare del termine più ampio.**

Il principio affermato è, dunque, che il rito super-accelerato può operare soltanto quando, contestualmente alla comunicazione digitale dell'aggiudicazione, la stazione appaltante abbia adempiuto agli obblighi informativi previsti dall'articolo 36, dando anche atto delle decisioni sulle richieste di oscuramento; in caso di inosservanza sostanziale, non risultando integrata la fattispecie tipica prevista dalla norma, si riespande il rito dell'accesso ex articolo 116 c.p.a., con il relativo termine di 30 giorni.

2. L'offerta oscurata non equivale alla decisione sull'oscuramento: occorre una decisione espressa e puntuale della S.A.

Il secondo quesito riguarda la possibilità di considerare la pubblicazione dell'offerta tecnica, in tutto o in parte oscurata, come una **decisione implicita** di accoglimento della richiesta di secretazione formulata dall'operatore economico.

Anche sul punto si erano formati **diversi orientamenti:** secondo una prima tesi, la pubblicazione dell'offerta con gli "*omissis*" sarebbe stata sufficiente a manifestare implicitamente l'accoglimento della richiesta (e quindi, a far operare il termine di 10 giorni); l'orientamento divenuto prevalente richiedeva invece una specifica decisione; una posizione intermedia riteneva infine configurabile una decisione implicita almeno quando, insieme all'offerta oscurata, fosse stata messa a disposizione anche la richiesta motivata e documentata di secretazione formulata dall'impresa.

La **Plenaria aderisce all'orientamento maggioritario** ed esclude entrambe le forme di decisione implicita.

Il primo argomento è ancora una volta **letterale:** il comma 3 dell'art. 36, stabilisce che la stazione appaltante, nella comunicazione dell'aggiudicazione, **"dà atto delle decisioni"** assunte sulle richieste di oscuramento. La decisione costituisce pertanto un atto autonomo rispetto sia alla richiesta dall'operatore sia alla successiva pubblicazione dell'offerta con gli *omissis*.

Ma la conclusione trova soprattutto una **giustificazione sostanziale.**

La decisione sull'oscuramento richiede alla stazione appaltante di esercitare un proprio **potere valutativo, bilanciando** in concreto la tutela dei **segreti tecnici e commerciali** dell'operatore con il **diritto degli altri concorrenti a un ricorso**



effettivo. La Plenaria richiama sul punto la giurisprudenza della Corte di giustizia UE (Sez. IX, 10 giugno 2025, C-686/24) secondo cui tale bilanciamento deve svolto **caso per caso**, senza prevalenze aprioristiche e sulla base di un'adeguata istruttoria e motivazione.

Per questo, la richiesta di oscuramento e la pubblicazione dell'offerta oscurata rappresentano, rispettivamente, il **presupposto e l'effetto materiale** della decisione, ma non possono sostituirsi ad essa. Né è sufficiente la mera pubblicazione della richiesta di oscuramento, in assenza di una specifica determinazione dell'Amministrazione. Per il concorrente non è infatti sufficiente sapere che una parte dell'offerta è stata oscurata: deve poter comprendere **quali informazioni siano state sottratte all'accesso, in relazione a quale richiesta e sulla base di quali ragioni la stazione appaltante abbia ritenuto giustificata la riservatezza.** Solo così può valutare se vi sia effettivamente motivo di contestare la decisione e, in caso affermativo, articolare consapevolmente le proprie censure.

Anche questa soluzione mira quindi a evitare ricorsi **"al buio".** Far decorrere il termine di 10 giorni dal solo risultato materiale dell'oscuramento significherebbe imporre al concorrente di contestare una decisione non espressa, non conosciuta nelle sue ragioni e, in ipotesi, neppure effettivamente adottata, trasformando l'inerzia o l'incompleto adempimento della stazione appaltante in una causa di decadenza a carico dell'operatore economico.

La piena conoscenza svolge anche una **funzione deflattiva:** conoscere le ragioni dell'Amministrazione può consentire al concorrente di articolare correttamente un eventuale ricorso, ma anche indurlo a desistere qualora ritenga giustificata la decisione assunta.

La Plenaria chiarisce quindi, formulando il secondo principio di diritto, che il rito dell'articolo 36, comma 4, presuppone una **decisione specifica ed espressa** sulla richiesta di oscuramento. Non è sufficiente la mera pubblicazione dell'offerta tecnica oscurata, neppure se accompagnata dalla richiesta di secretazione dell'impresa.

Diversa è l'ipotesi in cui una decisione espressa e riconoscibile sia stata effettivamente adottata ma presenti carenze nella motivazione: in questo caso viene in rilievo un eventuale **vizio di legittimità della decisione**, e non la mancanza del presupposto necessario per l'applicazione del rito speciale. La Plenaria ricorda inoltre che, trattandosi di una valutazione riservata alla stazione appaltante, il giudice che annulli la decisione per difetto di motivazione non può sostituirsi all'Amministrazione nel bilanciamento, ma deve rimetterle il riesame della questione.

Conclusioni

La sentenza chiarisce il rapporto tra obblighi della stazione appaltante e oneri del concorrente: la particolare celerità imposta all'operatore economico presuppone che l'Amministrazione abbia assicurato, nei tempi e con le modalità previste dal Codice, gli elementi conoscitivi necessari per esercitare consapevolmente il diritto di difesa.

Il rito super-accelerato non opera quindi automaticamente, ma solo quando sia sostanzialmente integrato il modello di conoscibilità delineato dall'articolo 36. Al tempo stesso, non ogni irregolarità determina il venir meno del termine di 10 giorni: solo le inosservanze sostanziali, che incidono sull'effettiva possibilità del concorrente di conoscere la decisione e difendersi, giustificano il ritorno al rito dell'accesso ex articolo 116 c.p.a. e al relativo termine di 30 giorni. Una precisazione volta a evitare possibili utilizzi strumentali della disciplina e a preservare l'equilibrio tra le due esigenze che ne sono alla base: garantire un'effettiva tutela del concorrente senza sacrificare la rapidità e la certezza del contenzioso, particolarmente rilevanti nelle procedure di gara.

LE INDICAZIONI DEL CONSIGLIO DI STATO PER LA VERIFICA DELL'ANOMALIA DELL'OFFERTA

Con la sentenza n. 6457/2026, il Consiglio di Stato si è pronunciato sulla verifica di anomalia dell'offerta ai sensi dell'art. 110 del d.lgs. 36/2023, soffermandosi sulla natura del termine di quindici giorni previsto dal comma 2 per la presentazione delle spiegazioni, sulla possibilità di successive interlocuzioni istruttorie e sul rapporto con il principio del risultato di cui all'art. 1 del Codice.

La vicenda trae origine da una procedura di gara nella quale, a fronte di un'offerta con un rilevante ribasso, era stata avviata la verifica di anomalia. Presentate nel termine assegnato le prime spiegazioni, la stazione appaltante aveva svolto ulteriori approfondimenti, anche mediante audizione e acquisizione di documentazione integrativa, per poi ritenere l'offerta congrua, seria e sostenibile.

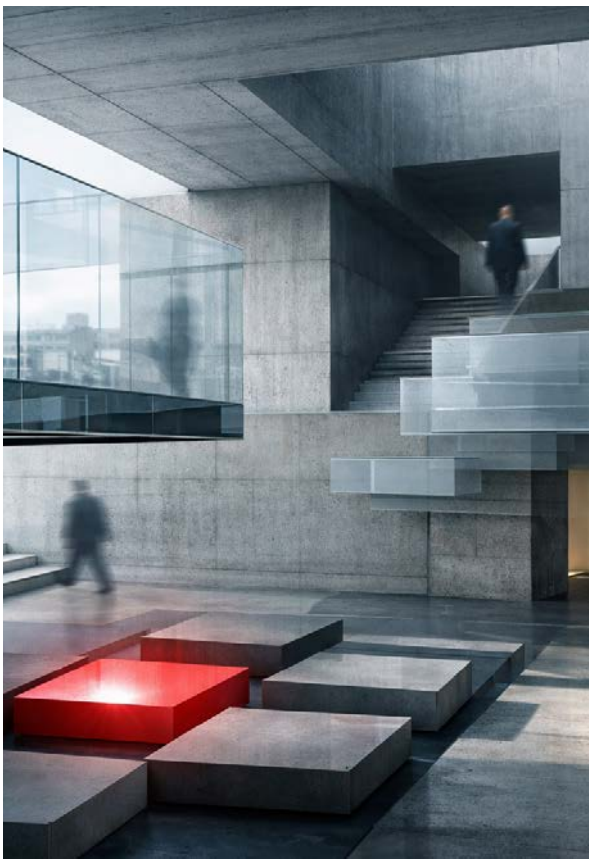
In primo grado, il TAR Veneto aveva annullato l'aggiudicazione, ritenendo che l'art. 110, comma 2, del d.lgs. 36/2023 delineasse un contraddittorio concentrato in un'unica richiesta istruttoria e che le successive integrazioni documentali e la durata della verifica fossero incompatibili con la funzione acceleratoria del termine di quindici giorni e con il principio del risultato di cui all'art. 1 del Codice.

Il Consiglio di Stato ha accolto gli appelli e, in riforma della sentenza del TAR, ha precisato che il termine previsto dall'art. 110, comma 2, del d.lgs. 36/2023 è ordinatorio e non perentorio, poiché il Codice non ne prevede espressamente la perentorietà né collega al suo superamento specifiche sanzioni, decadenze o cause di esclusione, in linea con l'orientamento della giurisprudenza amministrativa.

Resta quindi ferma la discrezionalità della stazione appaltante nella conduzione dell'istruttoria sulla congruità dell'offerta. Ricevuti i primi giustificativi, l'amministrazione può richiedere ulteriori spiegazioni o chiarimenti e disporre incontri con l'operatore economico, ove necessari per completare la verifica, secondo principi già affermati dalla giurisprudenza. Tale impostazione è coerente anche con l'art. 69 della direttiva 2014/24/UE in materia di offerte anormalmente basse.

Quanto al principio del risultato, il Consiglio di Stato ha chiarito che dall'art. 1 del d.lgs. 36/2023 non può ricavarsi una regola di perentorietà non prevista dal Codice. Il risultato non coincide con la sola tempestività, ma comprende la massima tempestività e il migliore rapporto possibile tra qualità e prezzo, nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza e concorrenza.

IL Consiglio di stato ha confermato, inoltre, che la verifica di anomalia rientra nella competenza del RUP, che può avvalersi del supporto della commissione giudicatrice, di altra commissione o di un tecnico, restando comunque titolare della relativa competenza e facendo proprie le conclusioni dell'attività istruttoria, secondo l'orientamento già espresso dalla giurisprudenza.



QUALIFICAZIONE NEI LAVORI PUBBLICI: I CHIARIMENTI DELL'ANAC SULLE CATEGORIE SCORPORABILI



Con la delibera n. 278/2026, l'ANAC ha fornito indicazioni sulla corretta individuazione, negli atti di gara, delle categorie di qualificazione e delle relative classifiche nei lavori pubblici, ai sensi del d.lgs. 36/2023 e dei relativi Allegati I.7 e II.12.

In particolare, l'Autorità ha chiarito che tutte le categorie di opere generali e specializzate previste dalla Tabella A dell'Allegato II.12 sono a qualificazione obbligatoria. Quanto allo scorporo, ha ritenuto che, oltre alla categoria prevalente, debbano essere individuate separatamente le categorie di importo superiore al 10% del valore complessivo dei lavori, nonché quelle di valore pari o superiore a 150.000 euro, soglia rilevante ai fini della qualificazione SOA ai sensi dell'art. 100, comma 4, del Codice.

Le stesse indicazioni valgono anche per il subappalto, sia necessario sia facoltativo, fermo restando, ai sensi dell'art. 119, comma 4, del Codice, il possesso di un'adeguata qualificazione per le specifiche lavorazioni da eseguire.

La corretta individuazione delle categorie rileva, infine, anche ai fini del rilascio del certificato di esecuzione lavori e della conseguente attestazione SOA. L'ANAC ha richiamato, quindi, l'attenzione delle stazioni appaltanti sulla necessità di assicurare coerenza tra le categorie indicate nella documentazione di gara, negli atti contrattuali e nel certificato di esecuzione lavori, anche con riferimento alle lavorazioni aggiuntive derivanti da modifiche contrattuali, verificando in ogni caso l'adeguata qualificazione del soggetto esecutore.

ANAC: LA MANCATA FIRMA DIGITALE DELL'OFFERTA NON COMPORTA AUTOMATICAMENTE L'ESCLUSIONE DALLA GARA

Con la Delibera n. 369 del 23 settembre 2026, l'ANAC ha ritenuto che **l'offerta tecnica presentata da un operatore economico tramite piattaforma telematica, ancorché priva di firma digitale, non possa essere automaticamente esclusa dalla procedura di gara.**

La Delibera si pone in linea con l'orientamento giurisprudenziale che, da tempo, ha adottato un **approccio di carattere sostanzialistico** in materia di sottoscrizione delle offerte. Secondo tale orientamento, infatti, i vizi della sottoscrizione assumono rilievo solo quando determinino **un'incertezza assoluta** sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta, in caso contrario, l'esclusione dalla gara risulterebbe illegittima (Cons. Stato, nn. 3973/2020 e 1963/2020).

Tale orientamento recepisce i principi del **raggiungimento dello scopo** e della **strumentalità delle forme**. Ciò che rileva, infatti, non è tanto la presenza della firma digitale, quanto l'effettiva riconducibilità dell'offerta tecnica all'operatore economico.

Tale riconducibilità risulta, in particolare, assicurata nell'ambito delle procedure di gara gestite mediante piattaforme telematiche, nelle quali l'operatore economico, per poter presentare la propria offerta, deve previamente registrarsi e accedere mediante l'utilizzo delle proprie credenziali. **Il caricamento dell'offerta sulla piattaforma consente, pertanto, di ricondurne la provenienza a uno specifico operatore economico.**

In tal senso, la giurisprudenza ha evidenziato che *"le piattaforme telematiche garantiscono la piena tracciabilità dei dati immessi in procedura e della tempistica del relativo trattamento, e di fatto rendono conoscibili tutte le fasi della gara e tutti gli atti che in essa sono confluiti, con piena garanzia di immodificabilità, segretezza e inviolabilità delle offerte"* (Cons. Stato, n. 1620/2025).

Quanto sopra, peraltro, trova conferma anche nell'art. 25 del D.Lgs. 36/2023. La disposizione prevede che le procedure di affidamento e di esecuzione dei contratti pubblici siano svolte mediante piattaforme di approvvigionamento digitale, secondo le regole tecniche di cui al successivo art. 26. **Tali regole prevedono, tra l'altro, meccanismi di autenticazione degli operatori economici idonei a garantirne l'identificazione univoca sin dalla fase di accesso al sistema.**

Ne consegue che, laddove la piattaforma telematica consenta di accertare con certezza la provenienza dell'offerta e la sua riconducibilità all'operatore economico, la mancanza della firma digitale non determina l'esclusione dalla procedura **né rende necessaria l'attivazione del soccorso istruttorio** al fine di sanare tale carenza.

In definitiva, per l'ANAC, la mancanza della firma digitale non comporta l'esclusione quando l'offerta è comunque chiaramente riconducibile all'operatore economico che l'ha presentata.



CESSIONE DI ABITAZIONE E PERTINENZE, PLUSVALENZA CALCOLATA PER OGNI SINGOLO IMMOBILE

La cessione di un'abitazione e delle relative pertinenze, acquistate in momenti diversi, può far emergere una plusvalenza imponibile anche per la sola pertinenza comprata da meno di cinque anni rispetto alla data della cessione dell'intero complesso.
Il termine dei cinque anni tra la data di acquisto e quella di cessione va, infatti, riferito a ogni singola unità che costituisce il compendio immobiliare, anche se la vendita avviene con un unico atto. Questo termine decorre sempre dalla data di acquisto, anche in caso di ristrutturazione dell'immobile.
L'eventuale preliminare prima del rogito non genera plusvalenza perché non trasferisce la proprietà. Invece, l'acconto ricevuto in questa fase concorre al calcolo dell'importo tassabile e rientra nella quota del corrispettivo riferita alla cessione della pertinenza.
È quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la **Risposta n. 157 del 2026**, che esamina il caso di un compendio immobiliare formato da un'abitazione e due pertinenze: la prima acquistata insieme alla casa nel 2021 e la seconda nel 2025. I proprietari intendono vendere l'intero complesso nel 2026, dopo aver sottoscritto un contratto preliminare nel 2025.
L'Agenzia precisa che, ai fini della tassazione della plusvalenza, il periodo di cinque anni deve essere calcolato **con riferimento a ciascuna singola unità immobiliare**, anche quando abitazione e pertinenze vengono cedute con un unico atto.
La regola deriva dall'articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir, che considera imponibili, in linea generale, le plusvalenze realizzate dalla vendita di immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, salvo le specifiche esclusioni previste dalla norma.
La disciplina, ricorda l'Amministrazione finanziaria, è volta a contrastare le operazioni di natura speculativa.
Nel caso esaminato, quindi, il vincolo pertinenziale, pur facendo assumere alla pertinenza la stessa natura del bene principale, **non modifica la data di acquisto della singola unità**. Il conteggio dei cinque anni deve pertanto essere effettuato separatamente per abitazione e pertinenze.

Di conseguenza, nell'operazione descritta dall'Agenzia, la plusvalenza imponibile emerge esclusivamente per la pertinenza acquistata nel 2025 e ceduta nel 2026, mentre non rileva ai fini della tassazione la pertinenza acquistata nel 2021 insieme all'abitazione.

Ristrutturazione, non cambia la decorrenza dei cinque anni

L'Agenzia chiarisce inoltre che, per il calcolo del quinquennio, non assumono rilievo gli interventi di ristrutturazione eseguiti sull'immobile. Nel caso esaminato, l'abitazione era stata interessata da una ristrutturazione completa, con la parziale demolizione anche di elementi strutturali. Questi lavori, tuttavia, non modificano la data dalla quale decorre il periodo di cinque anni, che resta quella dell'acquisto dell'immobile.

Preliminare e acconto

Un ulteriore chiarimento riguarda il contratto preliminare. La sua sottoscrizione entro i cinque anni dall'acquisto **non determina, di per sé, una plusvalenza imponibile**, perché il preliminare non comporta il trasferimento della proprietà, che avviene soltanto con il rogito.
Diverso è il trattamento delle somme eventualmente ricevute al momento del preliminare a titolo di acconto sul prezzo. Tali somme, una volta perfezionata la vendita, concorrono alla determinazione della plusvalenza e devono essere comprese nella quota di corrispettivo riferita alla pertinenza acquistata da meno di cinque anni.
La plusvalenza sarà quindi calcolata tenendo conto anche dell'acconto già percepito, in proporzione al corrispettivo attribuibile alla pertinenza interessata.

RENDICONTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ, NUOVE REGOLE UE PER SEMPLIFICARE GLI OBBLIGHI

Sono stati pubblicati nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea i **Regolamenti delegati (UE) 2026/1560 e 2026/1563**, che intervengono, rispettivamente, sulla **rendicontazione volontaria di sostenibilità** per le imprese non soggette agli obblighi di reporting (imprese con meno di 1.000 dipendenti e fatturato netto inferiore a 450 milioni di euro) e sulla semplificazione degli **standard europei per la rendicontazione della sostenibilità** per le altre.

Le nuove disposizioni si inseriscono nel più ampio processo di **semplificazione della normativa europea sulla sostenibilità** delineato dalla **Direttiva (UE) 2026/470 (Omnibus I)**, che restringe il perimetro delle imprese soggette alla rendicontazione di sostenibilità e semplifica gli obblighi di due diligence, riducendone gli oneri per le imprese e le relative catene del valore.

Sul fronte delle imprese non soggette agli obblighi di rendicontazione, il **Regolamento delegato (UE) 2026/1560** recepisce in norma europea il **Voluntary Sustainability Reporting Standard (VSME)**, elaborato da EFRAG e già adottato dalla Commissione nel 2025 come raccomandazione.

Lo standard mantiene una struttura modulare, ora articolata in **modulo base e modulo completo**, in linea con l'**esigenza di una struttura più chiara e proporzionata evidenziata anche dall'ANCE** rispetto ai tre moduli previsti nella versione inizialmente elaborata da EFRAG, e consente alle imprese fino a 1.000 dipendenti di rendicontare volontariamente le proprie informazioni di sostenibilità secondo un unico standard europeo.

Il passaggio è rilevante soprattutto per la **catena del valore**, poiché si **stabilisce un limite massimo** alle informazioni sulla sostenibilità che possono essere chieste alle imprese.

Anche per le imprese soggette alla rendicontazione (imprese con più di 1.000 dipendenti e fatturato netto superiore a 450 milioni di euro) sono state adottate importanti semplificazioni.

Il Regolamento delegato (UE) 2026/1563 rivede gli **standard** adottati nel 2023, **riducendo la quantità di informazioni** richieste con una maggiore attenzione ai **dati quantitativi** e introducendo una distinzione più netta **tra informazioni obbligatorie e volontarie** e disposizioni più chiare sul principio di materialità.

I due regolamenti completano così il percorso di **semplificazione e proporzionalità della rendicontazione di sostenibilità**, intervenendo sia sul contenuto degli obblighi per le imprese direttamente interessate sia sulle informazioni richieste alle imprese della catena del valore.



RAPPORTO RIFIUTI SPECIALI ISPRA 2026: I DATI SULL'EDILIZIA

Dal Rapporto Rifiuti Speciali 2026 elaborato dall'Ispra, emerge una netta **accelerazione nella produzione complessiva di rifiuti generati dal sistema produttivo nazionale**, che nel 2024 ha superato i 172 milioni di tonnellate, registrando un incremento del 4,6% rispetto al 2023, pari a circa 7,6 milioni di tonnellate in più.
Questo **incremento** resta principalmente **legato alle politiche nazionali** di questi ultimi anni, finalizzate alla **promozione dell'efficienza energetica** e della **transizione ecologica** del nostro Paese. Gli incentivi per la **riqualificazione energetica del patrimonio edilizio italiano**, insieme alle attività connesse ai cantieri per la **costruzione di infrastrutture e opere pubbliche** finanziate dal **PNRR**, hanno infatti continuato a stimolare importanti interventi in tutto il Paese, contribuendo in misura decisiva alla crescita dei quantitativi di rifiuti.



In questo contesto, **i rifiuti da costruzione e demolizione** si confermano **il flusso più rilevante dei rifiuti speciali** prodotti, rappresentando il 52,5% del totale, pari a circa 90,4 milioni di tonnellate, in netto aumento rispetto agli 81,4 milioni di tonnellate (51% del totale) rilevati nel precedente rapporto. La maggiore produzione di rifiuti non pericolosi deriva dal settore delle costruzioni e demolizioni (circa il 55,7% del totale prodotto, corrispondente a oltre 89,7 milioni di tonnellate).
La produzione totale di rifiuti da operazioni di costruzione e demolizione, escluse le terre e rocce e i materiali di dragaggio, si attesta a circa 64,2 milioni di tonnellate (+4,3% rispetto al 2023, corrispondente a 2,6 milioni di tonnellate).
Ad aumentare, però, è anche la **capacità di recupero del nostro Paese**. Il recupero di materia rappresenta ormai il **74,3%** della gestione complessiva, pari a 139,1 milioni di tonnellate, in crescita del 6,4% rispetto al 2023, mentre il ricorso alla discarica prosegue il suo progressivo calo (-2% sul 2023 e -23,9% rispetto al 2021).
Sono proprio **le costruzioni e demolizioni a rappresentare il caso di maggior successo**.
Il rapporto dimostra che **il tasso di riciclo di questo flusso** — calcolato al netto dei quantitativi relativi alle terre e rocce e ai fanghi di dragaggio, così come previsto dalla direttiva quadro sui rifiuti (Direttiva 2008/98/CE) — **ha raggiunto nel 2024 circa l'82,4%**, in crescita rispetto all'81% dello scorso rapporto e ampiamente al di sopra dell'obiettivo europeo del 70%. Un risultato che **conferma i progressi verso la circolarità dei rifiuti e che fa dell'edilizia il comparto più "circolare" del panorama nazionale**, a dimostrazione di come innovazione e corretta gestione dei rifiuti possano tradursi in risultati concreti per l'ambiente e per il sistema produttivo.



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

CERTIFICAZIONE DI SISTEMA DI GESTIONE ICMQ UNI EN ISO 9001 CERTIFICATE 2500745

IQNET RECOGNIZED CERTIFICATION IT-105012 - 2500745 UNI EN ISO 9001:2015

www.ance.av.it

anceavellino@pec.ance.av.it