



ANCE | CAMPANIA

**NEWS
TECNICA**

n.13/14

2/4/2026

Emendamenti al DL Infrastrutture: revisioni al caro materiali solo al rialzo



Buone notizie per i costruttori alle prese con cantieri colpiti dal caro-materiali e l'uscita di Anas dal perimetro del gruppo Fs, annunciata già nei mesi scorsi, che sembra finalmente pronta a concretizzarsi. Sono due delle principali novità previste dal blocco degli emendamenti di maggioranza al decreto legge Infrastrutture all'esame della commissione Lavori pubblici del Senato. Tra le misure proposte dagli esponenti dei partiti che sostengono il governo spuntano anche novità per l'adeguamento delle gallerie, dei ponti, sul piano carceri e per i fondi a disposizione del ministero delle Infrastrutture.

Caro-materiali, revisioni solo al rialzo

Stop a qualsiasi taglio dei corrispettivi riconosciuti alle imprese di costruzione in applicazione dei meccanismi di compensazione introdotti contro il caro-materiali dal decreto Aiuti del 2022 (DI 50) e poi confermati con proroghe annuali fino all'ultima legge di Bilancio. Lo prevedono gli emendamenti gemelli presentati da Fratelli d'Italia, Forza Italia e Lega. La proposta inserisce un nuovo articolo 1-bis al decreto con cui si chiarisce che le disposizioni dell'articolo 26 del DI 50/2022, che ha imposto l'aggiornamento dei prezzi ai nuovi prezziari per lavori eseguiti e contabilizzati, «escludono in ogni caso la rideterminazione in diminuzione dei corrispettivi contrattuali». La stessa tutela viene estesa anche alle misure introdotte dalla legge di bilancio 2026, richiamando

espressamente l'articolo 1, comma 490, della legge 199/2025. L'obiettivo è far sì che gli importi riconosciuti alle imprese in virtù dei prezziari aggiornati possano essere previsti solo al rialzo, mai «in diminuzione». Se approvata, la norma blinderebbe quindi gli adeguamenti concessi dal decreto Aiuti in poi, mettendo al riparo le imprese da revisioni al ribasso dei corrispettivi rideterminati.

Anas fuori dal perimetro del gruppo Fs

La società delle strade è destinata a tornare sotto il controllo diretto del ministero dell'Economia. È quanto prevedono due emendamenti gemelli, presentati da esponenti di Fratelli d'Italia e Lega. La proposta interviene sull'articolo 49 del DI 50/2017 e stabilisce che, «a far data dall'approvazione del bilancio 2025 di Ferrovie dello Stato Italiane», Fs dovrà trasferire «senza corrispettivo al Ministero dell'economia e finanze le azioni della società Anas». Il passaggio dovrà essere approvato dall'assemblea degli azionisti di Fs e sarà effettuato «mediante girata dei relativi certificati azionari», con una contestuale riduzione del patrimonio netto di Fs «pari al valore di iscrizione di Anas nel bilancio di esercizio» al 31 dicembre 2025. L'emendamento precisa inoltre che il trasferimento e tutti gli atti collegati saranno «esclusi da imposizione diretta e indiretta e da tasse». La norma punta, si legge nel testo, a «consolidare le funzioni di Anas S.p.A. quale concessionaria titolare di diritti speciali ed esclusivi nella

costruzione, gestione, esercizio, miglioramento e adeguamento della rete viaria statale». Restano salvi, secondo la proposta, «gli accordi, le convenzioni e ogni altra pattuizione sottoscritti da Anas» prima del passaggio al Mef, così come «i rapporti giuridici sorti» prima dell'entrata in vigore della nuova disposizione. Dopo l'uscita dal gruppo Fs, Anas continuerà a operare sulla base del contratto di programma con il ministero delle Infrastrutture. Gli emendamenti prevedono infatti che «all'esito del trasferimento» al Mef, la società «prosegue le attività di cui al contratto di programma sottoscritto con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti».

La proposta apre inoltre alla possibilità di ampliare il raggio d'azione di Anas. Previa autorizzazione del concedente, la società potrà ricevere «compiti di assistenza e supporto», inclusa «l'attività di committenza ausiliaria», per la progettazione e la realizzazione di interventi «su strade esterne alla rete di competenza di Anas». L'emendamento contiene anche una clausola di continuità per la governance. Il consiglio di amministrazione in carica «prosegue il proprio mandato fino alla relativa scadenza». Resterà inoltre invariato «il regime giuridico ed economico» applicato agli amministratori, ai componenti degli organi di controllo, ai dirigenti e al personale dipendente di Anas e delle controllate.

Programmi Mit, 265 milioni in sei anni Una dotazione aggiuntiva di quasi 265 milioni di euro, nel periodo 2026-2031 sul bilancio del ministero delle Infrastrutture, di cui 83 milioni per il 2026. Lo prevede un articolato emendamento al Dl Infrastrutture proposto dai senatori leghisti Manfredi Potenti e Antonino Germanà, allo scopo di finanziare vari

programmi gestiti dal dicastero, tra dissesto idrogeologico, infrastrutture pubbliche, interventi dei provveditorati, patrimonio storico, beni culturali, fondo investimenti dei piccoli comuni.

Gallerie, slitta al 2032 la messa in sicurezza

Per la richiesta di messa in servizio a seguito di adeguamenti alle norme di sicurezza, i gestori di un centinaio di grandi gallerie stradali avranno tempo fino al 31 dicembre 2032. Lo prevede un emendamento a firma di due senatori della Lega (primo firmatario Potenti). Il nuovo termine proposto nell'emendamento punta a sostituire l'attuale termine in vigore fissato al 31 dicembre 2027.

Traforo del Monte Bianco

Un emendamento proposto da quattro senatori della Lega (primo firmatario Paganella) prevede di utilizzare 200 milioni del conto residui del Mef per acquisire – da parte di Autostrade dello Stato – la partecipazione azionaria detenuta dalla Società Italiana per Azioni per il Traforo del Monte Bianco (Sitmb Spa) nella società Raccordo Autostradale Valle d'Aosta Spa (Rav). L'operazione è subordinata a una valutazione patrimoniale asseverata da un esperto indipendente.

Sei mesi in più per adeguare i ponti stradali

Sei mesi di tempo in più (dal 30 giugno 2026 al 31 dicembre 2026) per affidare gli appalti di lavori necessari a interventi sui ponti stradali ai fini dell'adeguamento alle norme di sicurezza. La proposta si legge in termini identici in vari emendamenti proposti sia da senatori della maggioranza che da quelli di opposizione.

Da *NT+*.

CCNL: per il Tar Lazio nessuna correzione dopo l'offerta



In materia di contratti pubblici la dichiarazione di equivalenza del Ccnl costituisce elemento essenziale dell'offerta economica e deve essere resa in sede di partecipazione alla gara. Di conseguenza non è consentito all'operatore economico modificare ex post il contratto collettivo in indicato in sede di offerta, né sostituire la dichiarazione di equivalenza con un impegno sopravvenuto ad applicare il Ccnl indicato dalla stazione appaltante, pena la violazione dei principi di immutabilità dell'offerta e di par condicio tra i concorrenti.

Al riguardo il TAR Roma, con la sentenza 5361/2026, ha chiarito che il contratto collettivo applicato ai rapporti di lavoro concernenti l'appalto – sia esso quello indicato dalla stazione appaltante o quello scelto dal concorrente ed accompagnato da dichiarazione di equivalenza – non rappresenta un elemento accessorio o modificabile, ma incide direttamente sulla struttura dei costi della manodopera e, quindi, sul contenuto economico dell'offerta. Ne deriva che la scelta del Ccnl e l'eventuale dichiarazione di equivalenza devono essere definite in modo chiaro e definitivo già in sede di partecipazione alla gara, non potendo essere oggetto di successive rimodulazioni, integrazioni o alternative. Da ciò discende l'impossibilità di ammettere interventi correttivi successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte.

La dichiarazione di equivalenza non può trasformarsi in un adempimento flessibile,

utilizzabile per correggere ex post le scelte originarie o per introdurre soluzioni alternative a seconda delle esigenze emerse nel corso della procedura. Ammettere una simile flessibilità significherebbe consentire al concorrente di beneficiare di un indebito vantaggio competitivo fondato sull'incertezza o sulla variabilità dei costi del lavoro, e gli permetterebbe di rimodulare l'offerta ed eventualmente adattarla la propria proposta in funzione delle eventuali contestazioni emerse in sede di verifica, alterando la par condicio tra i partecipanti alla procedura e l'intero equilibrio concorrenziale della gara. L'immutabilità della dichiarazione originaria risponde, infatti, all'esigenza di garantire che tutte le offerte siano comparabili su basi omogenee e trasparenti.

Su queste basi la sentenza esclude la legittimità della dichiarazione tardiva con cui l'operatore si impegna ad applicare il Ccnl indicato dalla stazione appaltante, sull'assunto che in questo modo il concorrente non si limiterebbe ad un mero adeguamento formale, ma realizzerebbe una vera e propria sostituzione del parametro economico su cui l'offerta era stata costruita.

Tale eventualità risulta di fatto preclusa dalla disciplina di cui all'art. 11 del codice dei contratti pubblici, che impone una scelta chiara e definitiva già in sede di offerta: o l'operatore aderisce al Ccnl indicato dalla stazione appaltante, oppure opta per un diverso contratto, assumendosi l'onere di dimostrarne l'equivalenza. Posto che il principio dell'equivalenza del contratto

collettivo prescelto dal concorrente rispetto a quello indicato dalla stazione appaltante esprime l'esigenza di controllo pubblico sulle condizioni di lavoro negli appalti, la sentenza rileva che la condizione minima per ritenere equivalente un regime contrattuale consiste nella omogeneità dei livelli di tutela economica e giuridica.

Ciò posto il Tribunale esclude che l'equivalenza possa essere garantita attraverso trattamenti ad personam o correttivi individuali, e specifica che il giudizio di omogeneità delle tutele deve essere condotto in termini oggettivi attraverso la comparazione tra sistemi contrattuali collettivi, e non può essere surrogato da soluzioni parziali o contingenti, come l'introduzione di trattamenti migliorativi individuali o limitati.

L'equivalenza tra le tutele offerte dal concorrente e quelle richieste dalla stazione appaltante, infatti, opera sul piano generale e astratto, con riferimento alla generalità dei lavoratori coinvolti, e non può essere garantita attraverso aggiustamenti puntuali che, pur incidendo su singole voci retributive o normative, non modificano la

struttura complessiva del contratto collettivo applicato. Ciò comporta che la dichiarazione di equivalenza e la successiva valutazione da parte della stazione appaltante devono prendere a riferimento il confronto complessivo tra modelli contrattuali, valutandone l'omogeneità.

Simili valutazioni sono connotate da un elevato margine di discrezionalità tecnica della stazione appaltante, la quale, pertanto, è vincolata a svolgere la verifica di equivalenza, ma dispone di un margine valutativo ampio, sindacabile solo nei limiti della manifesta illogicità o irragionevolezza.

In questa prospettiva, la dichiarazione di equivalenza non può essere intesa come un'autocertificazione sufficiente in sé, idonea a vincolare automaticamente la stazione appaltante. Al contrario, essa costituisce il presupposto di un obbligo istruttorio pieno, che impone all'amministrazione di verificare in concreto la corrispondenza tra i sistemi di tutela assicurati dai diversi contratti collettivi.

Si tratta, pertanto, di una valutazione vincolata quanto all'anno ma discrezionale in relazione al contenuto ed all'esito. Da NT+.

Da giugno il nuovo Decreto Requisiti minimi



Entrerà ufficialmente in vigore **tra 2 mesi - il 3 giugno 2026** - il decreto che aggiorna i criteri minimi di prestazione energetica degli edifici, favorendo l'uso delle rinnovabili, l'integrazione delle infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici e introducendo nuove prestazioni dell'involucro edilizio e la disciplina dei ponti termici. Il **nuovo DM Requisiti Minimi**, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 5 dicembre 2025, **modifica e integra il DM 26 giugno 2015** sulle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e la definizione dei requisiti minimi degli edifici.

Il decreto - del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica di concerto con il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, il Ministro della Salute e il Ministro della Difesa - mira ad aggiornare e integrare le normative esistenti, disciplinando aspetti relativi a:

- benessere termo-igrometrico degli ambienti interni;
- sicurezza in caso di incendi;
- rischi connessi all'attività sismica;
- infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici.

Prestazioni energetiche edifici, i nuovi Requisiti Minimi Il nuovo DM Requisiti Minimi apporta modifiche specifiche al DM 26 giugno 2015, tra cui:

- integrazione delle **infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici** nell'ambito di intervento;
- nuove **definizioni**, come 'parcheggio adiacente all'edificio' e 'ponte termico';
- aggiornamento delle **norme tecniche di riferimento per il calcolo della prestazione energetica**, inclusa la soppressione di alcune e l'introduzione di UNI/TS 11300-5, UNI/TS 11300-6 e UNI EN

15193 per illuminazione;

- modifiche a criteri generali, gestione impianti e strumenti di calcolo.

Il nuovo DM Requisiti Minimi fa riferimento a diverse direttive e decreti legislativi:

- Direttiva (UE) 2018/844 sulla prestazione energetica nell'edilizia;
- Dlgs 19 agosto 2005, n. 192, che attua la direttiva 2018/844;
- Dlgs 3 marzo 2011, n. 28, sulla promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili;
- Decreto Legislativo 4 luglio 2014, n. 102, sull'efficienza energetica;
- Decreto Legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, sull'infrastruttura per i combustibili alternativi;
- Decreto Legislativo 8 novembre 2021, n. 199, sulla promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili.

Gli **Allegati 1 e 2 del DM 26 giugno 2015 sono sostituiti integralmente** dagli Allegati al nuovo DM Requisiti Minimi.

Prestazioni energetiche degli edifici, criteri e requisiti Gli allegati al nuovo DM Requisiti Minimi forniscono un quadro dettagliato per il **calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici**, definendo i criteri, i requisiti minimi e le prescrizioni specifiche a seconda della tipologia e del livello di intervento. Mirano a garantire l'efficienza energetica, il benessere interno e l'integrazione di tecnologie sostenibili. Da *Edilportale*.

La stazione appaltante deve tenere ben distinti i requisiti di partecipazione dai requisiti di esecuzione del contratto per non imporre ai competitori oneri sproporzionati



La stazione appaltante deve tenere ben distinti i requisiti di partecipazione dai requisiti di esecuzione del contratto evitando, per questi ultimi, di imporre ai competitori oneri sproporzionati a pena di esclusione. In questo senso, la sentenza del Tar Friuli Venezia Giulia, sez. I, n. 93/2026.

L'esclusione

Il ricorrente impugna la propria esclusione avvenuta per non aver prodotto il «contratto preliminare», richiesto nel disciplinare di gara, di acquisto, locazione o comodato per un «magazzino di rivendita» in relazione ad una procedura aperta per l'aggiudicazione della fornitura di materiale elettrico. Inoltre, con il secondo motivo di censura, si eccepisce la nullità della clausola prevista nel disciplinare che, in sostanza, ha anticipato un requisito di esecuzione strutturato come requisito di partecipazione previsto a pena di esclusione.

Requisiti di partecipazione e requisiti di esecuzione

Il giudice evidenzia la non corretta scrittura della legge di gara – in particolare del disciplinare – in cui compare, prima dell'aggiudicazione, la pretesa di un vincolo giuridico (il contratto preliminare di disponibilità del magazzino) quale obbligo sproporzionato rispetto alla fase di sola partecipazione. Tale previsione, in effetti, si pone in contrasto – oltre che con l'articolo 10 (che sancisce il divieto di prevedere cause di esclusione non tipizzate dal codice) – con l'articolo 113. La norma chiarisce che i requisiti (particolari) afferenti l'esecuzione del contratto devono essere «compatibili con il diritto europeo e con i principi di parità di trattamento, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, innovazione e siano precisati nel bando di gara, o nell'invito in caso di procedure senza bando o nel capitolato d'oneri.

Dette condizioni possono attenerne, in particolare, a esigenze sociali e ambientali» e, soprattutto (secondo comma) che per effetto della richiesta, gli operatori partecipanti alla competizione si devono limitare a dichiarare di «accettare i requisiti particolari nell'ipotesi in cui risulteranno aggiudicatari».

Nel caso di specie, invece, il disciplinare richiedeva «espressamente un vincolo giuridico già perfezionato in forma di preliminare, idoneo a garantire – secondo gli effetti propri di tale accordo privatistico - l'effettiva e coercibile acquisizione della disponibilità in caso di aggiudicazione» di un contratto di comodato/acquisto/locazione).

La stazione appaltante, quindi, ha richiesto un requisito sproporzionato e «contrario ai principi di massima partecipazione e di risultato». Da qui la nullità della clausola della legge di gara che non avrebbe dovuto essere applicata.

L'orientamento giurisprudenziale

In sentenza, a sostegno della tesi dell'illegittimità della richiesta della stazione appaltante, si ricorda l'orientamento consolidato (in tempi recenti, ad esempio il Consiglio di Stato n. 2079/2026) e l'intervento, in tema, della Corte di giustizia Ue sez. I, 8 luglio 2021, n. 428.

La Corte di giustizia ha chiarito che la «trasformazione» di una specifica capacità prestazionale nell'ambito dei requisiti di partecipazione se può trovare giustificazione nella naturale esigenza «di assicurarsi, a monte, che coloro che partecipano alla gara dimostrino di poter essere nelle condizioni di svolgere determinate prestazioni richiedenti caratteristiche operative peculiari» impone, però, l'esigenza di un controbilanciamento.

Il Rup, chiamato a scrivere la legge di gara, infatti, non può ignorare che obbligare i competitori a «soddisfare tutte le condizioni di esecuzione

dell'appalto sin dalla presentazione della loro offerta costituisce un requisito eccessivo che, di conseguenza, rischia di dissuadere (...) dal partecipare alle procedure di aggiudicazione degli appalti» violando in tale modo i principi di proporzionalità e di trasparenza.

Occorre, quindi, evitare – come conferma la giurisprudenza domestica -, in un'ottica concorrenziale richieste di disponibilità e requisiti di esecuzione troppo onerosi.

Inoltre, nel caso di specie, il giudice rileva che la richiesta non era neppure necessaria e che ai concorrenti si sarebbe potuto richiedere una semplice, e concorrenziale, dimostrazione di poter avere la disponibilità del «magazzino» (una volta acquisita l'aggiudicazione). Non è stata ritenuta persuasiva neppure l'affermazione, della stazione appaltante, circa la non gravosità/onerosità della previa stipula di un contratto preliminare.

Il giudice, infatti, sul punto chiarisce che il contratto preliminare è «un'operazione potenzialmente molto onerosa (essendo peraltro spesso, nella pratica, accompagnato da un «anticipo» del corrispettivo), tanto più in presenza di schemi negoziali condizionati, nei quali un terzo – estraneo alla procedura – si vincola a trasferire al concorrente la disponibilità di un immobile incertus an e incertus quando, rinunciando nel frattempo a destinarlo ad altri utilizzi». Da NT.

Per Nomisma compravendite a +1,8%



A fronte del venir meno della politica monetaria espansiva e al rialzo dei tassi, Nomisma stima un rallentamento dell'attività: nel corso del 2026 le compravendite residenziali dovrebbero crescere a un ritmo più contenuto (+1,8%) rispetto al 2025, attestandosi intorno alle 780mila transazioni. Un livello che, secondo le attese, dovrebbe mantenersi sostanzialmente stabile anche nel biennio successivo, su livelli prossimi a quelli registrati nella ripresa post-Covid». Questa, in sintesi, la previsione di Nomisma contenuta nell'Osservatorio sul mercato immobiliare presentato il primo aprile a Milano. Il rallentamento, secondo la società bolognese, si realizza in un contesto che resta robusto per dimensioni e solido nei fondamentali. «Rispetto a un anno fa - sottolinea il report - il mercato evidenzia un rafforzamento significativo: i prezzi mostrano una dinamica più solida, si riduce il divario tra valori richiesti e offerti, l'offerta viene assorbita più rapidamente e la domanda è in crescita. Sono segnali di un ciclo espansivo che tende a consolidarsi, con un mercato tendenzialmente più dinamico e più liquido ed una domanda sostenuta». Una valutazione che, al netto di eventi imponderabili, è condivisa da vari operatori del settore che a Milano hanno discusso le conclusioni del report. «Secondo gli operatori del settore - riporta Nomisma -, in assenza di shock economici il 2026 si prospetta in continuità con il percorso di crescita già delineato nel 2025. La domanda resta sostenuta, alimentata da una radicata preferenza per l'acquisto dell'abitazione, che continua a prevalere anche a fronte di una capacità di spesa limitata. Nonostante un costo dei mutui più oneroso e prezzi di compravendita elevati, le famiglie confermano infatti una forte propensione all'acquisto, ancora percepito come più conveniente rispetto alla locazione»

I 13 mercati immobiliari locali

Il mercato dell'affitto

Per quanto riguarda il mercato della locazione

residenziale, Nomisma osserva che nel 2025 in Italia si conferma una dinamica complessivamente positiva con oltre 1 milione di contratti registrati, in crescita del +1,4% rispetto al 2024. Le variazioni annuali dei canoni di locazione nel comparto residenziale confermano un ciclo espansivo ormai consolidato (+3,4% in media). Le abitazioni in buono stato mostrano una sequenza di incrementi che, dopo la ripresa avviata nel 2022, si rafforza nel 2023 e nel 2024. Nel 2025 - dunque - la crescita prosegue, anche se con un ritmo più moderato rispetto al recente passato, a conferma di un mercato ancora sostenuto da una domanda vivace e caratterizzato da una persistente carenza di offerta. «Nello specifico - precisa lo studio - le restrizioni introdotte o annunciate sul mercato degli affitti tendono a riportare sul mercato qualche unità immobiliare oggi sottratta alla locazione tradizionale ma, trattandosi di piccole quantità, ciò non incide in modo sostanziale sugli equilibri generali. Sul fronte dei rendimenti, il segmento abitativo si conferma su livelli elevati, con un rendimento totale medio lordo annuo pari all'8,4% (somma del rendimento lordo da locazione del 5,7% e di un aumento dei prezzi del 2,7%), leggermente superiore rispetto all'anno precedente. I tempi medi per concludere un contratto di affitto si attestano in media a 1,6 mesi, evidenziando la dinamicità del mercato.

Gestire gli investitori stranieri

Secondo il direttore generale Nomisma Andrea Bontempi, in Italia cresce l'interesse degli investitori stranieri per il mercato immobiliare nazionale e per questo «dobbiamo identificare gli immobili più adatti per questo segmento e soprattutto lavorare per dare tempi certi a quegli investimenti». «Un investitore straniero che viene in Italia - spiega - non vuole essere alla mercé di una serie di regole o temi burocratici che rallentano la sua visibilità rispetto a quando metterà a reddito l'immobile su cui investe». In generale, secondo Bontempi, «il mercato dei capitali ha sempre più liquidità e ci sembra che gli

investitori finanziari siano in una situazione più tranquilla rispetto a qualche anno fa e più attenti a riconsiderare l'investimento immobiliare. Se ci spostiamo sul mercato corporate, in crescita del 20% nel 2025, notiamo un

significativo trend di crescita con un cambiamento degli investitori tipici: abbiamo family office di imprese o famiglie alto reddito e numerosi investitori istituzionali stranieri (il 55% circa)». Da NT+.

Chiarimento di AdE sulla plusvalenza da Superbonus nella vendita di bene condominiale



La vendita dell'alloggio del portiere può generare una plusvalenza Superbonus, ma la tassazione non scatta automaticamente per tutti i condòmini.

Con la **risposta n. 86 del 27 marzo 2026** l'**Agenzia delle Entrate** chiarisce come va letta fiscalmente la cessione di un bene condominiale inserito di un edificio, che ha beneficiato di interventi agevolati sulle parti comuni, non solo stabilendo se la vendita produca un reddito imponibile, ma anche se la plusvalenza sia effettivamente tassabile. L'Agenzia specifica infatti che la verifica va fatta in capo a ciascun singolo

condòmino, sulla base della quota millesimale e della situazione soggettiva dell'unità principale, ad esempio in relazione all'uso come abitazione principale o all'acquisto per successione.

Per la vendita, in questo caso dell'ex alloggio del portiere, vanno considerati tempistiche dei lavori agevolati, ripartizione del corrispettivo, documentazione delle spese e corretta ricostruzione del costo fiscale di partenza, anche ricorrendo ad una perizia giurata quando il valore originario non è chiaramente individuabile.

Quando la vendita genera una plusvalenza Superbonus La plusvalenza, in questo caso generata da Superbonus, può emergere, quando il bene, come l'alloggio dell'ex portiere, viene ceduto entro **dieci anni** dalla conclusione degli interventi agevolati eseguiti ai sensi dell'**articolo 119 del decreto Rilancio (DL 34/2020)**. Tale disciplina nasce con la **legge di bilancio 2024**, che ha introdotto una specifica ipotesi di plusvalenza imponibile per gli immobili interessati da lavori Superbonus, a cui ha fatto seguito la **circolare 13/E del 13 giugno 2024** che ne ha chiarito l'ambito applicativo.

Nel caso citato, non è necessario che i lavori abbiano riguardato direttamente il bene venduto. È sufficiente che gli interventi siano stati eseguiti sulle parti comuni dell'edificio, di cui l'alloggio fa parte, per rendere fiscalmente rilevante anche la cessione dell'ex abitazione del portiere, pur in assenza di lavori specifici sulla singola unità ceduta.

Perché la verifica va fatta sul singolo condòmino La risposta dell'Agenzia, inoltre, chiarisce un altro aspetto, ovvero che il condominio non deve essere trattato come un unico soggetto fiscale.

L'alloggio del portiere viene considerato un bene accessorio rispetto alle unità immobiliari principali e la relativa titolarità segue quella degli appartamenti dei singoli proprietari. Per questo motivo, anche il regime fiscale della vendita non può essere uniforme per tutti.

Il ricavato della cessione va quindi imputato pro quota, in proporzione ai **millesimi di proprietà**. Tuttavia, la tassazione della plusvalenza va verificata individualmente, guardando alla posizione soggettiva di ciascun condòmino rispetto alla propria unità principale. In altre parole, la vendita è unitaria, ma l'eventuale reddito imponibile si forma solo in capo ai singoli partecipanti. Le esclusioni richiamate dall'Agenzia sono quelle previste dal **TUIR**. La prima riguarda gli immobili acquisiti per **successione**: in questo caso la quota di plusvalenza riferibile al condòmino resta esclusa.

La seconda riguarda l'esclusione dell'unità immobiliare del singolo proprietario se adibita a **dimora principale** sua o dei familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione, oppure per la maggior parte del minor periodo di possesso se questo è inferiore a dieci anni. Il chiarimento, nel caso della vendita dell'alloggio del portiere, è che la verifica non va fatta sul bene comune ceduto, ma sull'appartamento del singolo condòmino. Se quell'unità possiede i requisiti di esclusione, allora anche la quota di corrispettivo derivante dalla vendita del bene comune non genera reddito imponibile.

Come calcolare la plusvalenza La regola di base è quella indicata dall'**articolo 68 del TUIR**: la plusvalenza è data dalla differenza tra il corrispettivo percepito e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, aumentato di ogni altro costo inerente al bene. Questo criterio resta valido anche per i beni condominiali.

Nel caso dell'ex alloggio del portiere, pertanto, dopo aver determinato il valore complessivo della cessione, si attribuisce a ciascun condòmino la propria quota in base ai millesimi. Ultimata la ripartizione va quindi verificato se, per ogni singolo proprietario, la quota sia imponibile o esclusa.

Spese Superbonus, sconto in fattura e cessione del credito Uno dei passaggi più delicati riguarda il rapporto tra spese agevolate e costi inerenti. La **circolare**

13/E del 2024 chiarisce che l'irrilevanza totale o parziale delle spese relative agli interventi agevolati opera quando si è fruito del **Superbonus al 110%** e si è optato per **sconto in fattura o cessione del credito**.

Sul piano pratico, questo significa che, se la vendita avviene entro cinque anni dalla conclusione dei lavori, le spese Superbonus non possono essere considerate tra i costi inerenti e quindi non riducono la plusvalenza imponibile. Se invece la cessione avviene dopo cinque anni, ma sempre entro il limite dei dieci anni, tali spese possono rilevare solo nella misura del 50%.

Quando serve la perizia giurata Nelle vendite di beni comuni, un'altra questione di cui bisogna tener conto è la ricostruzione del costo storico della quota riferibile a ciascun condòmino.

Spesso, infatti, come per l'alloggio del portiere, il valore non è autonomamente distinguibile, perché risulta incorporato nel prezzo di acquisto dell'appartamento principale. In questi casi, l'Agenzia ammette il ricorso a una **perizia giurata** per determinare il valore iniziale da assumere come **costo fiscale**. Si tratta di un aspetto particolarmente utile quando manca un dato storico puntuale sulla quota del bene comune. La perizia, quindi, non sostituisce la disciplina fiscale, ma fornisce la base tecnico-estimativa da cui partire per il calcolo della plusvalenza.

Rivalutazione ISTAT e immobili posseduti da oltre cinque anni La disciplina richiamata dall'Agenzia prevede che, per gli immobili acquistati o costruiti da oltre cinque anni alla data della cessione, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione possa essere rivalutato sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Questo criterio vale anche quando il valore iniziale è stato determinato tramite perizia giurata. La rivalutazione ha una funzione precisa: adeguare il valore storico ai prezzi correnti e attenuare l'effetto nominale dell'inflazione sul calcolo della plusvalenza. Anche in questo caso, però, il presupposto temporale dei cinque anni resta essenziale per poter applicare il meccanismo.

Donazione, imposta sostitutiva e dichiarazione Diverso dal caso della successione è quello della **donazione**. Per gli immobili ricevuti per donazione non opera una esclusione automatica dalla tassazione

della plusvalenza; il trattamento fiscale va quindi verificato secondo le regole ordinarie della disciplina speciale, salvo che ricorra il requisito dell'abitazione principale. Quanto al prelievo, l'Agenzia delle Entrate specifica che il contribuente può optare per **l'imposta sostitutiva del 26%** in alternativa all'imposizione ordinaria sul reddito. Questa opzione va richiesta al notaio, all'atto della cessione. In assenza di opzione, la plusvalenza imponibile confluisce nella dichiarazione dei redditi del singolo contribuente.

Cosa succede se la vendita avviene dopo dieci anni Il limite dei dieci anni rappresenta lo spartiacque della nuova disciplina. La **plusvalenza** si applica infatti alle cessioni effettuate **entro dieci anni** dalla conclusione degli interventi agevolati; superato quel termine, viene meno il presupposto specifico introdotto dalla legge di bilancio 2024 per gli immobili interessati da lavori Superbonus.

Per questo, nella gestione delle dismissioni di beni comuni, la variabile tempo è decisiva quanto la natura del bene venduto. Non basta sapere che il fabbricato ha beneficiato del Superbonus, ma occorre verificare anche la data di fine lavori e collocare correttamente la cessione all'interno o all'esterno della finestra decennale prevista dalla norma. La risposta dell'Agenzia evidenzia che la vendita di un bene condominiale, che ha usufruito di agevolazioni, non produce un effetto fiscale, in termini di plusvalenza, diretto e uguale per tutti i proprietari del fabbricato, ma va ripartito secondo i millesimi, con una tassazione che si forma, o non si forma, in base alla specifica posizione del singolo condòmino. La lettura congiunta delle regole fiscali e degli elementi condominiali determina la corretta applicazione della plusvalenza legata al Superbonus. Da *Edilportale*.

Cose da sapere per detrarre nel fotovoltaico anche il sistema di accumulo



L'installazione di un **sistema di accumulo integrato nell'impianto fotovoltaico** può beneficiare della detrazione fiscale prevista dal bonus ristrutturazione, ma a determinate condizioni.

Il chiarimento arriva dall'Agenzia delle Entrate, che conferma la possibilità di portare in detrazione la spesa **quando l'accumulo è collegato all'impianto fotovoltaico** e sono rispettati i tempi dell'invio dei dati all'ENEA entro 90 giorni dalla fine lavori o dal collaudo.

Per le **spese sostenute nel 2025 e nel 2026** il bonus ristrutturazione resta al 50% per l'abitazione principale e al 36% negli altri casi, con limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare.

Sistema di accumulo, quando è detraibile Il sistema di accumulo non è agevolabile di per sé, in modo autonomo e svincolato dall'impianto. La detrazione spetta quando l'installazione è contestuale a quella dell'**impianto fotovoltaico cui l'accumulo è collegato**. In altri termini, il beneficio fiscale segue la funzione dell'intervento, cioè l'integrazione con un impianto basato su fonte rinnovabile destinato ai fabbisogni energetici dell'immobile.

Invio a ENEA entro 90 giorni da fine lavori o collaudo Per beneficiare della detrazione, le informazioni sull'intervento devono essere trasmesse a ENEA entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo. L'Agenzia delle entrate ed ENEA ribadiscono che, per gli interventi che comportano risparmio energetico o utilizzo di fonti rinnovabili e che accedono al bonus ristrutturazione, la comunicazione va effettuata tramite il portale dedicato; la decorrenza del termine è ancorata alla fine lavori e, nei casi in cui sia previsto, al collaudo.

Aliquote 2025-2026 e limite massimo di spesa Ricordiamo che per le spese sostenute nel 2025 e nel 2026 la detrazione è pari al **50%** se l'intervento riguarda l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale ed è effettuato dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento.

Negli altri casi l'aliquota è pari al **36%**, fermo restando il limite massimo di **96.000 euro** per unità immobiliare. La detrazione viene ripartita in 10 quote annuali di pari importo. Da Edilportale.

Ance Campania info@ancecampania.it piazza Vittoria 10 -80121-Napoli

