

ANCE Campania News

17 aprile
2025

Numero
15/13

Si possono mantenere le detrazioni fiscali dopo vendita immobile? Il tema continua a destare incertezze nonostante le norme sui bonus edilizi siano in vigore da diversi anni.

Ultimamente l'Agenzia delle Entrate è intervenuta per spiegare al titolare del bonus ristrutturazioni, che ha sostenuto le spese per la riqualificazione del suo immobile, come mantenere le detrazioni fiscali dopo la vendita dell'immobile ristrutturato.

Mantenere detrazioni fiscali dopo vendita immobile, il dubbio

Un contribuente si è rivolto alla posta di Fisco Oggi spiegando di dover vendere un appartamento sul quale ha effettuato lavori di ristrutturazione e non ha ancora utilizzato tutte le detrazioni ad essi correlate.

Il contribuente ha quindi chiesto se è possibile, in sede di rogito, mantenere le rate residue della detrazione fiscale dopo la vendita.

L'Agenzia delle Entrate ha spiegato che, in base all'articolo 16-bis, comma 8, del Testo unico sulle imposte sui redditi (DPR 917/1986), in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di ristrutturazione, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita, per i rimanenti periodi di imposta, all'acquirente, salvo diverso accordo tra le parti.

Questo significa che il bonus ristrutturazione, così come gli altri bonus edilizi, viene trasferito automaticamente all'acquirente e che se il venditore vuole mantenere la detrazione fiscale dopo la vendita dell'immobile, deve accordarsi espressamente con l'acquirente.

L'Agenzia ha ricordato di aver già spiegato, con la circolare 7/2021, che non è strettamente necessario che l'accordo sia riportato nell'atto di trasferimento dell'immobile, ma è sufficiente anche una scrittura privata, autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale sottoscritta da entrambe le parti contraenti, dalla quale emerga che l'accordo esisteva sin dalla data del rogito.

Il comportamento dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi, ha concluso il Fisco, deve essere coerente con quanto indicato nell'accordo successivamente formalizzato. Da **Edilportale**.



In questo numero

AdE sulle detrazioni fiscali

1

CdS sulla tutela del patrimonio culturale

2

La data certa del contratto di avvalimento: sentenza del CdS

3

Piano straordinario di vigilanza ANAC su opere incomplete e ritardi

4

Per Cerved sono in aumento i fallimenti nel settore delle costruzioni

5

CdS sulla tutela del patrimonio culturale

È configurato, nel settore dei beni culturali, un nesso inscindibile tra esecuzione dell'intervento e possesso della necessaria qualificazione, con la conseguenza che, in caso di partecipazione di consorzi a una procedura competitiva, non rileva, per il possesso dei requisiti tecnici, la struttura consortile, quale entità giuridica concorrente, ma la qualificazione propria dell'impresa che effettivamente realizza l'opera.

È così che si esprime il Consiglio di Stato, sezione V, con [la sentenza n. 875/2025](#) che, partendo dall'esigenza di tutelare adeguatamente il patrimonio storico culturale, ha ritenuto legittima, nella *lex specialis* di gara, la richiesta del possesso dell'autonoma qualificazione del consorzio designato quale esecutore, non essendo sufficiente il requisito professionale in capo al consorzio che partecipa alla gara.

Una società ha presentato appello, avverso la pronuncia di primo grado, con cui è stata accolta l'impugnativa, da parte del secondo in graduatoria, della propria aggiudicazione dell'appalto dei lavori di restauro di beni immobili sottoposti a tutela in materia di beni culturali, per assenza dei requisiti di qualificazione, avendo partecipato come consorzio fra società cooperative di produzione e lavoro e individuato una consorziata esecutrice, priva di propria attestazione di qualificazione professionale, non rilevando il requisito dell'entità giuridica concorrente.

La parte ricorrente, difatti, ha la qualificazione per la categoria e per la classifica richiesta dalla documentazione di gara, e, pertanto, ha ritenuto di essere in regola per l'esecuzione dell'appalto a prescindere dalla indicazione di una consorziata esecutrice, che partecipa quale semplice articolazione organica.

Questa ricostruzione emerge dal contesto normativo di riferimento, in particolare, dal comma 5 dell'articolo 67 del codice dei contratti pubblici, alla luce del quale i consorzi di cooperative, contrariamente a altri tipi di consorzio, possono partecipare alla procedura di gara, fermo e restando i requisiti morali, utilizzando i "requisiti propri e, nel novero di questi, facendo valere i mezzi nella disponibilità delle consorziate che li costituiscono".

L'assunto, per l'alto consesso, non può essere condiviso: da qui il rigetto dell'appello.

Nel caso di specie, considerata la natura dell'appalto, la *lex specialis* di gara ha espressamente previsto, in autovincolo, a pena di esclusione, che il soggetto esecutore abbia "in proprio" il possesso dei requisiti previsti e che la disposizione è applicabile anche ai consorzi di società cooperative di produzione e lavoro, rendendo irrilevante la distinzione prospettata.

Il requisito in oggetto è legittimo, perché la specifica e necessaria qualificazione dei soggetti esecutori è diretta a garantire che gli interventi sui beni culturali sono realizzati solo da operatori specializzati; tale misura è di certo restrittiva del principio della massima partecipazione, ma è ragionevole e giustificata dalla necessità di tutelare valori costituzionalmente protetti.

In coerenza con il quadro codicistico, l'appalto in questione è regolato dal regime speciale dei beni culturali, che impone il requisito della qualificazione "in proprio" ai soggetti esecutori per assicurare l'effettiva tutela; l'intervento è consentito, difatti, esclusivamente a imprese dotate direttamente del requisito tecnico previsto, senza che abbia rilievo il tipo di rapporto associativo o contrattuale con altre entità. Da **NT+**.



La data certa del contratto di avalimento Sentenza del Consiglio di Stato

La data certa del contratto di avalimento, anteriore al termine della scadenza della presentazione delle offerte, può essere dimostrata con una e-mail ordinaria, ai sensi dell'articolo 2704 del codice civile, in applicazione del principio del favor participationis, e pertanto non sono necessarie, oltre la contestualità delle trascrizioni, né una Pec né una marcatura temporale.

Questo è quanto disposto con [sentenza del Consiglio di Stato, sez. III, n. 3154/2025](#). In particolare, oggetto del ricorso è la verifica della legittimità dell'esclusione da una procedura ad evidenza pubblica di un operatore economico che ha dichiarato di volersi avvalere dei requisiti di partecipazione e premiali di altra impresa e che ha prodotto, tramite email ordinaria, copia del contratto di avalimento sottoscritto in firma digitale dalla società ausiliaria prima della scadenza della presentazione delle offerte. Il giudice di prime cure rigettando il ricorso ha ritenuto che l'assunto sostenuto dalla ricorrente, circa l'idoneità dell'e-mail a comprovare la datazione della sottoscrizione del contratto e della superfluità della marcatura temporale, non poteva essere accolto, attesa «l'inidoneità di una semplice e-mail ad attribuire data certa alla sottoscrizione».

Per Palazzo Spada invece il ricorso è fondato. Il Collegio rileva che un operatore economico può utilizzare i requisiti di un altro soggetto non partecipante alla gara, se dimostra che il contratto di avalimento con l'ausiliario abbia data certa anteriore a quella di presentazione dell'offerta. Nel caso in esame, il ricorrente ha dimostrato che la società ausiliaria ha sottoscritto digitalmente il contratto di avalimento entro il termine previsto dalla legge di gara come risulta dal report della firma e dalla relativa ricevuta email.

I giudici di Palazzo Spada, richiamando la sentenza del Consiglio di Stato, sez. V, n. 3209/2020 ritengono che «fosse idonea e sufficiente una e-mail ai sensi dell'articolo 2704 c.c. a costituire prova della data certa, in applicazione del principio del favor participationis, e che non fossero necessarie né una Pec né comunque una marcatura temporale, peraltro neanche espressamente richiesta dalla lex specialis nel caso per cui è causa». Il requisito della forma scritta, inoltre, può essere assolto sia con la scrittura privata sia attraverso l'uso del documento informatico che «ammette la non simultaneità della sottoscrizione, che anzi è inevitabile nella veste informatica» e che non si pone neppure «il problema della ammissibilità, nei contratti pubblici, della stipula nella forma dello scambio di proposta ed accettazione tra assenti (contratti a distanza o per corrispondenza), preclusa di regola dalla legge di contabilità dello Stato (artt. 16 e 17 del r.d. n. 2440 del 1923), in quanto l'avalimento è un contratto tra privati, seppure funzionalizzato alla partecipazione ad un procedimento di evidenza pubblica».

Sebbene l'art. 20 del Dlgs. 82/2005, codice dell'amministrazione digitale, prevede quale unica prova quella «marcatura temporale» (per il quale alla firma digitale del documento sono associate le informazioni relative alla data e all'ora di creazione opponibili a terzi) il problema può ritenersi superato «dal «recepimento», da parte dell'impresa ausiliata, degli effetti del contratto sottoscritto unilateralmente (e cioè dalla sola ausiliaria), con conseguente perfezionamento del contratto dal momento della produzione dello stesso agli atti del procedimento unitamente alla offerta». Con riguardo, invece, all'antiorità della sottoscrizione del contratto di avalimento rispetto al termine di presentazione delle offerte, in piena applicazione delle regole stabilite dal diritto civile per le scritture private, come di fatto è avvenuto nel caso in esame, il requisito della «forma ad substantiam» è stato soddisfatto poichè non è necessario la contestualità delle sottoscrizioni. Da NT+.



Piano straordinario di vigilanza ANAC su opere incomplete e ritardi

Contrastare il fenomeno delle **opere incomplete**, vigilare sui ritardi nei lavori pubblici, rafforzare i controlli nella fase esecutiva dei contratti e garantire la corretta gestione delle risorse del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

Sono questi gli obiettivi del **piano di vigilanza 2025** dell'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC), presentato martedì. L'iniziativa mette sotto osservazione **opere incomplete, ritardi nei cantieri pubblici**, mancanza di controlli da parte delle stazioni appaltanti, **interventi bloccati per il dissesto idrogeologico**, impianti per lo smaltimento rifiuti fuori norma e anche i fenomeni di porte girevoli tra incarichi pubblici e privati contigui.

Tra i fattori sotto osservazione figurano anche la mancata verifica dell'andamento degli appalti da parte delle stazioni appaltanti e l'utilizzo improprio dell'istituto della somma urgenza, che spesso comporta una gestione anomala della fase esecutiva e l'insorgere di contenziosi.

Il presidente di ANAC, Giuseppe Busia, ha spiegato: "Abbiamo voluto concentrare la vigilanza su opere bloccate o in ritardo, così da far accelerare la realizzazione di quei lavori di cui si ha particolare bisogno, evitando sprechi inutili di denaro pubblico. L'attenzione è rivolta anche al comportamento delle stazioni appaltanti, che troppo spesso, dopo l'aggiudicazione della gara, tralasciano i controlli sull'esecuzione dei contratti, con gravi conseguenze in termini di ritardi, contenziosi e disservizi per i cittadini".

Opere pubbliche: focus su dighe, dissesto e affidamenti urgenti

L'attività di vigilanza riguarderà in particolare le opere bloccate o rallentate, tra cui:

- **dighe e opere idrauliche** in stallo;

- interventi per il **dissesto idrogeologico**;

- impianti per lo **smaltimento dei rifiuti**;

- **edilizia residenziale pubblica**.

La vigilanza si estenderà a tutto il ciclo dell'appalto, dalla programmazione e progettazione alla scelta del contraente e all'esecuzione, fino al collaudo. Verranno approfondite le modalità di determinazione del valore della procedura, il **rispetto delle soglie previste dal Codice dei contratti pubblici** e l'eventuale ricorso a frazionamenti artificiosi degli affidamenti. La carenza di pianificazione da parte delle stazioni appaltanti è spesso causa di affidamenti frammentati, che allungano i tempi e aumentano i rischi. In materia di affidamenti urgenti, l'ANAC intende vigilare sulla corretta applicazione della disciplina derogatoria prevista dall'art. 140 del Codice dei contratti. L'azione riguarderà anche la prosecuzione degli **interventi finanziati per il contrasto al dissesto idrogeologico**, settore in cui si registra un generalizzato ritardo nella realizzazione delle opere.

Appalti PNRR sotto la lente di Anac Uno dei filoni più rilevanti dell'attività riguarda i contratti finanziati dal PNRR. L'Autorità utilizzerà applicativi digitali e il sistema ReGiS per individuare gli interventi di maggiore rilevanza strategica, con **particolare attenzione alle missioni relative alla transizione ecologica, alla digitalizzazione**, alla cultura e all'istruzione. La selezione dei contratti da sottoporre a vigilanza seguirà un approccio basato sul rischio, valutando sia il valore economico sia il livello di complessità tecnica e il grado di esposizione a fenomeni corruttivi. Da **Edilportale**.

Per Cerved sono in aumento i fallimenti nel settore delle costruzioni

Il settore delle costruzioni sorprende per divergenze nella congiuntura: se da un lato si dimostra colpito da un gran numero di società in stato di fallimento dall'altro è il secondo (dopo il turismo) per numero di aziende in cerca di personale.

Il 2024 registra un nuovo picco degli strumenti di composizione delle crisi come procedimenti unitari e misure cautelari e protettive. L'Osservatorio procedure e liquidazioni di Cerved mostra infatti che dopo anni di calo culminati nel giugno 2020, nell'ultimo biennio hanno ripreso a crescere i fallimenti tra le società italiane.

Secondo lo studio le procedure concorsuali fallimentari in tutt'Italia sono cresciute sia nel 2023 (più 9,8%) che nel 2024 (ben del 17,2%) che in valori assoluti equivalgono a 7.848 casi nel 2023 e 9.194 nell'ultimo anno, concentrati soprattutto nel Nord Ovest del Paese (30% delle procedure).

Questo peggioramento, causato dal forte incremento dei costi, soprattutto energetici, e degli oneri sui debiti, oltre che dal deteriorarsi della congiuntura economica, ha colpito in particolare il settore delle costruzioni che accorpa il 18,7% dei fallimenti (1.718 casi) con un incremento nel 2024 del 25,7% (il maggiore se non si tiene conto del 30% registrato dall'agricoltura che pesa però solo per l'1,4% sui fallimenti totali). A incidere in particolar modo è l'aumento delle procedure concorsuali gravi tra le imprese edili e tra le società impiantistiche per l'edilizia che raggiungono rispettivamente il 33% (1.260 casi) e il 43,5% (221 casi) scontando come prevedibile il termine della stagione dei bonus.

Questi dati fanno in parte da contraltare alla fotografia scattata dal sistema Excelsior, realizzato da Unioncamere e Ministero del Lavoro, che vede le costruzioni al secondo posto (dopo solamente al turismo) tra i settori che più hanno sostenuto le assunzioni: in Italia nel primo trimestre del 2025 pur confermando un'endemica difficoltà nel reperire personale con un mismatch tra domanda e offerta che nel settore tocca il 62,1% (contro una media del 47,8%). Da NT+.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

Telefono:
0817645851

Mail
info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it



ANCE Campania – uffici

