

ANCE Campania News

23 maggio
2025

Numero
17/13

Con il patrocinio di



ANCE | CAMPANIA

PUC CAMPANIA

il sito Web sulla strumentazione urbanistica della Regione Campania

SALUTI

ANGELO LANCELLOTTI
Presidente ACEN

LORENZO CAPOBIANCO
Presidente Ordine degli Architetti PPC
di Napoli e provincia

GENNARO ANNUNZIATA^(*)
Presidente Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Napoli

INTERVENGONO

ROBERTO GERUNDO
Responsabile scientifico
PUC Campania

FRANCESCO MORRA
Vice presidente vicario
ANCI Campania

LUIGI DELLA GATTA
Presidente ANCE Campania

BRUNO DISCEPOLO
Assessore all'urbanistica
della Campania

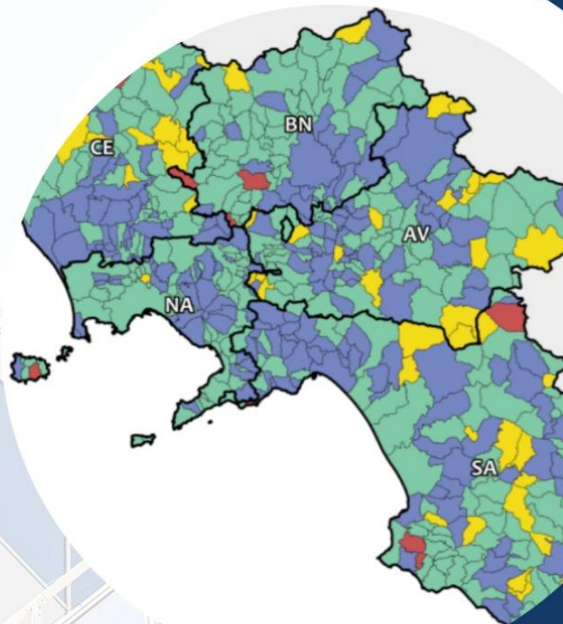
DIBATTITO

**mercoledì
28 maggio 2025** ore 16.00

ACEN - Palazzo Ruffo della Scaletta a
Napoli - Riviera di Chiaia 202

La partecipazione all'evento consente il riconoscimento
di crediti formativi

^(*) In attesa di conferma



In questo numero

PUCampania : il sito

1

Per AdE rivendere casa
acquistata con
Supersismabonus non genera
plusvalenza

2

Tar Campania sulle white list

3

I dubbi del cambio di
destinazione d'uso del Salva-
Casa

4

AdE Rapporto Immobiliare

5



CONTATTI
081-7645851

Per AdE rivendere casa acquistata con Supersismabonus acquisto non genera plusvalenza

Le norme meno favorevoli della plusvalenza Superbonus non si applicano a chi rivende un immobile acquistato precedentemente con il Supersismabonus acquisto. A tali compravendite si applica la tassazione con le condizioni molto più favorevoli previste per la plusvalenza ordinaria. Lo ha spiegato l'Agenzia delle Entrate con la Risposta 137/2025. Si tratta di una risposta potenzialmente utile ad un gran numero di persone che, dopo aver usufruito dell'agevolazione per l'acquisto di una casa antisismica, intendono rivenderla.

Cosa è la plusvalenza Superbonus Prima di entrare nel merito, è il caso di ricordare il concetto di plusvalenza Superbonus: la tassazione più restrittiva è stata introdotta dalla Legge di Bilancio 2024 per evitare una doppia agevolazione a vantaggio di chi ha realizzato lavori incentivati con il Superbonus - cioè eseguiti senza sostenere alcuna spesa ma avvalendosi dello sconto in fattura - e rivende l'immobile riqualificato ad un prezzo molto più alto del valore precedente.

In base a questa disposizione, i costi dei lavori di riqualificazione energetica e sismica agevolati dal superbonus non si detraggono dalla plusvalenza, tassata al 26%, realizzata con la vendita dell'immobile entro 10 anni dalla fine dei lavori. Dopo l'entrata in vigore della norma sulla plusvalenza Superbonus, con la Circolare 13/2024, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che la **plusvalenza non viene tassata** se gli immobili sono acquisiti per successione o adibiti ad abitazione principale per la maggior parte dei 10 anni antecedenti alla cessione. Nella stessa circolare, l'Agenzia ha fornito un'altra spiegazione, fondamentale per sciogliere i dubbi sul Supersismabonus acquisto: la tassazione della plusvalenza Superbonus **riguarda solo la prima cessione a titolo oneroso**, effettuata entro 10 anni dalla conclusione dei lavori, e non anche le eventuali successive cessioni dell'immobile.

In sintesi, per **plusvalenza Superbonus** si intende una base imponibile che include le spese sostenute per la riqualificazione e che implica una tassazione maggiore. Per **plusvalenza ordinaria**, invece, si intende che dalla base imponibile sono detratte le spese sostenute per la riqualificazione. La tassazione è quindi più favorevole perché si calcola su un importo inferiore.

Plusvalenza Superbonus, il caso del Super-sismabonus acquisto Nei giorni scorsi, un contribuente ha chiesto delucidazioni in materia di plusvalenza Superbonus per la rivendita di un immobile precedentemente acquistato con il Supersismabonus acquisto, cioè con la riduzione del prezzo di vendita a favore di chi acquista una casa antisismica dall'impresa di costruzione che ha demolito un edificio esistente e lo ha ricostruito secondo migliori standard di sicurezza. Il contribuente ha comprato un immobile con il Supersismabonus acquisto nel 2021 e nel 2025 intende rivenderlo. Per questo ha chiesto quale sarà la plusvalenza che gli verrà tassata.

Con la **risposta 137/2025**, l'Agenzia ha ricordato quanto spiegato con la Circolare: le norme della plusvalenza Superbonus si applicano solo alla prima cessione (vendita) dell'immobile su cui il venditore abbia eseguito interventi edilizi agevolati.

Al contrario, le regole sulla plusvalenza Superbonus non valgono per le successive compravendite.

Nel caso preso in esame, la prima cessione dell'immobile è stata operata dall'impresa di costruzione, che ha venduto l'immobile al privato. Di conseguenza, al momento della rivendita, il privato subisce la tassazione più favorevole della plusvalenza.

Plusvalenza Superbonus e ordinaria, facciamo un esempio Ipotizziamo che un privato abbia acquistato dall'impresa un immobile del valore di 200mila euro e che l'impresa abbia applicato il massimo sconto in fattura, cioè 96mila euro. Il privato ha quindi pagato 104mila euro. Dopo qualche anno, il privato rivende l'immobile a 210mila euro. Se si applicassero le regole della plusvalenza Superbonus, il privato si vedrebbe tassata con un'aliquota del 26% l'intera plusvalenza pari a 106mila euro. Invece, dato che la norma prevede che tale regola sia applicata solo alla prima cessione, al privato che rivende l'immobile antisismico acquistato dall'impresa verrà tassata soltanto una plusvalenza pari a 10mila euro. Il risultato è una



Tar Campania sulle white list

Gli operatori economici che svolgono le attività di cui all'art. 1, comma 53, lett. h) della L. n. 190/2012 devono essere iscritte negli elenchi della white list tenuti presso la Prefettura. Tale requisito dev'essere posseduto al momento della scadenza del termine per la presentazione della domanda, al fine di garantire la parità di trattamento degli operatori economici e rappresenta una modalità particolare di effettuazione delle verifiche antimafia, la cui mancanza legittima l'esclusione dalla procedura di gara, anche se la misura non è espressamente prevista dai documenti di gara.

Questo è quanto enunciato con sentenza del [Tar della Campania, Napoli, sez. IX, n. 3857/2025](#). La questione nasce nel corso di una procedura aperta per l'affidamento del servizio di digitalizzazione di un magazzino economale, all'esito della quale la seconda in graduatoria presentava ricorso al Tar eccependo, tra l'altro, che l'aggiudicataria al momento della presentazione della domanda era priva dell'obbligatoria iscrizione nell'elenco tenuto presso la prefettura. Ad avviso del Collegio, in questo caso, il trasporto dei beni economali è una funzione strettamente integrata all'attività logistica e non costituisce un'attività meramente eventuale o accessoria, pertanto, trattandosi di esternalizzazione del servizio di trasporto dei beni economali, l'attività presenta i caratteri propri dell'«autotrasporto per conto terzi». Per questo l'operatore dev'essere iscritto nella white list.

Secondo la giurisprudenza l'iscrizione negli elenchi tenuti dalle Prefetture configura «una speciale causa di esclusione, applicabile anche in mancanza di una specifica menzione nella lex specialis di gara e non contrastante col principio di tassatività delle cause di esclusione (ex multis Consiglio di Stato, sez. III, 30 settembre 2022, n. 8432), non sanabile pertanto con l'acquisizione postuma». Tale interpretazione ermeneutica è condivisa anche dall'Anac per la quale «se l'appalto contempla anche parzialmente attività, riconducibili a quelle elencate dal suddetto art. 1, comma 53, L. n. 190/2012, oppure, se le predette attività ex art. 1, comma 53, L. n. 190/2012 sono «strumentali, accessorie o connesse alla prestazione oggetto di affidamento», la stazione appaltante è tenuta ad accertare che gli offerenti siano iscritti alla white list, in quanto diversamente ragionando risulterebbe eluso il sistema di controlli antimafia, rendendo possibile l'espletamento di attività a rischio di infiltrazione mafiosa»

Di fronte a questa ricostruzione dunque non è possibile che il bando di gara preveda clausole che ne escludano l'applicazione e anzi se i documenti di gara non prevede l'iscrizione alle white list scatta la cosiddetta etero-integrazione. Sul punto l'Anac precisa che «"eventuali clausole di segno contrario o l'assenza" (nei bandi di gara) "della clausola che imponga, a pena di esclusione", l'iscrizione alla white list, devono "essere sostituite o colmate attraverso l'eterointegrazione degli atti di gara, in considerazione della natura imperativa e cogente della disciplina relativa agli accertamenti antimafia nei settori a rischio di infiltrazione mafiosa"», in applicazione quindi dei principi del codice civile sull'integrazione. Il possesso dell'iscrizione alla white list dev'essere posseduto al momento della scadenza del termine per la presentazione della domanda al fine di garantire la parità di trattamento degli operatori economici e rappresenta una modalità particolare di effettuazione delle verifiche antimafia, prevista dalla legge in relazione a particolari settori. La stazione appaltante quindi ha l'obbligo di verifica dell'iscrizione nella white list (o quantomeno debbano aver presentato domanda di iscrizione prima della offerta, cfr. Cons. di Stato, Sezione III, sentenza 14 dicembre 2022, n. 10935) in appositi elenchi istituiti presso la Prefettura del luogo in cui l'impresa ha la propria sede legale così come indicato dall'art. 1, comma 52, della legge n. 190/2012. Secondo il giudice «tale esegesi normativa non opera in violazione del principio di tassatività delle cause di esclusione; viceversa, la necessità di ricorrere alla eterointegrazione dalla legge di gara, presidiata dalla sanzione espulsiva, si rivela funzionale ad esigenze di prevenzione che permeano, alla stregua della legislazione di settore, anche la disciplina della gara e che condizionano la possibilità di aggiudicazione e di stipula dei contratti pubblici». Da **NT+**.



I dubbi al cambio di destinazione d'uso del Salva-Casa

Il cambio di destinazione d'uso con il Salva Casa può risultare più semplice. Tuttavia, la semplificazione non è uniforme sul territorio nazionale perché l'ultima parola spetta alle Regioni. Questo significa che le semplificazioni introdotte dal Salva Casa in materia di cambi di destinazione d'uso devono essere consentite dalla normativa regionale. Solo le Regioni, infatti, possono decidere se le semplificazioni al cambio di destinazione d'uso del Salva Casa sono compatibili con le specificità territoriali. A ribadire questo concetto è stato di recente il Tar Lazio. **I dubbi al cambio destinazione uso Salva Casa** Uno dei casi, analizzati dalla giurisprudenza, riguarda il cambio di destinazione d'uso di un seminterrato da magazzino a residenziale.

L'intervento prevede che l'immobile sia suddiviso in 4 ambienti: ingresso, camera da letto, soggiorno con angolo cottura e bagno. Per realizzarlo, il proprietario dell'immobile presenta una Scia ai sensi dell'articolo 23-ter del Decreto Salva Casa. Si tratta, lo ricordiamo, della **disposizione che ha introdotto regole più agili** per il cambio di destinazione d'uso.

Il Comune blocca i lavori e ordina la demolizione delle opere già realizzate, quindi il proprietario presenta ricorso al Tar Lazio, sostenendo che l'intervento non implicherà alcun aumento volumetrico.

I limiti al cambio destinazione uso semplificato Salva Casa Il Tar Lazio, con la **sentenza 8313/2025**, osserva che il caso riguarda un cambio di destinazione d'uso verticale, cioè tra categorie funzionali diverse, che quindi incide sul carico urbanistico. I giudici ricordano che, in base al Decreto Salva Casa, per le **unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate**, sono le norme regionali che individuano i casi in cui il cambio di destinazione d'uso tra categorie funzionali diverse è consentito.

In assenza di una disciplina regionale specifica, non si possono applicare le semplificazioni per il cambio di destinazione d'uso del Salva Casa: questo vuol dire che non si può procedere con Scia, ma è necessario richiedere il permesso di costruire. I giudici hanno quindi respinto il ricorso e confermato la decisione del comune laziale.

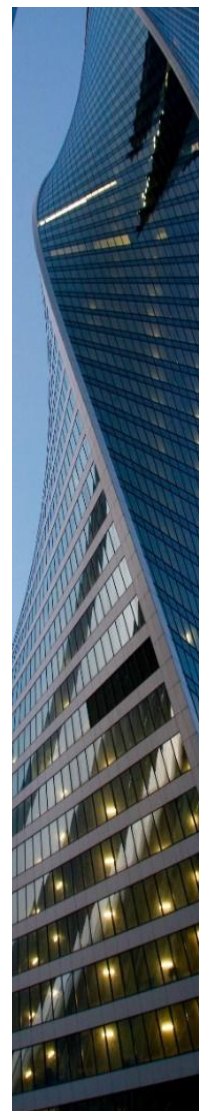
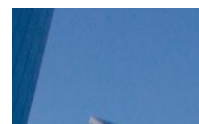
Cosa dicono le linee guida Salva Casa sui cambi d'uso

La semplificazione in materia di cambi di destinazione d'uso ha da subito suscitato qualche incertezza tra i professionisti che dovevano curare la presentazione delle pratiche e i Comuni chiamati a gestirle.

I cambi di destinazione d'uso del Salva Casa sono uno dei tanti temi toccati dalle [linee guida](#) con cui il Ministero delle Infrastrutture ha tentato di sciogliere i dubbi. Le linee guida spiegano, ad esempio, che i Comuni devono motivare le specifiche condizioni introdotte negli strumenti urbanistici per contingentare le richieste di cambio d'uso e preservare l'assetto e lo sviluppo armonico del territorio. Le linee guida contengono anche un chiarimento sui lavori eventualmente eseguiti contestualmente al cambio di destinazione d'uso. Il Mit ha precisato che non sono le opere a determinare la rilevanza urbanistica del cambio di destinazione d'uso e che i lavori incidono sui permessi da richiedere. Da **Edilportale**.

AdE Rapporto Immobiliare

Nel 2024 sono state compravendute quasi 720mila abitazioni (esattamente 719,578), in crescita dell'1,3% rispetto alle 709.591 dell'anno prima. Si tratta del dato principale contenuto nel [rapporto immobiliare residenziale 2025](#) dell'Agenzia delle Entrate. Nel 2023 gli scambi erano sensibilmente diminuiti di quasi il 10% rispetto al 2022, quando erano state compravendute 784.486 abitazioni, a sua volta in crescita del 4,7% sull'anno post-Covid 2021. L'incremento non era scontato. Dal confronto dell'andamento trimestrale tendenziale si osserva infatti che nel periodo gennaio-marzo si era registrato un decremento del 7,3 per cento. Poi però il mercato è andato in crescendo: +1,1% nel secondo trimestre; +2,5% nel terzo e addirittura +7,6% nell'ultimo quarto dell'anno. La crescita ha riguardato tutti gli ambiti territoriali analizzati. I comuni capoluogo e i comuni minori hanno chiuso il 2024 con un lo stesso tasso di rialzo, cioè 1,3%, mentre «tra le aree è il Sud a registrare la crescita più elevata grazie al buon risultato del IV trimestre dell'anno»: +2,6 per cento. Sotto il profilo della classe dimensionale delle case compravendute, il rapporto registra una crescita di tutti i segmenti rispetto all'anno prima. Il tasso di crescita è più marcato nel segmento delle abitazioni medio-grandi (tra i 115 mq e i 145mq), pari a +1,7% mentre nella classe superiore (oltre 145 mq), il tasso di crescita è il più basso (0,7%). Se si segmenta il dato per capoluoghi e non capoluoghi nelle diverse aree geografiche, i maggiori decrementi rispetto all'anno prima hanno riguardato le abitazioni più piccole (fino a 50 mq) nei capoluoghi del Centro e del Nord Est, rispettivamente con -4,5% e 4,2% (cui fa riscontro un incremento quasi analogo di crescita nei comuni non capoluogo: +5% nel Nord Est e + 4% nel Centro). All'opposto, gli incrementi maggiori si sono registrati nel segmento delle abitazioni piccole (fino a 50mq) e medie (tra 50 e 85mq) nei comuni capoluogo del Sud, con incrementi rispettivamente del 6,4% e dell'8,7 per cento. Nelle grandi città il rapporto non registra un particolare dinamismo, anzi, complessivamente, il paniere delle otto principali aree metropolitane mette a segno un incremento significativamente più basso della media nazionale: appena uno +0,2% con 107.922 compravendite in totale. Solo tre città - Firenze, Napoli e Milano - fanno registrare un calo rispetto all'anno prima, con -0,6% (Firenze), -2,7% (Napoli) e -3,5% (Milano). Al peggior dato di Milano, fa riscontro la crescita più alta di Genova (+3%). Roma - che è anche la principale piazza immobiliare d'Italia - segue al secondo posto con un incremento del 2 per cento. Sotto il profilo dimensionale, si fanno notare le variazioni di Firenze città, con un calo del 19,4% delle compravendite di alloggi fino 50mq e di Napoli provincia, con una crescita del 19,3% sempre delle case più piccole. A Genova colpisce l'incremento di compravendite del 13,6% delle case tra 115mq e 145mq nella città, a fronte di un calo del 14,1% per la stessa classe di abitazione nei comuni della provincia, come se si fosse realizzata una "migrazione" dall'hinterland al capoluogo. Napoli città è l'unico degli otto capoluoghi dove si è registrato un calo di compravendite per tutte le classi dimensionali delle abitazioni. All'estremo opposto ci sono Genova città e l'area metropolitana di Roma, dove tutte le classi dimensionali hanno visto un incremento di scambi. Se si guarda al mercato dell'affitto, «Milano - evidenzia il rapporto - si conferma il mercato più importante, con 23mila nuove abitazioni locate, caratterizzate da una superficie media di quasi 66 mq, la più bassa tra le realtà indagate, e un canone annuo medio che supera i 200 euro/mq, secondo soltanto a quello osservato a Firenze, pari a 244 euro/mq circa». Da **NT+**.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

Telefono:
0817645851

Mail
info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it



ANCE Campania – uffici

