

Superbonus, le mosse anti burocrazia

Scadenze troppo vicine

Dopo un avvio frenato da regole troppo complicate, il superbonus sta accelerando: solo a giugno sono stati comunicati nuovi lavori per 981 milioni, portando il totale a 3,5 miliardi. Il decreto Semplificazioni 77/2021 – convertito dal 31 luglio – scioglie diversi nodi procedurali: ad esempio, prevede un titolo abilitativo ad hoc (la Cilas) valido anche per lavori strutturali, modifiche dei prospetti e varianti; fa salve le violazioni “formali” (che non inficiano la detrazione); permette di deroga-

re alle distanze minime tra edifici fissate dal Codice civile per installare i cappotti termici.

Ma il pieno rilancio del 110% dipende anche da altri fattori, come la proroga dei termini o il costo dei materiali. Il 110% scade infatti il 30 giugno 2022 per i privati o il 31 dicembre 2022 per i condomini: termini quasi impossibili da rispettare, partendo oggi. E mentre il ministro dell'Economia, Daniele Franco, ha affermato che la proroga del superbonus al 2023 sarà affrontata solo con la prossima legge di Bilancio, a complicare il rispetto dei tempi c'è la scarsità di manodopera, unita al rincaro e razionamento dei materiali.

Aquaro e Dell'Oste — a pagina 5

Superbonus, rilancio in 10 mosse

Semplificazioni. La Cilas e le altre misure varate dal Governo puntano ad accelerare l'avvio dei cantieri agevolati dal 110% ma la scadenza del 2022 è resa più stringente dal caro-materiali e restano nodi irrisolti su lavori trainati e unità autonome

Pagina a cura di

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Dopo un avvio frenato da regole troppo complicate, il superbonus sta accelerando: solo a giugno sono stati comunicati nuovi lavori per 981 milioni, portando il totale a 3,5 miliardi. Il decreto Semplificazioni – convertito dal 31 luglio – scioglie diversi nodi procedurali. Ma il pieno rilancio del 110% dipende anche da altri fattori: dalle proroghe al costo dei materiali.

Ecco i dieci punti chiave, tra questioni risolte e da chiarire.

1. Cila semplificata

La legge di conversione del Dl semplificazioni ha “creato” un titolo abilitativo specifico per il superbonus: la comunicazione di inizio lavori asseverata semplificata (Cilas). Un titolo che già nella versione iniziale del decreto non richiedeva più al professionista di attestare la conformità edilizia dell'immobile (lo “stato legittimo”). E che ora può essere usato anche per lavori strutturali, modifiche dei prospetti e varianti, senza allegare i progetti. Il modulo unico della Cilas, approvato in Conferenza unificata, è utilizzabile dal 5 agosto.

Così il tecnico evita i tempi lunghi dell'accesso agli atti per recuperare le vecchie licenze edilizie, ma la Cilas non sana eventuali difformità già presenti. Spiega Francesca Zaccagnini, della direzione Edilizia, ambiente e territorio dell'Ance: «Il vero impatto di questa semplificazione è che si

slega l'agevolazione fiscale dalle verifiche di conformità edilizia».

«Certo, le eventuali irregolarità preesistenti potranno essere sanzionate, ma senza inficiare la detrazione. Inoltre, va detto che in molti casi si tratta di irregolarità di minima importanza e risalenti nel tempo», aggiunge Armando Zambrano, presidente del Consiglio nazionale degli ingegneri e coordinatore Rete professioni tecniche.

In alcuni casi, però, gli abusi sono più gravi. «Lo stato legittimo può non essere “attestato” formalmente, ma andrebbe sempre “controllato”, anche per evitare che il committente si autodenunci o abbia problemi in caso di lavori futuri», avverte Andrea Barocci, presidente dell'associazione Ingegneria sismica italiana.

2. Scadenza dell'agevolazione

Il 110% scade il 30 giugno 2022 per i privati o il 31 dicembre 2022 per i condomini (si vedano i quesiti a destra). Termini quasi impossibili da rispettare, partendo oggi. «Potremmo avere ancora 3-4 mesi di boom delle domande e poi un blocco, perché il timore di non finire in tempo diventa grave», osserva Flavio Monosilio, direttore del centro studi Ance.

«Noi abbiamo già tutti gli ordini per il 2022 e so che molte aziende si sono ritirate dai condomini per puntare sulle villette – rileva Renato Cremonesi, presidente di Cremonesi consulenze –. Così si rischia di inter-

venire solo sullo 0,8% degli 1,2 milioni di condomini da riqualificare: se si vuol avere un impatto reale, la misura va prolungata». Il ministro dell'Economia, Daniele Franco, ha però affermato che la proroga del superbonus al 2023 sarà affrontata solo con la legge di Bilancio.

3. Materiali e manodopera

A complicare il rispetto dei tempi c'è la scarsità di manodopera, unita al rincaro e razionamento dei materiali (si veda Il Sole 24 Ore di mercoledì 4 agosto). Spiega ancora Monosilio: «Oggi capita di versare la caparra per un ponteggio con consegna tra 4-5 mesi». Concorda Cremonesi: «Il costo di un “cappottista” qualificato è passato dai 20-25 euro al metro quadrato a 30-35 e i prezzi dei materiali, che dettano la congruità delle spese, per molte voci non sono più aggiornati».

4. Abusi e violazioni formali

Tra tanti ostacoli, la legge cerca di snellire qualche altro passaggio. Innanzitutto, fa salve le violazioni formali «che non arrecano pregiudizio



all'esercizio delle azioni di controllo». E che quindi non fanno venir meno il superbonus. «Si tratta di errori in buona fede, come la svista sul costo di un componente o un piccolo errore di calcolo», spiega Zambrano.

Inoltre, quando le infrazioni non sono lievi, viene previsto che si perda il 110% solo per il singolo intervento irregolare e non per tutto il cantiere.

5. Cappotti termici e distanze

Sempre la legge permette di derogare alle distanze minime tra edifici fissate dal Codice civile per installare i cappotti termici. «Ma ciò che serve sarebbe la possibilità di mitigare i ponti termici senza dover raggiungere gli attuali requisiti, con un risparmio di costi senza peggiorare le prestazioni», osserva Cremonesi.

6. Termini da 18 a 30 mesi

Vengono inoltre portati a 30 mesi due termini: quello per la vendita delle case ricostruite dalle imprese (sismabonus acquisti) e quello entro cui deve trasferirsi chi acquista la prima casa e fa il 110 per cento.

7. Unità indipendenti

Restano comunque diversi punti incerti. Uno dei più gravi è se sia obbligatorio o facoltativo trattare a sé le unità indipendenti comprese in edifici plurifamiliari (si veda la scheda). Ciò si riflette sui limiti di spesa, sull'Ape e sulle asseverazioni e sta bloccando molti lavori.

8. Termine dei lavori trainati

Non è chiaro, inoltre, se il termine attuale di fine 2022 valga anche per i lavori effettuati nei singoli appartamenti del condominio (trainati). Alla lettera sembra di no, ma sarebbe una soluzione illogica.

9. Modifica delle finestre

Una parziale apertura è invece arrivata dalla Entrate sulla possibilità di modificare la forma delle finestre, senza cambiare la superficie complessiva (interpello 524/21).

10. Sismabonus e villette

Altra apertura – stavolta della Commissione ministeriale di monitoraggio – riguarda la possibilità di fare il 110% antisismico sulle singole villette a schiera senza dover considerare la cosiddetta “unità strutturale”.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Domande & Risposte



Quando scade il superbonus e quando si deciderà la proroga?

La scadenza “base” è il 30

giugno 2022, ma in alcuni casi c'è più tempo. I condomini hanno fino al 31 dicembre 2022. Per gli edifici composti da due a quattro unità e posseduti da un unico proprietario (o in comproprietà tra più persone fisiche), si può arrivare al 31 dicembre 2022 se a fine giugno di quell'anno è stato realizzato almeno il 60% dell'intervento. Per le case popolari e assimilate la scadenza è il 30 giugno 2023, che può diventare 31 dicembre 2023 se a fine giugno si è completato il 60% dei lavori.

Eventuali proroghe oltre le date ora prestabilite saranno decise con la prossima manovra.



Dopo il DI Semplificazioni, quale pratica edilizia è necessaria?

Con la legge di conversione del DI Semplificazioni (legge 108/2021) è stato “creato” un nuovo titolo abilitativo: la Cila semplificata (Cilas). Mercoledì scorso è stato approvato in Conferenza unificata il nuovo modello, utilizzabile dal 5 agosto. La Cilas – il cui utilizzo è comunque facoltativo – consente di non attestare la conformità edilizia dell'immobile e di non allegare progetti e grafici. Inoltre, in caso di varianti in corso d'opera, si può procedere con una semplice integrazione della Cilas alla fine dei lavori, senza necessità di un nuovo titolo.



Se l'immobile su cui si interviene presenta già degli abusi edilizi realizzati in passato, quali conseguenze si rischiano?

Con la Cilas non occorre attestare che l'edificio è “legittimo”, ma ciò non sana eventuali abusi già presenti, tant'è vero che la norma dice che «resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento». Perciò il Comune potrà sempre fare i propri controlli in materia edilizia. Sotto il profilo fiscale, però, lo

stesso DI Semplificazioni assicura che le vecchie irregolarità edilizie non faranno perdere il 110% sui nuovi lavori.



Cosa accade se vengono commesse violazioni nell'ambito dell'intervento agevolato dal 110?

Si rischia la decadenza dall'agevolazione fiscale. Il DI Semplificazioni, però, indica i casi tassativi di decadenza e fa salve le violazioni «meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo». Ad esempio, un piccolo errore di calcolo o di riporto di una cifra. Inoltre, anche in caso di violazioni «rilevanti», viene previsto che la decadenza scatterà solo per il singolo intervento oggetto di irregolarità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA NORMA INFINITA

Otto modifiche all'articolo 119

In una selva di commi bis, ter e quater, gli ultimi ritocchi hanno portato l'articolo 119 del DI Rilancio – quello che regola il superbonus – oltre le 5.500 parole, più di 10 cartelle dattiloscritte.

Rispetto al testo base del 19 maggio del 2020, la lunghezza è quasi quadruplicata. Se non è un record assoluto, poco ci manca. Anche perché ci si è arrivati attraverso otto diverse modifiche normative in 14 mesi: dal decreto Semplificazioni del 2020 a quello del 2021, passando per i decreti Agosto, Sostegni, Pnrr e legge di Bilancio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I grandi gruppi di interventi

1

PICCOLI EDIFICI

Unità indipendenti parificate alle villette

- Finora il grosso dei lavori agevolati dal 110% ha riguardato le unità unifamiliari (villette e case autonome).
- Ad esse sono parificate le case «autonome» inserite all'interno di edifici plurifamiliari, cioè dotate di accesso autonomo (dalla strada o anche tramite un cortile comune) e di almeno tre impianti autonomi fra acqua, riscaldamento, gas ed elettricità.
- Dal 2021, gli edifici plurifamiliari posseduti da un unico proprietario persona fisica (o in comproprietà) sono ammessi solo se comprendono fino a 4 unità, escludendo dal conto le pertinenze.
- Se si interviene nel complesso su un edificio plurifamiliare che comprende una o più unità autonome, non è chiaro se considerarle a sé stanti sia un obbligo o (come pare logico) una facoltà.

2

CONDOMINI

Più tempo per opere su parti comuni

- Per i lavori eseguiti dai condomini, l'attuale scadenza è il 31 dicembre 2022, senza condizioni.
- Il termine vale per tutti i condomini in senso civilistico, quindi anche una villetta bifamiliare posseduta da due proprietari diversi con parti comuni (ad esempio, il tetto).
- Sono agevolati anche i condòmini diversi dalle persone fisiche, ad esempio una società o un'associazione del Terzo settore.
- Resta in dubbio la possibilità di sfruttare il termine del 31 dicembre 2022 (anziché del 30 giugno) anche per i lavori trainati nei singoli appartamenti, come il cambio delle finestre. Formalmente, la proroga cita solo «gli interventi effettuati dai condomini», ma una lettura restrittiva porterebbe ad esiti paradossali: il punto va comunque chiarito.

24.503
Lavori agevolati

I dati Enea-Mise al 1° luglio
L'ultimo monitoraggio rileva oltre 24mila domande finora inviate, di cui 5.900 nel solo mese di giugno

981 mln
Valore da giugno

Il balzo dei nuovi interventi
Dal 3 giugno al 1° luglio sono stati comunicati lavori per quasi 1 miliardo, portando il totale a 3,5

34%
In tre regioni

Lombardia, Veneto e Lazio
Le prime tre regioni per utilizzo coprono il 34% della spesa agevolata e il 36% delle domande

3 mld
Crediti ceduti

Sulla piattaforma delle Entrate
Da ottobre 2020 sono stati trasferiti *tax credit* per 9,4 miliardi, di cui 3 relativi al 110%