

Diagnosi e progetti, via al superbonus

Fasi preliminari. In attesa dei provvedimenti attuativi è possibile svolgere alcune attività di preparazione

Luca De Stefani
Giuseppe Latour

Progettazione, preparazione, sopralluoghi. Qualcosa di operativo si può già fare. Nell'attesa che agenzia delle Entrate e ministero dello Sviluppo economico diano tutte le attese coordinate ai contribuenti in materia di superbonus al 110%, chiarendo il quadro di quello che sarà necessario fare per accedere allo sconto fiscale, è possibile iniziare a muoversi. Mettendo, però, in conto che c'è qualche limitazione.

La diagnosi

Una prima operazione da avviare è l'analisi dell'oggetto del futuro intervento: è necessario conoscere la consistenza dell'edificio e le sue caratteristiche energetiche, impiantistiche e strutturali. Oltre a una diagnosi degli aspetti costruttivi, servirà anche una diagnosi delle questioni burocratiche. È fondamentale, infatti, capire anche se vi sia conformità dal punto di vista urbanistico, edilizio e amministrativo.

La valutazione di fattibilità

Una volta inquadrata le caratteristiche dell'edificio, si devono individuare le criticità per poi procedere all'individuazione delle lavorazioni necessarie. Questa fase è fondamentale per la quantificazione economica degli interventi.

Si tratta di una fase di diagnosi completa del fabbricato, non necessariamente troppo dettagliata, in quanto, qualora i lavori non siano fatti, resterà una spesa pura, non detraibile. Questo consente di preparare una valutazione di fattibilità tecnico-economica iniziale, documento essenziale per poter valutare se vi sono i requisiti per poter fruire delle detrazioni.

Interventi sprint

Non ci sono solo le diagnosi. Se per gli interventi trainanti, come il capotto termico, è necessario aspettare le indicazioni delle Entrate, ci sono altre operazioni che, nell'attesa, è possibile fare. Per esempio, ci si può portare avanti con altri interventi green come il cambio degli infissi, il cui bonus verrà trascinato al 110% con gli interventi trainanti.

Con la conversione in legge del decreto Rilancio è previsto che la detrazione Irpef o Ires del 110% spetterà, anche senza interventi trainanti, a tutti gli interventi dell'ecobonus effettuati sugli edifici sottoposti a almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio o per quelli in cui gli interventi «trainanti» sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali.

Un altro nuovo intervento introdotto dalla conversione in legge, che non necessita degli interventi «trainanti», riguarda la demolizione e la ricostruzione dell'edificio, con la modifica della sagoma e senza l'aumento della volumetria. Per questo intervento la ricostruzione, ad esempio, potrà essere totalmente isolante, anche senza dover utilizzare, per i materiali, criteri ambientali minimi del decreto del ministero dell'Ambiente 11 ottobre 2017.

Per gli immobili vincolati, per la demolizione e la ricostruzione devono essere rispettati i requisiti soggettivi e oggettivi dell'articolo 119, comma 9, del decreto Rilancio (condomini su parti comuni, «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione»), oltre che quelli del comma 10, relativamente ad un «numero massimo di due unità immobiliari», per le persone fisiche.

Antisismica

Sul fronte della messa in sicurezza antisismica, la strategia più saggia è, invece, quella di aspettare e svolgere solo attività preliminari alla realizzazione degli interventi. L'impianto del

nuovo superbonus, infatti, cambia un elemento sostanziale del vecchio sismabonus e rende inutile, ai fini fiscali, il sistema della classificazione sismica. Bisognerà, però, aspettare indicazioni delle Entrate per capire come muoversi concretamente. Il sismabonus, infatti, prevede oggi che l'asseverazione che attesta la classe di rischio venga depositata insieme al titolo edilizio. L'asseverazione resterà, ma non avrà valore ai fini fiscali.

Attenzione agli account

È possibile versare (naturalmente con bonifico «parlante») un acconto

all'impresa, a fronte di regolare fattura, perché i lavori difficilmente potrebbero partire senza. Ma si deve sapere che, in assenza delle istruzioni dell'Agenzia, questo importo potrà essere portato solo in detrazione in cinque anni (al 110%), in quanto per l'impresa non è ancora materialmente possibile fare lo sconto in fattura e non saprebbe neppure come acquistare il credito d'imposta, cosa che potrà fare solo in seguito, a provvedimenti emanati.

Hanno collaborato: **Andrea Barocci**, **Luca Rollino** e **Guglielmo Saprioto**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Si parte con la diagnosi della situazione dell'immobile per fare una valutazione preliminare



NORME INDISPENSABILI

Dubbi in attesa delle Entrate e del Mise

I grandi lavori «trainanti» non partono senza la normativa d'attuazione

L'attesa per i provvedimenti delle Entrate e per il decreto del Mise è grande, perché i tasselli sono assolutamente indispensabili per avviare davvero il meccanismo del 110%. Certo, nell'attesa si possono far partire alcune pratiche burocratiche e diagnostiche ma, a seconda della parte che entra in scena (fiscale, urbanistica, termotecnica, edilizia), bisognerà chiarire subito i punti principali.

Il fisco

Dato che un «condominio» esiste quando, in un edificio con più unità

immobiliari, più soggetti sono ciascuno proprietario di parte delle unità, dovrà essere chiarito se possano essere agevolati anche i lavori sulle parti comuni di un edificio composto da «più unità immobiliari funzionalmente autonome» (definizione che sembrava essere stata pensata per le villette plurifamiliari) che siano invece di un unico proprietario (pertanto, senza «condominio»), in coerenza con le risposte 22 maggio 2020, n. 137 e 139 e 22 luglio 2019, n. 293, che hanno concesso l'agevolazione sugli interventi su parti comuni non condominiali in riferimento, però, alle agevolazioni già in vigore prima del Dl 34/2020.

Il grande interrogativo, però, che blocca, tra l'altro, la possibilità di emettere fatture in acconto senza che vi sia un pagamento materiale

da parte del committente, riguarda le modalità e la modulistica necessarie per l'acquisto del credito d'imposta o per operare lo sconto in fattura.

In condominio

Inoltre, senza la possibilità di svolgere le assemblee condominiali in videoconferenza (attualmente le regole di sicurezza in vigore le rendono impraticabili in presenza quando i condomini siano molti) rende di fatto impossibile prendere decisioni così importanti. E dato che servono almeno 2-3 assemblee, il tempo gioca contro. In questo caso occorre però una norma primaria.

Anche gli amministratori di condominio (e questo potrebbero benissimo chiarirlo le Entrate) dovranno tener conto della libertà di scelta as-

sicurata ai condomini e dovranno comunicare alle Entrate il puzzle tra fatture pagate e scelte dei singoli tra detrazione, sconto in fattura e cessione del credito d'imposta.

La congruità

Nei decreti attuativi del Mise serve essenzialmente il dettaglio dei prezzi congrui: quali sono, cioè, i riferimenti rispetto ai quali si può dimostrare la congruità dei prezzi, come richiesto dal Dl 34/2020 (l'adempimento è a carico di un professionista abilitato). Anche la mancanza di questo tassello rende impossibile fare un preventivo credibile, a meno di non avviare i lavori a rischio di «incongruità» e quindi di revoca dell'agevolazione.

— **Sa. Fo.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA