

undefined

IL SUPERBONUS DEL 110% - 25 I controlli dei professionisti

Discrepanze anche se lievi tra forma (progetti, documenti, fatture) e sostanza non possono più essere accettate: il rischio di compromettere il meccanismo

Verifiche severe dal progetto all'esecuzione dei lavori

Pagina a cura di
Luca Rollino

Se si considera che la procedura di accesso al superbonus è complessa, ed è nuova rispetto a quelle ormai note per ecobonus, sismabonus e bonus facciate, ben si comprendono i motivi per cui si è creata una iniziale confusione tra gli addetti ai lavori. Peraltro, l'utilizzo delle detrazioni fiscali richiede competenze trasversali di natura tecnica, giuridica, economica, finanziaria e tributaria: il rischio di commettere errori (anche solo formali) è molto alto.

Per evitare di compromettere il processo di generazione e fruizione del credito fiscale, è essenziale valutare sin dai primi momenti di sviluppo e progettazione dell'intervento quali incentivi siano applicabili, e quali requisiti debbano essere garantiti.

Si deve poi vigilare durante l'intero arco di piano dell'operazione affinché i presupposti che garantiscono l'accesso al meccanismo delle detrazioni siano effettivamente mantenuti. Discrepanze tra forma (progetti, documenti, fatture) e sostanza (i lavori effettivamente realizzati) non possono più essere accettati, seppur lievi: il rischio di compromissione del meccanismo è molto forte, ed è accentuato dal fatto che i primi controlli svolti dagli enti preposti saranno di natura documentale.

Per controllare il processo in modo dettagliato, si possono individuare quattro fasi di sviluppo, indipendenti dal modello economico-fiscale che viene utilizzato (pagamento o cessione del credito o sconto in fattura).

Concept

La prima fase è quella dell'individuazione dell'operazione di riqualificazione: si può definire "concept", e comprende l'analisi di fattibilità tecnico economica, pur non esaurendosi soltanto in essa.

Si effettua nel concept l'individuazione degli interventi da un punto di vista tecnico, la loro quantificazione economica, nonché le

verifiche di congruità dei prezzi e di capienza di spesa agevolata.

Dal punto di vista soggettivo, si analizzano i beneficiari, al fine di essere certi che posseggano tutti i necessari requisiti per godere delle detrazioni applicabili. Infine, si effettua il processo di ottimizzazione economica delle detrazioni applicabili: si utilizzeranno le detrazioni che meglio si addicono all'intervento, ed eventualmente si ripenserà l'intervento per migliorarne la convenienza economica.

Design

La seconda fase è quella del "design": si passa alla progettazione definitiva ed esecutiva dell'intervento, prestando sempre grande attenzione al rispetto dei requisiti tecnici e fiscali previsti dalla legislazione vigente.

Execution

Successivamente, vi è la fase di "execution": il cantiere prende forma e si passa alla realizzazione concreta dell'intervento.

Si tratta di una fase molto delicata: le lavorazioni devono essere svolte secondo la regola dell'arte, ma al contempo si deve sempre rispettare in modo attento e scrupoloso il progetto iniziale. Qualora, a causa di imprevisti, questo non possa avvenire, si deve rivedere l'intero impianto progettuale, allineando i documenti alle nuove necessità operative.

Ovviamente, tutto questo comporta una nuova verifica in merito alla sussistenza dei requisiti di accesso alle detrazioni.

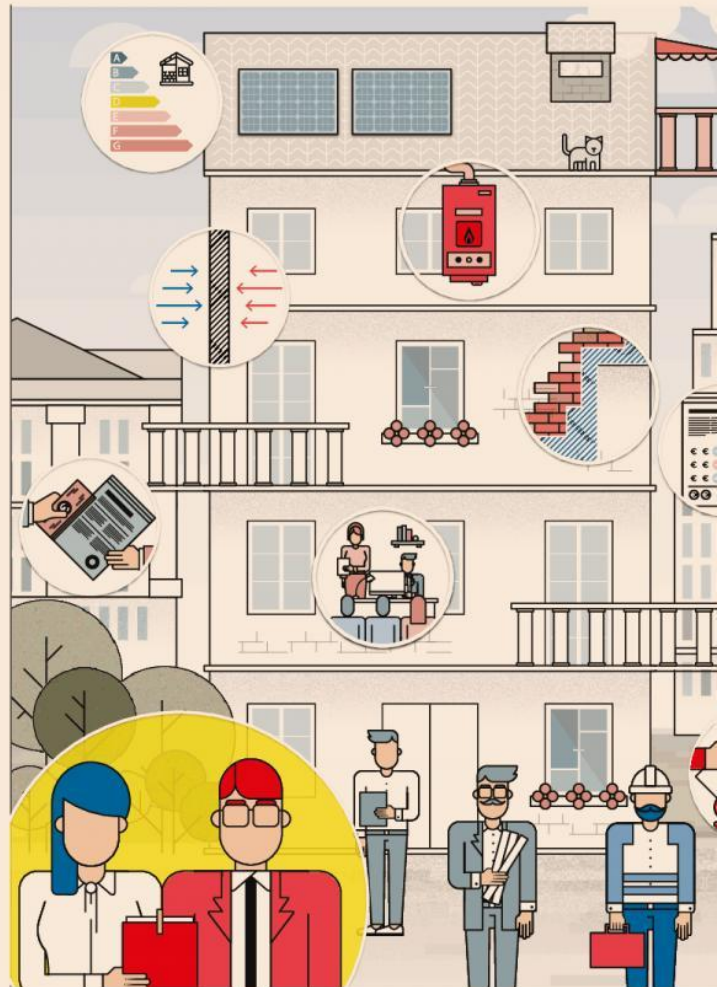
Closing

Infine, vi è la fase di "closing": è la fase finale, in cui vengono chiusi i lavori e vengono prodotte asseverazioni e visto di conformità.

Se le precedenti fasi sono state svolte in piena coerenza con il progetto (preliminare e definitivo), nel closing vengono confermati i requisiti e il credito viene generato. Viceversa, i lavori saranno realizzati, ma dal punto di vista economico ci saranno delle enormi criticità. E qualcuno sarà chiamato a risponderne.



L'appuntamento
Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati all'applicazione del nuovo superbonus



TRASMITTANZE

Conti precisi sui ponti termici

Jaccesso al superbonus richiede il rispetto di requisiti che derivano da un duplice filone legislativo: energetico e fiscale.

Si deve innanzitutto garantire il rispetto della legislazione energetica, concretamente dimostrato attraverso la relazione di conformità prevista dall'articolo 28 della legge 10/91 e dall'articolo 8 del Dlgs 192/2005. Questo richiede la verifica di quanto previsto dai decreti attuativi, e in particolare, dal Dm del 26 giugno 2015 «Requisiti minimi degli edifici», che impone i valori minimi di trasmittanza termica e di prestazione energetica previsti per le varie fattispecie di intervento.

In seconda battuta, ai fini fiscali, si devono assicurare le prestazioni per gli elementi di involucro e per i sistemi impiantistici, usando come riferimento il Dm del 6 agosto 2020, il «Decreto Requisiti Ecobonus». Chiaramente, qualora solo i primi requisiti siano verificati, l'intervento può essere realizzato ma senza

l'incentivo al 110%. Analogamente, anche qualora solo i "requisiti fiscali" siano garantiti, la detrazione non è fruibile: si tratta di un'operazione non conforme ai dettami di legge, e, in sostanza, abusiva. Questa seconda ipotesi raramente si concretizza, poiché quanto richiesto dal Dm del 6 agosto 2020 (diversamente da quanto accadeva con il Dm del 2008 e del 2010) impone prestazioni più severe rispetto al decreto requisiti minimi.

In un caso l'attenzione del progettista deve essere massima: la gestione e il calcolo dei ponti termici. Si ricorda che con ponte termico si intende un punto di discontinuità nell'involucro dell'edificio, in cui le dispersioni, per motivi geometrici o per carenza di materiale isolante, possono essere maggiori. Per porvi un rimedio, la legislazione in materia di efficienza energetica richiede il rispetto di trasmittanze termiche medie che, nel caso di ristrutturazione importante o di riqualificazione energetica, tengono conto anche dei ponti termici.

Nella pratica, i valori di isolamento maggiori rispetto al limite, lizzando l'effetto per la presenza di un ponte termico.

Ai fini fiscali, i valori termica forniti dal Dm sono esplicitamente termici, e hanno valore restrittivo rispetto al concetto di legge. Possono però radossarsi valori superiori al valore "fiscale" (più generoso in quanto al netto del ponte termico) ma non quello "legale" (ponti termici), in quanto la continuità impedisce il necessario valore medio. È il tipico caso di edifici con serramenti (che generano ponti termici): sarà la penalizzazione maggiore (nei fatti e nei calcoli) causata dalle dispersioni

Se in fase esecutiva si verificano difformità rispetto al progetto, si deve rimettere mano al piano

© RIPRODUZIONE RISERVATA