

undefined

IL SUPERBONUS DEL 110% - 37**Professionisti e tecnici alla prova**

Spesso nel prezzario non sono ricompresi le lavorazioni accessorie o l'utilizzo di materiali più performanti e cari che costituiscono l'unico

Doppio esame per il superbonus: congruità di costi e capienza di spesa

Luca Rollino

Il superbonus 110% è un incentivo che non si basa soltanto su principi tecnici: si tratta infatti di un argomento trasversale e complesso, che richiede competenze in materia giuridica, fiscale, economica e finanziaria.

Doppia verifica

Uno dei pilastri su cui poggia è quello economico: viene infatti richiesta una duplice verifica sull'ammontare dei valori. Il Dl 34/2020 e i suoi decreti attuativi hanno imposto infatti la verifica di congruità dei costi e il controllo della capienza di spesa. Tanto per l'ecobonus quanto per il sismabonus.

La congruità dei costi è richiesta per garantire che i prezzi esposti non eccedano quelli previsti dai prezzari di riferimento (prezzario Dei o prezzari regionali o territoriali). È comunque possibile, in assenza di voci specifiche sui prezzari, determinare l'importo di una singola lavorazione attraverso una analisi prezzo che dovrà essere svolta dal tecnico abilitato in maniera analitica. Si tratta dell'unico caso in cui il tecnico può anche avvalersi dei prezzi indicati all'Allegato I del Dm del 6 agosto 2020 e che, viceversa, non deve essere considerato nell'ambito del 110%: è infatti un riferimento di costo nei casi in cui l'asseverazione del tecnico può essere sostituita dalla certificazione del fornitore dei componenti edili o impiantistici. E questo, di regola, non può mai accadere nel caso del superbonus, che può essere fruito solo se c'è una asseverazione finale da parte di un tecnico abilitato. Nel caso di presenza di analisi prezzo, la relazione di definizione dei nuovi prezzi, firmata dal tecnico abilitato, è allegata all'asseverazione trasmessa all'Enea.

Cos'è la congruità

Tuttavia, è necessario capire cosa si intenda per congruità dei prezzi. Innanzitutto, il valore congruo è al netto di Iva e spese professionali (soggette a una verifica di conformità specifica).

In secondo luogo, la legislazione richiede che il tecnico abilitato alleghi il computo metrico e asseveri che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento, verificando e garantendo che siano inferiori o uguali

ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezzari.

Nell'asseverazione viene poi riportato l'ammontare totale dei lavori incentivati, e non le singole lavorazioni con prezzi unitari e quantità, verificabili invece all'interno del computo metrico. Questo implica che è fondamentale comprendere cosa riporti la voce di prezzario che riporta il valore unitario di costo per una specifica lavorazione. Molto spesso, i prezzi delle opere compiute descrivono un intervento come «fornitura e posa in opera di ... compreso di ogni ulteriore lavorazione per garantire l'opera conforme alla regola dell'arte».

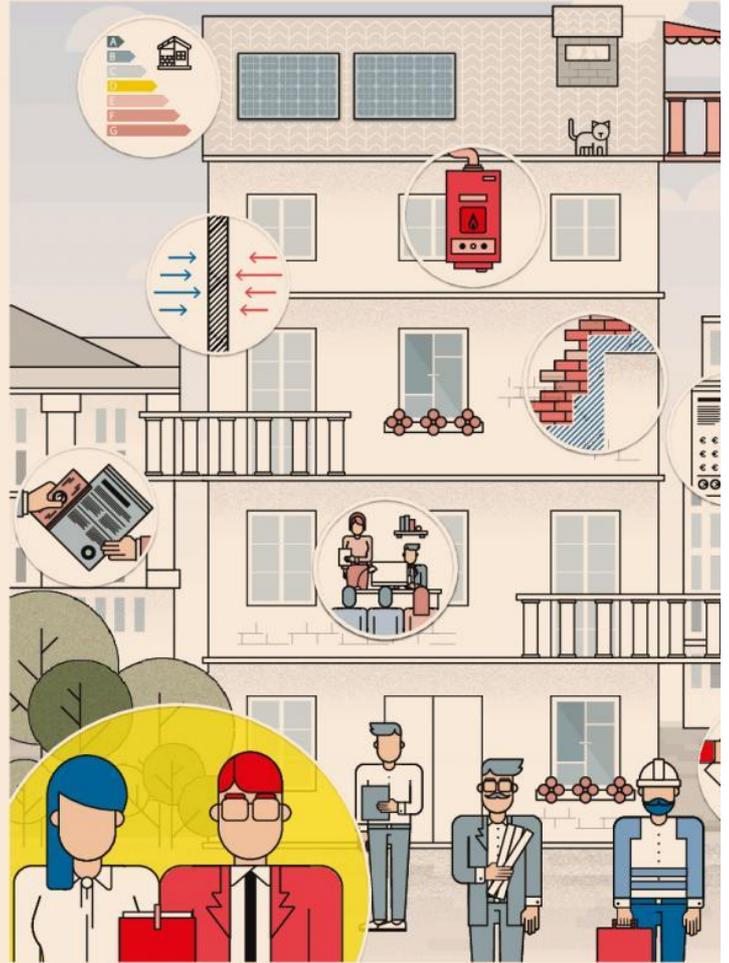
Le strade da percorrere

Tale dizione, spesso generica, non è sempre completamente descrittiva della complessità di un intervento. Si pensi per esempio al caso di un edificio condominiale su cui si debba intervenire con una "cappottatura", ma che sia ricco di impianti di climatizzazione estiva autonomi. Si tratta, per ogni impianto di climatizzazione di recuperare (e smaltire) il gas refrigerante, smontare la componentistica esterna, e, una volta posato l'isolante, rimontare l'impianto e ricaricarlo (di gas). Si tratta pertanto di un lavoro lungo e costoso, non riconducibile direttamente alla vaga dizione con cui si indicano "tutte le opere accessorie" al cappotto. È questo uno dei casi in cui il valore generico non è sufficientemente capiente, e si deve necessariamente "aggiungere" in capitolato e in computo metrico la lavorazione aggiuntiva ed accessoria, per evitare di sottostimare l'importo dei lavori.

La seconda verifica, quella di capienza di spesa, andrà a garantire che le lavorazioni accessorie aggiunte non siano frutto di "ingegneria creativa": per ogni intervento, e per ogni unità immobiliare, è fissato un limite massimo di spesa agevolabile, comprensiva di Iva, spese professionali, oneri per la sicurezza e oneri accessori. Se si vuole evitare di costringere il committente a sostenere una spesa monetaria, anziché pagare integralmente con il credito fiscale, si deve prestare estrema attenzione a non superare questo tetto di spesa agevolata al 110 per cento.

**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

**IL CASO**

Libertà di scelta sui prezzari

prezzari regionali sono stati pensati come un riferimento importante per la stima dell'ammontare economico dei lavori, e sono pertanto dettagliati ma non comprensivi di tutte le lavorazioni e i possibili materiali impiegabili in un cantiere edile per riqualificazione energetica e strutturale di edifici esistenti. Si tratta infatti di interventi ad alto tasso di innovazione tecnologica: è plausibile che i prezzari non siano perfettamente aggiornati agli ultimi ritrovati della tecnica.

A tal proposito diventa estremamente importante prestare massima attenzione alle voci riportate sui documenti di riferimento, perché si deve capire in modo preciso se la posa in opera di ogni materiale sia compresa. Inoltre, qualora sia compresa, si deve verificare quali ulteriori opere accessorie siano presenti, e se siano effettivamente rappresentative della difficoltà operativa reale del cantiere che ci si appresta ad affrontare. In generale, sui prezzari si possono verificare le seguenti opzioni:

- la lavorazione da svolgere è ricompresa e le opere accessorie possono considerarsi nei valori di costo riportati, in quanto non eccedenti una normalità esecutiva statisticamente prevalente;
- la lavorazione da svolgere è ricompresa, ma le opere accessorie da svolgersi sono talmente specifiche che richiedono l'inserimento di peculiarità aggiuntive. È questo il caso in cui ci sono complicazioni operative dettate dalla complessità del cantiere, o in cui sono particolari materiali di finitura;
- la lavorazione da svolgere è ricompresa ma non con gli stessi requisiti prestazionali prescritti dal capitolato dei lavori o dal progetto: in questo caso, se non si può procedere neppure per analogia con altre voci di uno dei prezzari a disposizione, si deve procedere alla analisi prezzo;
- la lavorazione da svolgere non è compresa in nessuno dei prezzari a disposizione: in questo caso, si deve procedere giocoforza con l'analisi prezzo.

Da segnalare che il legislatore non ha

imposto una priorità di scelta nella utilizzare. Analogamente, il ricorso a più prezzari è possibile, ma deve essere motivato tecnicamente e non solo per simulare il costo del

Peraltro, in alcuni casi, un'attività inutile: le lavorazioni che, valutarli nel caso di una non sono sottostimate se un intervento di riqualificazione. In altri casi, il tecnologico richiesto è il legno, e i prezzari di sufficienza questa parte

In ogni caso, la scelta saranno esclusi dapprima al tecnico edile, e poi al tecnico abilitato, e poi al tecnico abilitato, e poi al tecnico abilitato, e poi al tecnico abilitato

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il valore congruo è al netto di Iva e spese professionali (soggette a una verifica di conformità specifica)