

Urbanistica 08 Gennaio 2021

Superbonus, per i professionisti è sufficiente la polizza già sottoscritta

Stampa

di Saverio Fossati e Giuseppe Latour

In breve

La legge di Bilancio individua dei paletti da verificare per rispettare gli obblighi legati al 110%

Ennesime correzioni (questa volta quasi tutte a favore del contribuente) al superbonus nella legge di Bilancio 2021 (legge 178/2020), che si è quasi sovrapposta alla circolare 30/E dell'agenzia delle Entrate, senza però creare nodi inestricabili. Una delle novità più consistenti riguarda le assicurazioni: viene detto in maniera finalmente esplicita che i professionisti, per rilasciare attestazioni e asseverazioni, non dovranno sottoscrivere una nuova polizza rispetto a quella che già hanno per legge. La legge di Bilancio individua dei paletti da verificare per rispettare gli obblighi legati al 110%: i contratti non devono prevedere esclusioni relative ad attività di asseverazione; devono indicare un massimale non inferiore a 500mila euro, «da integrare a cura del professionista ove si renda necessario»; devono garantire un'ultrattività (devono cioè coprire richieste di risarcimento successive alla scadenza del contratto), pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività (copertura per gli errori posti in essere prima della firma del contratto), pari anch'essa ad almeno cinque anni, a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti.

In alternativa, nel caso in cui il suo contratto non rispetti questi requisiti, il professionista potrà optare per una polizza nuova, con un massimale adeguato al numero di attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi e, comunque, non inferiore a 500mila euro, senza interferenze con la propria polizza di responsabilità civile.

Oltre la proroga

Ci sono poi numerosi altri interventi, tutti virati sull'articolo 119 del Dl 34/2020, a cominciare dalla proroga al 2022 e dalla detrazione spalmabile in quattro anni anziché in cinque per le spese sostenute in quell'anno (farà fede la data del bonifico bancario). Proroga che si fermerà al 30 giugno per gli interventi sugli edifici unifamiliari mentre arriverà al 31 dicembre 2022 per condomini e al 30 giugno 2023 per gli Iacp.

In particolare, per i sei mesi in più, è richiesto un requisito particolare: che almeno il 60% dei lavori sia stato eseguito entro il 30 giugno 2020. Si tratta di un dato piuttosto difficile da definire, perché la legge parla di «intervento complessivo» e, supponendo che si riferisca al costo dell'intervento stesso, si deve far riferimento al preventivo, evitando strascichi polemici se al momento del saldo risulta che la percentuale non sia stata raggiunta al 30 giugno 2022. Inoltre, se si resta nell'ambito della spesa sostenuta, a far fede saranno i soliti bonifici parlanti. Del resto, sarebbe davvero complicato definire quella percentuale in base ad altri criteri, come la quantità di superficie coibentata o di impianti rinnovati.

Molto utile anche l'estensione del superbonus alla coibentazione del tetto e agli interventi per superare le barriere architettoniche (si veda il Sole 24 Ore del 5 gennaio scorso).

Anche l'escamotage giuridico per costringere i condòmini riottosi (magari perché convinti di fare un miglior investimento con la detrazione quinquennale) alla cessione del credito potrebbe rivelarsi la chiave di volta per sbloccare i rapporti con banche e imprese (si veda il Sole 24 Ore del 23 dicembre scorso).

Case collabenti e senza Ape

Ricca di opportunità (con qualche dubbio) è poi la disposizione che prevede che siano ammessi al superbonus anche gli edifici privi di Ape perché senza tetto e/o sprovvisti di uno o più muri perimetrali, purché a fine lavori (che devono comprendere anche il cappotto termico) raggiungano una classe energetica in fascia A. Questa sembra essere la via per ricostruire un edificio collabente, facendo a meno dell'Ape «originaria».

Le palazzine con parti comuni

La legge di Bilancio affronta anche il tema degli edifici con più unità immobiliari ma con unico proprietario, consentendo di beneficiare del superbonus su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari dello stesso proprietario (o comproprietari). È stato quindi superato da una norma specifica l'ostinato rifiuto delle Entrate. Resta da definire il concetto di «unità» (che comprende anche quelle non abitative). Infine, vengono introdotti limiti di spesa, agganciati alla tipologia di edificio, per l'installazione di colonnine di ricarica di veicoli elettrici.

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]