

Superbonus al 31 dicembre 2022 senza limitazioni per i condomini

Fisco

Restano ferme le altre date per appartamenti, villette, e piccole palazzine

Diventa ancora più difficile sincronizzare i lavori trainati con quelli trainanti

Glauco Bisso
Saverio Fossati

C'è tempo sino a tutto il 2022 per pagare i lavori del superbonus in condominio, senza più l'obbligo di eseguire il 60% dei lavori entro giugno. Slitta invece al 30 giugno 2023 il termine per i lavori

negli ex Iacp. Confermato il termine per le persone fisiche proprietarie di palazzine da 2 a 4 unità immobiliari: anche per loro c'è tempo sino al 31 dicembre 2022 ma solo se avranno, loro sì, realizzato almeno il 60% dei lavori entro il 30 giugno 2022.

La modifica è prevista dall'articolo 1, commi 3, 4, 5 e 8, del Dl 59/2021 (in vigore dall'8 maggio), che reca le misure urgenti per il Fondo complementare al Pnrr.

Maggiori certezze quindi, per chi in condominio ha intenzione di iniziare i lavori, anche se siamo lontani dalla proroga generalizzata al 2023. Sinora il limite del 60% entro giugno era previsto proprio per i condomini, che invece possono organizzarsi come meglio credono. E questo è certamente un vantaggio, data l'enorme difficoltà di avvio dell'operazione, che richiede tempi lunghi di decisione anche a fronte di

una realizzazione magari veloce. Compatibilmente con la situazione attuale di carenza di manodopera specializzata, materiali e ponteggi.

Per le persone fisiche proprietarie di unità palazzine da 2 a 4 unità la proroga a fine 2022 è invece subordinata, come lo era già prima dell'ultima modifica portata dal Dl 59/2021, all'effettuazione di almeno il 60% dei lavori entro il 30 giugno dello stesso anno (il limite che prima affliggeva anche i condomini). Ma come valutare il raggiungimento di questa soglia era un mistero per i condomini e ora resta tale per le persone fisiche proprietarie di palazzine.

Per i proprietari di villette unifamiliari o unità immobiliari con «autonomia funzionale» non cambia nulla: le spese vanno pagate entro il 30 giugno 2022.

In particolare, questo nuovo termine del 31 dicembre 2022, per chi possiede appartamenti in condominio, può

creare ulteriori problemi: infatti i lavori «trainati», per essere detraibili, devono essere eseguiti congiuntamente ai lavori «trainati». Ma può capitare che il salto delle due classi energetiche, abilitanti al superbonus, si realizzi solo con la combinazione dei lavori trainanti con i trainati, per i quali, però, si deve rispettare il termine del 30 giugno 2022. I tecnici asseveratori, dovrebbero sincronizzare il tempo e il volume o valore dei lavori interni - infissi e pompe di calore ad esempio - con quelli che coinvolgono l'intero edificio.

Va ricordato che i bonus sono legati all'autorizzazione della Commissione europea e la condizione si aggiunge a quella espressa dall'articolo 1, comma 7 della legge 178/2021 che subordinava le prime proroghe del superbonus all'approvazione del Consiglio dell'Unione europea.