

Urbanistica 13 Maggio 2021

Labirinto-Superbonus, 36 ostacoli da superare per ottenere il 110%

◀ Stampa

di Massimo Frontera

In breve

Cinque assemblee di condominio. Il nodo della regolarità urbanistica. Buia: proroga al 2023, Cila per avviare i lavori

Qualcosa come 36 adempimenti in otto fasi procedurali - tra cui almeno cinque diverse assemblee di condominio - per un totale di 40 documenti da redigere e caricare sulle varie piattaforme dedicate. Non si può dire che la strada per ottenere lo sgravio sia in discesa. È invece in salita e molto tortuosa, un percorso a ostacoli, un labirinto. Quest'ultima definizione è dell'Ance che, a molti mesi dal lancio dello sgravio, innumerevoli modifiche normative, vari adempimenti tecnici di supporto e continue indicazioni operative dell'Agenzia delle Entrate (oltre che di Mise e Enea), mette in fila tutte le tappe necessarie a ottenere lo sgravio, sotto forma di cessione del credito o sconto in fattura. Una ricognizione - quella dell'Ance - che guarda ovviamente alle norme e ai documenti ma che si nutre anche dell'esperienza diretta delle imprese che hanno acquisto degli incarichi con il nuovo sgravio. Ma che non rappresenta un fulmine a ciel sereno. Già **un anno fa** apparivano chiari alcuni elementi che stridevano con l'ambizione dello strumento, come le deliberazioni del condominio e una ragionevole e realistica durata del beneficio. Limiti che col passare del tempo sono fatti **ancora più evidenti e circostanziati** la scorsa estate. Di fatto l'Ance oggi conferma le perplessità e le traduce in una mappa di adempimenti in grado di frustrare il "boost" all'economia delle costruzioni e al miglioramento del patrimonio edilizio.

Già prima di mettere il ponteggio si contano 19 adempimenti di non poca rilevanza, sui **36 in totale**. In tutto, le assemblee di condominio sono almeno cinque: la prima puramente informativa, la seconda per valutare le offerte di affidamento dell'incarico al progettista, o eventualmente al general contractor. È però evidente che il condominio è sovrano e può aggiungere altri incontri di approfondimento. Con la fase successiva si entra nel campo della ricognizione, sia di tipo amministrativo-documentale, sia operativo per verificare lo stato dei luoghi. È in questa fase che devono essere portati alla luce eventuali abusi di cui si deve verificare la sanabilità e sui quali poi si deve prendere la decisione di procedere o meno. A valle dello studio di fattibilità c'è la terza assemblea di condominio - deliberativa - con l'affidamento dell'incarico per il progetto.

Segue tutta la fase della progettazione, che (in caso di ecobonus) include l'attestato di prestazione energetica (ante e post intervento) e la classificazione sismica (ante e post intervento). A questo punto arriva il momento della quarta assemblea di condominio, che sulla base della redazione del computo metrico e della congruità dei prezzi delibera l'approvazione del capitolato e dà il via alla selezione delle imprese. Successivamente alle offerte, una quinta, e ultima, assemblea di condominio delibera la scelta dell'impresa.

A questo punto il percorso burocratico è circa a metà e il cantiere non è ancora partito. I lavori potranno iniziare solo dopo l'invio della documentazione edilizia (Cila, Scia, Permesso). Poi c'è la richiesta di occupazione di suolo pubblico e solo dopo si può cominciare a posizionare il ponteggio. L'altra metà del "labirinto" è costituito dalle tappe di tipo operativo-documentale che attengono, per esempio, ancora una volta all'Ape, all'attestazione della conformità degli interventi al progetto, l'asseverazione dei requisiti tecnici e della congruità dei costi, da inviare all'Enea (solo per l'ecobonus). Nel corso dei lavori ci sono ovviamente i Sal da attestare e pagare. La fine dei lavori va accompagnata dalla necessaria documentazione edilizia (con eventuale presentazione della Scia). Un capitolo a parte è riservato alla **cessione del credito**, che è scandita da tempi tecnici fissi e impone, tra le altre cose, il caricamento e invio on line di una robusta documentazione. **E ora ci si mette anche il rischio**

Buia (Ance): proroga al 2023, Cila per avviare i lavori

Non proprio una passeggiata. A maggior ragione, il presidente dell'Ance, Gabriele Buia, parlando alle commissioni Ambiente e Attività produttive della Camera proprio sul Superbonus, ha chiesto una proroga dello sgravio «almeno a tutto il 2023» accompagnata da alcune semplificazioni mirate. Un nodo è per esempio quello della regolarità urbanistica degli edifici, in particolare quelli realizzati prima delle norme nazionali urbanistiche. «Occorre semplificare l'accertamento dello stato legittimo degli edifici - ha chiesto l'Ance, tra le altre cose -: Secondo una nostra indagine, per circa il 37% delle imprese la principale difficoltà nell'attuazione del Superbonus riguarda la verifica della conformità edilizia, legata per lo più all'inerzia della Pa di rilasciare, in maniera preventiva, i titoli edilizi. In alcuni casi ci vogliono 6 mesi». L'Ance propone di «prevedere sempre la Cila, tranne che per le sostituzioni edilizie, e, come già previsto nella modulistica per la presentazione della pratica, non richiedere le verifiche di conformità ma indicare esclusivamente gli estremi del solo titolo che ha autorizzato la costruzione dell'immobile superando così anche il problema della decadenza dal beneficio fiscale».

Orsini (Confindustria): semplificare norme su regolarità edilizia

Anche per gli industriali il Superbonus va alleggerito di alcune zavorre. Sempre parlando alle commissioni permanenti di Montecitorio, il vicepresidente per il Credito, Emanuele Orsini, ha segnalato varie correzioni possibili. In tema di regolarità urbanistico-edilizia, per esempio, «si propone di considerare valide le asseverazioni dei tecnici che riportino esclusivamente gli estremi del titolo edilizio, o per gli edifici antecedenti al 1967, l'asseverazione che attesta che l'opera risulta iniziata entro tale data, senza procedere alle verifiche di conformità con lo stato di fatto dell'immobile, che rischiano di impedire alla misura di spiegare gli effetti programmati anche dal Pnrr». «L'auspicio di Confindustria è che il problema venga affrontato con urgenza nel primo provvedimento utile». Per una più estesa fruizione dello sgravio nei contesti storici si propone di ammettere l'ecobonus potenziato al 110% «per i soli lavori "trainati", anche con miglioramento di una sola classe energetica», anche sugli interventi che riguardano le singole unità immobiliari. Confindustria chiede poi l'estensione del beneficio agli immobili di proprietà delle imprese. «È questo un passaggio cruciale - sottolinea Orsini - . Non si può infatti pensare di rigenerare compiutamente il tessuto urbano, sul piano energetico e strutturale, lasciando fuori (o agevolando in misura sostanzialmente inferiore) gli immobili delle imprese (si pensi ad un hotel, o un edificio amministrativo nel centro di una città)».

Sabatini (Abi): incertezza su cessione del credito frena lo sgravio

A frenare lo sgravio, secondo l'Abi, potrebbe anche essere il mutato orientamento di Eurostat sulla cessione dei crediti fiscali e la relativa contabilizzazione nazionale. L'allarme arrivato dall'Europa, ha spiegato il direttore dell'Abi Giovanni Sabatini (sempre parlando ai deputati delle commissioni VIII e X di Montecitorio), è stato diffuso dalla Ragioneria. «Eurostat - ha riferito Sabatini - cambiando avviso rispetto a precedenti orientamenti, ha sostenuto che "la facoltà di cessione del credito comporta di fatto il superamento della capienza fiscale dei beneficiari e pertanto renderebbe il credito "pagabile", riservandosi di portare la questione al gruppo di lavoro sulla metodologia delle statistiche Edp (Excessive Deficit Procedure)». Di conseguenza la Ragioneria ha «dato atto - ha proseguito il direttore dell'Abi - che tale circostanza determina "un'assoluta incertezza sul trattamento contabile anche rispetto a recenti disposizioni normative che prevedono la cessione del credito"». «La credibilità di questi bonus fiscali - ha concluso Sabatini - è stata fino ad ora il principale fattore di successo ma come sempre il mercato e gli operatori hanno bisogno di quadri regolamentari certi e possibilmente stabili».