

# Il Superbonus corre, effetto semplificazioni Tirano (+45%) i condomini

**Il Report Enea.** Al 3 agosto crescono del 38% i lavori totali asseverati e quelli realizzati. Forte incremento per i cappotti termici

**Giorgio Santilli**

Si fa sentire l'effetto semplificazioni sul Superbonus. Il Report dell'Enea con i dati aggiornati al 3 agosto evidenzia una crescita del 31% degli interventi ammessi al beneficio e del 38% del valore dell'investimento agevolato rispetto al precedente Report del 1° luglio. In termini assoluti, siamo a 32.065 lavori ammessi all'agevolazione fiscale (con almeno una asseverazione protocollata) per un ammontare di 4.766 milioni di euro di investimento (e un costo per l'erario di 5.243 milioni). Che sia in corso uno scongelo rispetto a blocchi e

ti/pagati resta fermo al 69%, una quota che per ora sembra smentire gli allarmi su lunghe pause o interruzioni dei cantieri. Bisogna considerare che la registrazione degli stati di avanzamento dei lavori avvengono a balzi, quando cioè si raggiunge il 30% o il 60% dei pagamenti sul totale previsto e vengono trasmesse le fatture con lo stato di avanzamento all'Agenzia delle Entrate. In questa quota di lavori svolti ci sono ovviamente anche gli interventi ultimati (15.645) che rappresentano quasi la metà del totale avviato.

La crescita si spalma in misura omogenea su tutte le Regioni, tanto è che la classifica resta quella già vista nei mesi passati: Lombardia al primo posto per importo di lavori (712,6 milioni), seguita da Veneto (468,6 milioni), Lazio (460,5 milioni), Campania (397,9 milioni) ed Emilia Romagna (384,8 milioni).

Fra le tipologie degli interventi ci sono in cima alla classifica i due interventi «trainanti» per eccellenza (cioè necessari per accedere al beneficio del credito al 110%): gli investimenti sull'involucro (i cosiddetti cappotti) per migliorare l'efficienza termica dell'edificio (18.958 interventi per 3.668 milioni di euro) e il rinnovo dell'impianto di riscaldamento (24.624 interventi per 525 milioni di euro). Gli uni o gli altri (o anche tutti e due i tipi) devono stare nel progetto. A conferma che si vanno consolidando gli interventi più strutturati, però, la crescita dei cappotti supera il 40%, con un balzo di quasi cinquemila nuovi interventi per 400 milioni di spesa. Fra i «trainanti», la categoria più gettonata è quella che comprende pareti verticali, coperture, pavimenti e infissi con 35.480 interventi e un ammontare di 829 milioni.

**Non cambia la classifica delle regioni: Lombardia, Veneto, Lazio, Campania ed Emilia Romagna**

rigidità dell'esordio del 110%, lo conferma il fatto che ora a trainare sono gli interventi più complessi, quelli dei condomini, che hanno un incremento superiore al 45% sia in termini di numero di interventi avviati che di importo dei lavori agevolati, portandosi a 3.982 interventi per un ammontare di 2.154 milioni. Poco meno della metà del totale degli investimenti, con gli edifici unifamiliari e le unità immobiliari indipendenti che flettono, in termini relativi, dopo i grandi exploit dei mesi di avvio.

I dati di luglio confermano, con una ulteriore accelerazione, lo sprint del Superbonus che già era cominciato a giugno, primo mese di applicazione del decreto legge 77. Si tiene al passo anche la quota dei lavori effettivamente realizzati. Crescono infatti del 38% anche i lavori effettivamente pagati, passando da 2.389 milioni a 3.294 milioni. Il rapporto fra lavori avviati e lavori realizza-

## Il trend

### L'ANDAMENTO DEI LAVORI

Numero di interventi e valore in mln €



Fonte: Sole24Ore sui dati Enea

### NELLE REGIONI

Valori in milioni di euro e numero di interventi

REGIONE	VALORE IN MLN € 1 LUGLIO	VALORE IN MLN € 8 AGOSTO	NUMERO INTERVENTI 1 LUGLIO	NUMERO INTERVENTI 8 AGOSTO
Lombardia	507,1	712,6	3.293	4.433
Veneto	352,8	468,6	3.111	3.990
Lazio	310,3	460,5	2.383	3.190
Campania	291,4	397,9	1.623	2.123
Emilia R.	274,7	384,8	1.967	2.481
Toscana	242,9	336,2	1.993	2.634
Sicilia	230,4	329,4	1.802	2.379
Piemonte	230,0	312,9	1.498	1.994
Puglia	193,4	280,7	1.627	2.123
Calabria	161,3	211,5	1.165	1.458
Sardegna	115,9	158,2	817	1.082
Abruzzo	112,4	153,8	612	824
Marche	100,8	137,4	569	745
Friuli V. G.	76,0	98,4	603	777
Basilicata	66,2	84,1	257	340
Trentino A. A.	64,7	74,2	292	341
Umbria	55,6	76,5	453	586
Liguria	35,0	44,8	232	300
Molise	24,0	34,6	160	209
Valle d'Aosta	7,5	9,1	46	56
<b>ITALIA</b>	<b>3.452,4</b>	<b>4.766,2</b>	<b>24.503</b>	<b>32.065</b>

### INTERVENTI AMMESSI E IMPORTO

In milioni di euro



## Il caro materiali mette in pericolo i cantieri

### Il caso

**I prezzi non fotografano il forte aumento di voci come acciaio, rame e Pvc**

**Giuseppe Latour**

Prezzari da aggiornare e contratti da rivedere: il caro materiali mette a rischio il superbonus.

Sela partenza lenta dei lavori relativi al 110% sembra ormai un ricordo, anche grazie alle correzioni dei Df semplificazioni, i sussulti che stanno scuotendo il mercato dell'edilizia, in ripartenza dopo anni di stasi, rischiano comunque di creare problemi a moltissimi cantieri.

La questione è legata alla crescita esponenziale dei prezzi delle materie prime. Le ultime elaborazioni dell'Ance, che confrontano la situazione di novembre 2020 con quella degli ultimi mesi, sono molto eloquenti: +24,3% per l'acciaio tondo per ce-

mento armato, +12,8% per il polietilene, +38,6% per il rame, +73,8% per il Pvc, +76,1% per il legno di conifere, +25,2% per il bitume.

Una tendenza che crea una trappola perfetta per i cantieri del superbonus. Perché le imprese che avevano già chiuso i contratti prima di questa fiammata rischiano di avere problemi seri di approvvigionamento e di mantenimento dei loro margini. Soprattutto, però, si pone una questione per chi ancora deve avviare i lavori. Chi, infatti, sta definendo i capitolati e le offerte per gli interventi legati al 110% potrà inserire dei prezzi più alti nei contratti ma dovrà comunque fare i conti con i «listini», i prezzari delle lavorazioni.

Bisogna, infatti, ricordare che la pratica di superbonus deve essere accompagnata da un'asseverazione sulla congruità dei prezzi unitari, attraverso la quale un tecnico attesta che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento, agganciati ai prezzari regionali o, in alternativa, al prezzario edito dalla Dei, tipografia del Genio civile: una norma che nasce come un meccanismo di tutela per

evitare abusi nell'utilizzo di uno sconto fiscale parecchio conveniente.

Il problema, però, è che questi elenchi non stanno tenendo il passo degli aumenti delle materie prime. Mettendo, così, in fuorigioco imprese e committenti, che rischiano seriamente di non poter godere del superbonus su una parte dei lavori effettuati, perché i prezzi dei materiali spesso eccedono (anche di molto) i massimali previsti dalla legge.

Un fenomeno che Gabriele Buia, presidente Ance, analizza così: «La premessa è che il problema del caro materiali riguarda tutto il mercato privato, non solo il superbonus. Detto questo, è evidente che l'impatto sui cantieri del superbonus è fortissimo». In questa fase c'è, anzitutto, un problema di approvvigionamento: «Ci sono materiali che già oggi vengono consegnati a gennaio del

prossimo anno, come gli isolanti. Ma c'è grande tensione anche sui ponteggi. I problemi, poi, riguardano molti altri materiali».

Questo mette il 110% a rischio, perché - spiega Buia - «ci sono delle Regioni che stanno adeguando i prezzari e altre che sono indietro. La preoccupazione delle nostre associazioni territoriali è che le Regioni diano alle imprese subito la possibilità di utilizzare prezzari aggiornati».

Per allentare la tensione e consentire una programmazione più armonica delle scadenze, «c'è necessità di avere una proroga del 110% con le stesse regole attuali, senza modifiche». Ma non solo. Il decreto Sostegni bis, convertito da poco, ha varato un meccanismo che protegge le imprese colpite dal caro materiali, compensandole con la revisione dei prezzi. Una revisione che, però, riguarda solo il settore pubblico e non tocca il privato. «Anche per i cantieri privati - conclude Buia - andrebbero invece introdotte tutele simili. Lo abbiamo già chiesto e continueremo a farlo».

**Gabriele Buia (Ance): «Serve la proroga e una tutela che consenta la revisione dei prezzi nel privato»**

## Forti rincari anche sulle parcelle professionali

### Limiti dettati dal Mse

**In passato erano scese al 6-7% dei costi complessivi. Ora arrivano al 12-14%**

**Saverio Fossati**

Il superbonus non è solo una questione di materiali. Anzi, il ruolo dei professionisti è centrale, anche considerando il numero piuttosto elevato di competenze necessarie: ingegneri, architetti, geometri, periti industriali, geologi possono essere chiamati alla progettazione dell'intervento, singolarmente o collettivamente.

Questo aspetto ha il suo peso nel budget complessivo delle operazioni di superbonus, i cui limiti precisi (di soglia di spesa e di congruità della stessa) vanno considerate con attenzione. La questione comincia ad assu-

mere la sua rilevanza in relazione ai due fattori che stanno rischiando di far saltare il banco laddove la differenza tra spesa coperta dal superbonus ed esborso finale risulti troppo pesante: l'aumento dei costi dei materiali, per ragioni di mercati internazionali o puramente speculative (si veda l'articolo qui sopra) e lo scivolamento della fatture professionali verso l'allineamento ai parametri previsti dal decreto della Giustizia del 17 giugno 2016, richiamato espressamente dal Dm Sviluppo del 20 agosto 2020. Quest'ultima norma identifica gli importi massimi che possano considerarsi «congrui», cioè non contestabili in sede di asseverazioni e visto di conformità.

Dopo la cancellazione dei tariffari professionali, infatti, la libera concorrenza tra professionisti ha spesso seguito l'andamento del mercato cui erano legate le diverse competenze. E proprio il mercato dell'edilizia ha sofferto a partire dall'inizio della crisi: dopo il 2008 la corsa al ribasso delle parcelle, che ha preoccupato gli Ordini e i

professionisti, ha preso un andamento che sembrava inarrestabile ma che ha trovato una battuta d'arresto proprio con il varo del superbonus. Due i fattori: la minore attenzione dei committenti a risparmiare il più possibile (tra l'altro va registrata la ricomparsa dei committenti privati piccoli e minimi, con minor potere contrattuale) e la rarefazione di molti professionisti specializzati nelle particolari tipologie di lavori inquadabili nel superbonus e nel super simabonus (per esempio termotecnici, strutturisti, geologi per citare i più gettonati).

Il peso delle parcelle professionali, anche per la complessità crescente dell'operazione, è passato percentualmente dal 6-7% al 12-14% sui costi complessivi in questo anno di viggenza del superbonus. «Il fatto è - spiega Alessandro Ponti, Ad di Harley&Dikkinson, consulente di molti general contractor e capofila finanziario e operativo di molte operazioni di superbonus - che i general contractor e gli amministratori di condominio

devono vigilare attentamente sull'andamento delle spese nel corso dei lavori, cercando di comprimerne alcune prima che l'extra preventivo, che spesso va oltre le soglie del 110%, diventi troppo pesante da sopportare».

La maggiore remuneratività delle parcelle sulla base dei parametri della Giustizia rispetto a quelle medie degli anni scorsi è un dato confermato anche dal presidente dei Periti industriali, Giovanni Esposito. Ma, puntualmente, Armando Zambrano, coordinatore della Rete Professioni Tecniche, «l'applicazione dei parametri non ha creato in sé un costo maggiore dei valori di base, è che ora nel superbonus si prevedono prestazioni come quelle nell'ambito delle opere pubbliche (computo metrico, capitolato, assicurazioni, eccetera) e quel 12-14% per prestazioni medio-basse comprende anche gli oneri finanziari per cessione di credito e sconto in fattura. E ci sono general contractor che arrivano a chiedere il 40% della parcella».

### Il dettaglio degli interventi

Numero di interventi e importo. Importo in milioni di euro

