Superbonus, la proroga non chiarisce il termine per gli interventi trainati

Casa. Nella bozza di legge di Bilancio non è indicata in maniera esplicita la scadenza per gli interventi attratti al 110% all'interno di unità condominiali

Giorgio Gavelli

Al di là della tanto discussa possibile proroga per le opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura al di fuori del superbonus, le norme contenute nella bozza della legge di Bilancio 2022 fanno discutere per quel che concerne la scadenza degli interventi trainati nei contesti plurifamiliari.

Le scadenze

Stando alle bozze in circolazione, infatti, gli interventi ammessi al superbonus – tralasciando Iacp e cooperative - cesserebbero:

- il 31 dicembre 2025 (ma solo fino al 31 dicembre 2023 con il 110%, per poi subire una riduzione) per i condomìni e gli edifici composti da due a quattro unità distintamente accatastate possedute da persona fisica (o con identica comproprietà tra persone fisiche);
- il 30 giugno 2022 in tutti gli altri casi, salva l'estensione al 31 dicembre 2022 nel caso di Cilas già presentata (o titolo abilitativo già richiesto per la demolizione e ricostruzione) al 30 settembre scorso ovvero di interventi da realizzare su abitazioni principali di persone fisiche con Isee non superiore a 25mila euro annui.

Cosa succede ai lavori trainati

In questo panorama restano (ed anzi si acuiscono rispetto al passato) alcune perplessità destinate a rallentare l'esecuzione dei lavori.

Infatti, non è chiaro quale sia la scadenza per i lavori trainati svolti all'interno delle singole unità condominiali. Il dato letterale propenderebbe per una scadenza al 30 giugno prossimo, analogamente agli interventi sulle villette unifamiliari non dotate dei requisiti per la proroga, in considerazione del fatto che il singolo condòmino si differenzia soggettivamente dal condominio.

> **La scadenza sembra fissata al 30 giugno ma questo crea evidenti difficoltà**

Tuttavia, la soluzione, come già rilevato (si veda «Il Sole 24 Ore» del 26 luglio scorso) non soddisfa. Non è logico, infatti, che il condòmino debba terminare le spese dell'intervento trainato di sostituzione delle finestre sei mesi prima che il condominio termini l'intervento di applicazione del cappotto che comporterà, inevitabilmente, modifiche agli infissi.

O che in un condominio orizzontale l'intervento trainato della realizzazione dell'impianto fotovoltaico sul tetto debba arrestarsi sei mesi prima dell'intervento trainante dell'isolamento termico dell'intera superficie condominiale, tetto compreso.

Senza considerare che questi condòmini dovrebbero terminare e pagare i propri interventi trainati senza sapere se l'intervento trainante potrà portare al tanto sospirato salto di doppia classe energetica dell'intero edificio.

Le altre situazioni in bilico

Altre due situazioni restano nel dubbio con riferimento alla data ultima in cui sfruttare l'agevolazione, nel caso in cui le proroghe attualmente in bozza siano confermate. Si tratta:

- degli interventi trainati realizzati negli edifici composti da due a quattro unità distintamente accatastate possedute da persona fisica (o con identità comproprietà tra persone fisiche) che, letteralmente, vanno al 31 dicembre 2025 (e, del resto, sarebbe impossibili bloccarli al 30 giugno 2022 con i trainanti che si prolungano per altri tre anni e mezzo), rendendo ancora meno logica la discriminazione a danno condòmini;
- degli interventi realizzati negli edifici vincolati, in cui sono vietati interventi trainanti, sia se i lavori riguardano l'intero edificio (condominiale o meno) che singole unità immobiliari.

È indispensabile che l'entrata in vigore della legge di Bilancio sia accompagnata da estrema chiarezza su questi aspetti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA