

# Proprietari unici, nessuna proroga sulle Cilas per il 110%

**Superbonus.** La legge di Bilancio non riapre i termini scaduti il 25 novembre per gli immobili diversi dai condomini e per quelli del Terzo settore

**Giuseppe Latour**

**B**effa per gli immobili appartenenti a un unico proprietario e per quelli posseduti da enti del Terzo settore: per loro non ci sarà l'attesa riapertura dei termini, fino alla fine del 2023, per depositare la comunicazione di inizio lavori in Comune necessaria per fruire del superbonus edilizio.

L'emendamento del Governo alla legge di Bilancio 2023, stando alle ultime bozze, nel ridisegnare il calendario della fase transitoria dal 110% al 90% per il superbonus, chiude il più possibile le porte e limita i casi dei soggetti che potranno accedere al regime più favorevole. Oltre alla stretta sui condomini (si veda l'articolo a pagina 6), arriva anche una netta esclusione dalla proroga per le altre tipologie di immobili.

La questione nasce, in qualche modo, con la precedente formulazione del decreto Aiuti quater. L'articolo 9 del Dl 176/2022 fissava solo due paletti per salvare il 110% anche nel 2023, senza distinguere le diverse tipologie di im-

mobili. Era necessario presentare la Cilas entro il 25 novembre e, solo per i lavori condominiali, approvare la delibera dell'assemblea entro il 24 novembre. Per gli edifici non condominiali, quindi, la condizione era, nei fatti, agganciata a un unico elemento: la data di presentazione della Cilas.

Un semplice cambio di questa data, anche senza toccare il vecchio limite per le delibere, avrebbe comportato una riapertura indiscriminata dei termini in diverse situazioni. Sarebbe successo, in primo luogo, per gli edifici con unico proprietario, composti da due a quattro unità immobiliari (pertinenze escluse) distintamente accatastate. Per loro, in materia di superbonus, valgono di solito esattamente le stesse regole dei condomini, anche se non

ci sono assemblee e delibere da approvare.

Un effetto simile ci sarebbe stato per gli immobili di enti del Terzo settore: Onlus, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale. Anche loro, infatti, hanno subito il taglio al 90% per il 2023 con il decreto Aiuti quater. E anche loro avevano la possibilità di salvare il 110%, presentando la Cilas entro il 25 novembre scorso. Con la riapertura dei termini, anche questi non avrebbero avuto la condizione delle delibere.

La legge di Bilancio, però, mette un freno a tutte queste ipotesi. Per «gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini» viene, cioè, creato un nuovo regime, con una norma specifica, finora non prevista. In questo tipo di immobili sarà possibile salvare il 110% anche nel 2023 solo quando «alla data del 25 novembre» sia stata presentata la Cilas. In sostanza, solo chi si è già mosso nelle scorse settimane potrà fruire della maxi agevolazione. Gli altri rientreranno nel nuovo regime, con lo sconto fiscale al 90% nel 2023.



#### L'EFFETTO DELL'INTERVENTO

Chi non si è ancora mosso per inviare la comunicazione non potrà salvare il 110% nel 2023