

DOMANDE E RISPOSTE

Cosa succede ai cantieri aperti Cosa cambia per quelli nuovi

di Gino Pagliuca

1 Che cosa succede a chi ha già avviato i lavori se il cantiere si blocca e non completa le opere?

Se i lavori sono iniziati, fatalmente, si arriverà al contenzioso tra committente e impresa e la risoluzione dipende dalle clausole contrattuali e dalla loro interpretazione. Se non si trova un rapido accordo extragiudiziale bisogna mettere in conto tempi molto lunghi. La situazione si complica molto se è già stata effettuata una cessione del credito a Sai (stato avanzamento lavori), operazione possibile due volte nel corso dei lavori: quando si sia raggiunto il 30 e poi il 60% delle opere. In questo caso l'Agenzia delle Entrate vuole indietro i soldi anticipati maggiorati di interessi legali (5% all'anno) e sanzioni.

2 Che cosa succede se in un condominio dove è stata presentata la Cilas in tempo per usufruire del superbonus al 110%, e quindi anche per chiedere la cessione, se i lavori si protraggono oltre il 31 dicembre 2023?

Si va incontro a un esborso economico non indifferente, perché l'aliquota passa dal 10 al 70% per tutte le spese fatturate a partire da gennaio 2024 e per tutto l'anno. Per questo prima di cominciare i lavori è necessario avere la certezza contrattuale sui tempi di esecuzione delle opere, una certezza che, fin quando non si sbloccano le cessioni, nessuno può dare. Fare affidamento su una proroga dei termini magari nella legge di Bilancio 2024 è un azzardo che sconsiglierei: anche se è praticamente certo che

sarà chiesta, non è il caso di puntarci.

3 Che cosa succede in un condominio dove l'assemblea ha già deliberato i lavori ma non è ancora stata presentata la Cilas?

Non si può cedere il credito né ottenere lo sconto in fattura da parte dell'impresa. I lavori agevolati dal superbonus in linea teorica si possono fare lo stesso, ma a meno che non si tratti di un condominio composto tutto da persone abbienti che hanno la liquidità necessaria per pagare direttamente i lavori e la certezza di poter godere appieno delle detrazioni evidentemente è meglio soprassedere se le regole rimangono quelle del decreto legge. Le spese relative alla diagnosi energetica e agli studi di fattibilità rimangono a carico del condominio e se non si effettuano i lavori non sono nemmeno detraibili.

4 In alternativa alla cessione non si può considerare l'idea di un mutuo?

Sì, ma per il superbonus, che richiede cifre rilevanti, rimane il problema di fondo, se non si ha un'ipotesi superiore alla detrazione la somma eccedente va persa. In questo momento per un finanziamento da 70 mila da restituire in 10 anni si può ottenere un mutuo ipotecario con rata da circa 700 euro al mese. Per cifre più basse, ad esempio nel caso di una ristrutturazione da 30 mila euro, il mutuo ipotecario di norma non viene concesso e bisogna ricorrere al prestito personale. Il costo si può stimare in circa 380 euro al mese per 10 anni o di 600 per cinque anni.

5 Quanto può aspettarsi da una cessione del credito chi ha ancora il diritto di chiederla?

In questo momento le cessioni sono pressoché ferme.

© RIPRODUZIONE RISERVATA