

# Nomisma: lo stop a cessioni e sconti senza ricadute sulle compravendite di case

## Sportello superbonus

Necessari nuovi incentivi per riqualificare lo stock in base alla direttiva Ue

**Maria Carla De Cesari**  
**Paola Dezza**

Le questioni collegate ai bonus edilizi, con lo stop alle cessioni e allo sconto in fattura avranno ripercussioni sulla salute e sui bilanci delle imprese edili, ma non si trasferiranno sulle compravendite immobiliari. Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma, è convinto che la flessione delle transazioni - si stima un calo di 70-100mila operazioni nel 2023 rispetto al record di 770mila compravendite nello scorso anno - sia dovuta allo scenario macro economico: la guerra in Ucraina, il fattore-inflazione che non è ancora sotto controllo e l'aumento del costo del denaro porteranno i consumatori a un atteggiamento prudente rispetto all'acquisto

immobiliare. La vera sfida alle porte è, invece, quella delle riqualificazioni richieste dalla direttiva europea in materia di case «green», che Dondi dice essere una opportunità da non perdere auspicando nuovi bonus come incentivo, modulati sulle priorità, per esempio i condomini.

Dondi è stato ospite, insieme con il commercialista Luca De Stefani, durante il webinar organizzato da «Il Sole 24 Ore» nell'ambito del ciclo «Sportello Superbonus», l'iniziativa pensata per sciogliere i dubbi di contribuenti e consumatori dopo l'approvazione del Dl 11/2023, con cui il Governo ha bloccato, dal 17 febbraio, la possibilità di cessione dei crediti edilizi o dello sconto in fattura. Salvi, nell'ambito del superbondus, coloro che entro il 16 febbraio hanno presentato la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila), compresa l'approvazione della delibera di esecuzione dei lavori nel caso di condomini. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione occorre aver presentato l'istanza per il titolo abilitativo. Fuori dal perimetro del Superbonus, occorre aver presentato entro il 16 febbraio la richiesta del ti-

tolo abilitativo o, in caso di interventi in edilizia libera, va certificato di aver già iniziato i lavori. Infine, deve essere registrato il compromesso o stipulato il contratto di compravendita in caso di sconto nel caso di acquisto di unità immobiliari con il sisma bonus acquisti.

Tanti i partecipanti al videoforum che scrivono per avere rassicurazioni circa la propria situazione. Molti coloro che hanno stipulato un contratto per interventi in edilizia libera, pagato accenti ma senza aver ancora iniziato i lavori. E ricorrenti sono pure i casi di chi aveva definito un piano finanziario per acquistare la casa con lo sconto del sismabonus ma alla data del 16 febbraio non ha registrato il compromesso, non essendo scaduti i 30 giorni a disposizione.

Tutti costoro sono con il fiato sospeso. Lunedì 6 scade il termine per presentare gli emendamenti al Dl 11 in commissione Finanze della Camera. Quindi, nei prossimi giorni si vedrà quale compromesso sarà possibile tra il Parlamento e il ministero dell'Economia e se ci sarà soluzione ai casi più controversi.