

Imprese

Superbonus, Assoimmobiliare: ha fermato le rigenerazioni ed è stato un flop su efficienza e sismico

di Massimo Frontera

28 Febbraio 2023

Audizioni alla Camera sul Dl 11. Ance: subito un decreto legge per compensazioni F24 con banche e Poste, e Spa pubbliche in campo per gli acquisti dei crediti incagliati. A rischio 115mila cantieri

Rispetto all'obiettivo della riqualificazione del patrimonio edilizio il superbonus è stato un grande fallimento, non solo perché i risultati in termini di efficientamento energetico sono stati minimi, se raffrontati all'entità della spesa pubblica; e non solo perché l'adeguamento antisismico è stato praticamente pari a zero, ma soprattutto perché la grande richiesta di materiali da costruzione concentrata in poco tempo ha fatto impennare i prezzi e ha drenato una grande massa di risorse. Un effetto combinato che ha bloccato il processo di rigenerazione urbana e gli investimenti immobiliari. Questo, in sintesi il punto di vista di Assoimmobiliare, la cui presidente, Silvia Rovere, è stata ascoltata il 28 febbraio dalla commissione Finanze della Camera, nel ciclo di audizioni in vista della conversione in legge del decreto n.11/2023, che ha bloccato dal 16 febbraio la fruizione dei bonus edilizi attraverso la cessione del credito e dello sconto in fattura.

Rovere esordisce ricordando che sul superbonus la sua associazione ha avuto «forti perplessità e contrarietà, perché fin da subito abbiamo visto il notevole aggravio per lo Stato per una legge non sostenibile e non adeguata ad accompagnare un processo di transizione green dell'immobile; ma anche per le distorsioni che avrebbe generato, e che ha infatti generato». «Il provvedimento - ha spiegato la presidente i Assoimmobiliare - ha riversato una enorme massa di denaro sul settore edilizio, con conseguente inflazione dei costi di costruzione, in parte cresciuti anche per l'aumento di molte materie prime, ma che nel nostro Paese ha avuto un andamento molto più scombussolato rispetto ad altri Paesi, dovuto proprio ai tempi brevi del superbonus. Dovuto, in sostanza, a una domanda molto elevata in periodo molto limitato». Il punto di caduta è stato appunto un autogol: invece di migliorare lo stock edilizio, il superbonus lo ha di fatto impedito, almeno su un'ampia scala.

L'effetto prodotto, ha sostenuto Rovere, è stato un «impatto estremamente negativo e distorsivo sulla filiera della rigenerazione urbana e degli edifici, che si stava autonomamente muovendo secondo dinamiche più normali del mercato». E poi l'affondo: «con questo provvedimento abbiamo di fatto reso impossibile questi interventi che oggi sono tutti bloccati, a motivo di questo incremento

dell'inflazione e dei costi di costruzione: ci troviamo ad aver abusato del bilancio pubblico per degli interventi che - come finalmente adesso abbiamo evidenza - hanno registrato un modesto obiettivo dal punto di vista della performance dei building - pare che meno del 3% delle case sia stato interessato a fronte di questo costo enorme - e nello stesso tempo abbiamo bloccato interi programmi di nuove costruzioni, che sarebbero state tutte in classe A, realizzate con capitali privati, che oggi sono fermi perché i progetti sono diventati ormai insostenibili». Una voce decisamente fuori dal coro, quella di Silvia Rovere, che ha infine espresso sollievo per la fine del meccanismo. «Un provvedimento nato male, che ha richiesto numerose modifiche e che poteva solo finire peggio; e quindi - ha concluso - meno male che questo decreto mette uno stop e offre anche un momento di chiarezza per gli operatori, che ora però hanno bisogno di capire come se ne esce».

Confedilizia: proroga al 30 per sconto e cessione crediti

Parole che non hanno lasciato indifferenti alcuni degli stessi operatori che si sono avvicinati presso la VI Commissione di Montecitorio. «Prima ho ascoltato Confindustria Assoimmobiliare che diceva che il superbonus ha bloccato le nuove costruzioni», ha commentato il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa, nell'audizione successiva. «Non è vero - ha replicato -; ma se anche fosse, credo sia un bene per l'Italia, dove c'è una proprietà immobiliare diffusa e tanti immobili in condominio: va previsto un sistema per migliorare questo patrimonio, naturalmente non gravando sui conti pubblici». Confedilizia ha chiesto di prorogare sconto in fattura e cessione del credito almeno fino al 30 aprile, mantenendo il meccanismo per gli interventi nelle unità immobiliari indipendenti che riguardano nel 2023 per le famiglie a basso reddito. «Anche se questo provvedimento è formalmente non retroattivo in realtà lo è - ha spiegato il presidente dell'associazione dei proprietari immobiliari - perché, soprattutto nei lavori in condominio ma non solo, c'è una quantità enorme di situazioni pendenti che sono state bloccate da questo divieto». Confedilizia chiede inoltre di «permettere l'utilizzo del superbonus al 110% o al 90% anche per le spese sostenute fino al 30 giugno 2024» e poi ancora di «prevedere, in capo dei beneficiari, la possibilità di trasformare la detrazione in credito d'imposta», consentendo la fruizione negli anni successivi delle detrazioni di cui non è stato possibile usufruire nel corso dell'anno di riferimento (per mancanza di capienza fiscale). «Proviamo a salvare in qualche forma la cessione del credito nei settori del miglioramento sismico e in quello dell'eliminazione delle barriere architettoniche», ha infine chiesto il presidente di Confedilizia.

Ance: subito un decreto legge per le compensazioni con F24

Da parte sua, i costruttori dell'Ance hanno rinnovato in commissione Finanze l'appello a una misura dall'effetto immediato per sbloccare una situazione che - come è noto - vede crediti incagliati per 19 miliardi di euro, con ricadute quantificate dall'associazione dei costruttori in 115mila cantieri a rischio, per oltre 32mila imprese e 170mila addetti coinvolti. «Serve una decisione veloce e


immediata senza attendere la conversione in legge del decreto - ha sottolineato il vicepresidente dell'associazione dei costruttori Stefano Betti ascoltato a Montecitorio -: serve la stessa determinazione e rapidità di azione che ha animato l'Esecutivo nel varare il decreto». Fondamentale per l'Ance consentire a banche e a Poste Spa di compensare le somme relative agli F24 della clientela con i crediti di imposta 2021 e 2022. «A tutela dei contratti in corso», l'Ance chiede che la stessa cosa sia prevista per i crediti relativi a interventi avviati alla data del 17 febbraio 2023. L'Associazione dei costruttori chiede inoltre di mettere in campo la capacità delle grandi aziende nazionali nell'acquisto dei crediti incagliati, dopo che il Dl 11 ha fermato le iniziative in tal senso avviate da alcune regioni. «Appare assolutamente indispensabile - ha detto Betti - il coinvolgimento immediato delle istituzioni e delle aziende statali». Una [sua nota](#) l'Ance indica in particolare Cdp, Rfi, Enel, Eni, Snam e Fincantieri.

Deroghe per bonus acquisti e ricostruzione post-sisma

In sede di conversione del decreto 11, l'Ance ha poi chiesto una serie di interventi per rendere sostenibile la fase transitoria. In particolare sul cosiddetto "superbonus acquisti", l'Ance chiede di legare la data del 16 febbraio non alla stipula del preliminare di compravendita (come attualmente indicato dal Dl 11), bensì alla richiesta del titolo edilizio. Questo perché - ha spiegato il vicepresidente dell'Ance - la firma del compromesso è l'atto terminale di iniziative immobiliari complesse avviate spesso da tempo, e che recentemente hanno subito un ulteriore rallentamento a causa dell'incremento del costo del denaro. Secondo l'Ance è necessario escludere dallo stop le iniziative per la ricostruzione post sisma nel Centro Italia. «Eliminare nelle aree del cratere lo sconto in fattura e la cessione del credito - ha detto Betti - significa fermare la ricostruzione». Per rendere l'idea delle potenzialità dello sconto in fattura e, soprattutto, della cessione del credito, Betti ha ricordato che, in generale, «prima dell'introduzione di questi meccanismi c'erano 2.800/2.900 interventi l'anno; oggi siamo tra i 180mila e i 200mila».

Cna: con stop, 50 miliardi l'anno di investimenti privati in meno

Secondo gli artigiani di Cna, gli effetti sull'economia causati dal blocco delle due modalità preferite per la fruizione del bonus saranno molto pesanti. Il decreto 11/2023, «se non corretto, determinerà una riduzione di investimenti privati per oltre 50 miliardi annui già dal 2023 e una drastica riduzione dell'attività per tutta la filiera», ha quantificato l'associazione, sempre di fronte alla Commissione Finanze di Montecitorio. Cna auspica pertanto, «che dal decreto legge venga stralciata la parte relativa alla cessione dei crediti, rinviando ogni decisione sul futuro dei bonus per l'edilizia solo una volta chiarito, in via definitiva, il criterio da adottare ai fini della registrazione degli stessi nel bilancio dello Stato». Si chiede comunque di mantenere il meccanismo attuale «almeno per gli interventi di riqualificazione energetica e di messa in sicurezza sismica».

Il Sole 24 ORE aderisce a  **The Trust Project**

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilssole24ore.com>]

Il Sole
24 ORE