

Superbonus, nei condomini 12 miliardi di lavori da completare

Casa. Allo studio una nuova stretta sulle cessioni. Il sottosegretario Freni: conto da 109 miliardi. Ance torna a chiedere il rinvio per i cantieri aperti

**Giuseppe Latour
Giovanni Parente**

Impalcature montate, cartelli che dichiarano l'avvio dei lavori e cantieri al rallentatore o, qualche volta, addirittura fermi. È una scena frequente, in queste settimane, in qualsiasi città italiana. Una scena che trova la sua spiegazione nell'ultimo rapporto Enea sul superbonus. A fine luglio i lavori condominiali, ancora da realizzare e in coda per accedere alla maxi agevolazione, ammontavano a 11,8 miliardi di euro.

Mentre il Governo accende un faro sui costi eccessivi del superbonus e sulle prospettive della legge di Bilancio, resta forte il problema di chi ha avviato lavori legati al 90 e al 110% nei condomini, facendo affidamento sul quadro delle norme esistenti, e ora rischia di vedere sfumare le agevolazioni, con il cambio di aliquote in programma nel 2024. Per chi effettua le spese da gennaio, infatti, uno sca-

delle cessioni e dello sconto in fattura: le eccezioni attualmente previste, come per i lavori pre-febbraio 2023 o per il bonus barriere architettoniche, potrebbero saltare. In compenso si potrebbe agire sulla leva dell'allungamento del periodo della detrazione in dichiarazione, passando da cinque fino a otto o dieci anni, sulla scia di quanto già fatto per i soli interventi relativi al 2022. Se ne discuterà già nelle prossime ore.

Qualche apertura potrebbe arrivare sul fronte dei condomini. Solo nel 2023, infatti, sono partiti circa 23 mila cantieri in edifici condominiali (dati Enea). Secondo quanto spiega un report dell'Ance, «a partire da aprile, il numero di interventi su condomini risulta superiore a quello delle unità immobiliari indipendenti e delle unifamiliari. Nel solo mese di luglio gli interventi sui condomini rappresentano il 77% del totale». Una forte accelerazione, nonostante la riduzione del bonus al 90%, che ha portato il totale pratiche di superbonus avviate, solo in questi immobili, alla cifra di 45 miliardi, in base ai numeri Enea. Di questi, 33,2 miliardi di lavori sono stati già realizzati, mentre in coda c'è una massa di 11,8 miliardi. Interventi che, in molti casi, non stanno andando avanti secondo i piani, soprattutto a causa delle difficoltà che le imprese stanno riscontrando sul mercato delle cessioni dei crediti fiscali. Tutto questo produce un cortocircuito che porterà molti lavori a non rispettare i tempi previsti, andando oltre la scadenza di dicembre.

Da qui nasce la richiesta di una proroga che l'Ance, attraverso la sua presidente Federica Brancaccio, avanza già da settimane: «Con la difficoltà di poter monetizzare i crediti c'è già un rallentamento dei lavori, se non in alcuni casi una sospensione - spiega -. Questo genera da parte delle imprese e delle famiglie una forte difficoltà finanziaria. La proroga per i lavori avviati è assolutamente necessaria per non avere gli scheletri di condomini incompiuti nelle città. Se i lavori non terminano, a rimanere esposte saranno soprattutto le famiglie. Questa emergenza viene troppo spesso sottovalutata». La proroga, comunque, «non potrà cambiare in corsa le regole delle agevolazioni». E dovrebbero arrivare insieme a una soluzione sul fronte dei crediti incagliati: «Su questo - conclude Brancaccio - le risposte sono state promesse ma non sono mai arrivate. Non si può scaricare il problema su famiglie e imprese serie, sarebbe un boomerang».

Per adesso, comunque, la proroga riguarda solo le villette: ad agosto il



Nuovi interventi. Governo e maggioranza al lavoro per un'ulteriore stretta sulla cessione dei bonus edilizi

La cessione bloccata ferma la lite

In condominio

L'assenza di acquirenti fa venir meno l'interesse ad annullare la delibera

Rosario Dolce

Nei condomini italiani lo stop ai lavori del superbonus è in molti casi finito davanti ai giudici. Per questo è interessante quanto disposto dal Tribunale di Ragusa lo scorso 7 agosto. Nella sentenza n. 1228 la corte siciliana chiarisce infatti che la presa d'atto da parte dell'assemblea dei condomini circa l'impossibilità di eseguire i lavori del superbonus, avvalendosi delle opzioni collegate alla cessione dei

crediti o dello sconto in fattura, è in grado di fare scemare l'interesse ad agire in capo all'attore.

Il procedimento di impugnazione delle delibere assembleari per essere attivato deve essere assistito sempre dall'interesse ad agire, di cui all'articolo 100 del Codice procedura civile, in quanto giudizio di legittimità.

I crediti incagliati, dice il Tribunale di Ragusa, sono una motivazione valida perché venga meno questo interesse.

In dettaglio il caso da cui originava la lite riguardava l'impugnazione della delibera con cui erano

state appaltate le opere del superbonus in favore di un general contractor, tramite il ricorso all'opzione della cessione del credito ad un istituto bancario.

Nel corso del procedimento giudiziario è stato depositato però un verbale in cui l'amministratore aveva successivamente riferito ai condomini dell'impossibilità di esecuzione dei lavori con la cessione del credito non essendo stato possibile rinvenire un soggetto a cui cederlo, dopo diversi tentativi.

Precisa il decidente che deve intendersi cessata la materia del contendere perché la mancata cessione dei crediti di imposta ha assorbito i dubbi sollevati dall'attrice rispetto all'insussistenza dei requisiti per procedere all'esecuzione dei lavori.

La mancata cessione assorbe le motivazioni del condomino che si oppone ai lavori e che ha impugnato la delibera

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**GLI EFFETTI
Il taglio dello sconto al 70% rischia di creare problemi di sostenibilità finanziaria delle opere**

**LE ALTERNATIVE
Sul tavolo l'ipotesi di consentire solo la detrazione con tempi più lunghi di recupero**

lone porterà lo sconto fiscale dal 90% (e in qualche caso ancora dal 110%) al 70 per cento. E questo rischia di generare, a cascata, problemi di sostenibilità finanziaria delle opere per migliaia di cittadini.

Il rischio caos nei condomini si profila proprio mentre il ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti, intervenendo al Forum Ambrosetti di Cernobbio, ha illustrato i problemi che il superbonus sta portando alla definizione della prossima manovra: «A pensare al superbonus mi viene mal di pancia - ha spiegato -, ha effetti negativi sui conti pubblici, ingessa la politica economica, non lasciando margine ad altri interventi». Nello stesso solco anche quanto dichiarato ieri a SkyTg24 dal sottosegretario all'Economia, Federico Freni, secondo il quale «il reale impatto» del superbonus «sulla finanza pubblica ad oggi è che abbiamo pagato 21 miliardi e abbiamo un conto da pagare di 109 miliardi, quando verranno portati in

15-16 SETTEMBRE 2023 | RAPALLO

31° FORUM SCENARI

created by **SCENARI IMMOBILIARI**

CITY TO BE

LA CITTÀ CHE VOGLIAMO

TEMI GUIDA

- CITY TO BE LA CITTÀ CHE VOGLIAMO
- CREDERE NELL'ITALIA
- IL FUTURO DELLA FILIERA
- LE SOCIETÀ NEL 2024

Main Partner: **Investire**

Vip Partner: **Urban Up**, **Unipol GRUPPO**

Diamond Partner: **DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR**

Partner: **Abitare co**, **ARAN**, **ARTISA**, **ATI Project**, **CASAVO**, **CASTELLO SGR**, **CBRE**, **Collins**, **PROGEDI**, **Compagnie Immobiliare**, **DATASOFT RE**, **EDISON NEXT**, **EUROPA INVESTIMENTI**

compensazione». Inoltre, na sottoneato Freni, «questi 109 aumentano di 3,5 miliardi al mese». Tanto che il sottosegretario alla presidenza del Consiglio, Giovanbattista Fazzolari ha parlato di «fardello del superbonus». Considerando «il complesso dei bonus edilizi introdotti dal Governo Conte due, siamo a oltre 140 miliardi».

In discussione, allora, ci sarà l'ennesima rimodulazione dello strumento, nonostante le difese arrivate da M5S e Pd. Dai segnali che arrivano in questi giorni, Governo e maggioranza stanno pensando soprattutto a un'ulteriore restrizione del perimetro

termini per queie che avevano cantieri già aperti è stato spostato da fine settembre al 31 dicembre 2023. Il rinvio per i condomini è più di un'ipotesi, ma dovrà fare i conti con possibili limitazioni. Ad esempio, si ragiona sul raggiungimento di uno stato di avanzamento minimo (sul modello di quanto fatto proprio per le villette). Anche il Parlamento vorrà avere un ruolo in questa partita. Potrebbe farlo nella conversione del decreto Omnibus, che proprio oggi inizia l'esame presso le commissioni Ambiente e Industria del Senato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

idealista **JLL** **quimmo** **RECOM** **RIN PRIME**
SFRE **SOCIETÀ GENERALE** **Svicom** **Tecnomat Service** **YARD REAS** **YELDO**

In collaborazione con

il Sole **24 ORE**

Media Partner

Beesness **INTERNEWS** **Reconomy** **HOSPITALITY NEWS**
Il Quotidiano Immobiliare **INSTITUTIONAL** **PAN** **Re** **MC**

 VISITA IL SITO
WWW.FORUMSCENARI.IT

INFO
SEGRETERIA ORGANIZZATIVA

Tel. +39 02 33100705
milano@scenari-immobiliari.it