

# Corriere della Sera - Mercoledì 20 Dicembre 2023

## Sul Superbonus

### ultime verifiche

## Condomini, norma

### per scongiurare le liti

## Immobili

di Mario Sensini

### Il Mef valuta i nuovi dati per decidere

ROMA Ancora pochi giorni per avere gli ultimi dati sul tiraggio dei bonus in quest'ultimo mese dell'anno, poi il ministro dell'Economia scioglierà la riserva. Una proroga secca del Superbonus al 110% per condomini e villette unifamiliari che non chiuderanno i lavori entro l'anno, anche solo per pochi mesi, è esclusa perché appesantirebbe il deficit del prossimo anno, già al limite. Un intervento a costo zero sul 2024, come quello proposto da Guido Liris di Fratelli d'Italia, che avrebbe convinto anche Giorgia Meloni, e su cui ora converge anche Forza Italia, è ancora possibile.

Bisogna verificare i margini, ma anche al Mef come a Palazzo Chigi, preferirebbero un'uscita dal 110%, che sarà comunque molto dolorosa, con meno traumi possibili. Senza interventi il rischio che esploda un grande contenzioso tra i committenti e le imprese è altissimo.

Soprattutto nei condomini dove restano da fare 12,6 miliardi di euro di lavori entro la fine dell'anno per mantenere il 110%. Nel 2024 la detrazione scenderà dal 110% al 70%, e per tutti i lavori fatti da gennaio i condomini dovrebbero versare la differenza del 30%. Se non lo facessero l'impresa esecutrice perderebbe anche la detrazione del 70%. Quando lo sconto in fattura è parziale, infatti, la spesa scontata su cui matura la detrazione (il 70%), si considera sostenuta solo alla data di pagamento della parte di spesa non scontata. Se poi i lavori di ristrutturazione si fermassero senza conseguire il miglioramento di due classi dell'efficienza energetica dell'edificio, salterebbe il 110% anche sulle spese già rendicontate. Facile immaginare cosa può succedere. Lo stesso, anzi peggio, per le villette unifamiliari: se i lavori del Superbonus non finissero nel '23 si perderebbe tutto il 110% e si andrebbe al 50% della detrazione ordinaria sulle ristrutturazioni edilizie.

Esclusa la proroga, esclusi nuovi oneri, per limitare i danni e salvare il salvabile sul tavolo del governo resta solo la proposta Liris. Visto che le detrazioni vengono riconosciute al fronte di uno Stato di avanzamento dell'opera, e che questo può essere fatto solo al 30% o al 60% dei lavori, si tratterebbe di autorizzare un Sal straordinario a fine anno, col quale il direttore dei lavori possa asseverare spese e lavori fatti fin lì, assicurando per essi la detrazione al 110%. Servirebbe, quanto meno, a salvare chi oggi non è arrivato al 30 o al 60% dei lavori e dunque non può rendicontare le lavorazioni fatte.

L'operazione gonfierebbe un po' il deficit del 2023 (che tutto sommato non sarebbe poi un grosso problema), ma avrebbe il vantaggio di ridurre quello del 2024. Non certo quello di risolvere il problema dei più che probabili contenziosi, perché è ovvio che anche con il Sal straordinario sarà impossibile rendicontare tutto entro fine anno, e che una grossa parte dei 15,2 miliardi di lavori che restano da fare (12,6 nei condomini, 2 nelle unifamiliari, 600 milioni nelle unità funzionalmente indipendenti) slitterà al '24 con la detrazione decurtata.

Servirebbe una norma per assicurare almeno il mantenimento della detrazione del 70% sullo sconto in fattura fatto dalle imprese, nel caso condomini si rifiutassero di pagare la differenza. Anche questa dovrebbe essere a costo zero, per stare dentro ai paletti che ha messo Giorgetti. Condizione che potrebbe essere garantita solo dal

pagamento integrale dell'Iva sull'intera spesa. Così facendo l'impresa, anche rinunciando alla quota del condominio, manterrebbe la detrazione del 70% (prevista a regime, e dunque senza costi aggiuntivi). L'idea sta circolando già da qualche giorno tra gli addetti ai lavori, ma al momento non è stata ancora tradotta nel testo di una possibile norma di legge.