



Opere a metà. In base ai dati Enea nei condomini resta ancora circa un quarto dei lavori di superbonus già ammessi a detrazione da realizzare

In 36mila cantieri del 110% monta il rischio di contenziosi

Casa. Da gennaio 2024 l'aliquota del superbonus sarà ridotta al 70%: restano però ancora 13 miliardi di interventi da completare. Il taglio degli sconti porterà tensioni nei rapporti tra imprese e committenti

**Giuseppe Latour
Giovanni Parente**

Lavori per circa 13 miliardi ammessi al superbonus, ma in attesa di essere realizzati. E oltre 36mila condomini che hanno avviato le opere nel 2023, e che difficilmente riusciranno a dichiarare la "fine lavori" già quest'anno. Mentre parte l'ultimo mese nel quale la maxi-agevolazione per l'efficientamento energetico sarà premiata con sconti al 110% e al 90%, sul prossimo futuro di migliaia di condomini in tutta Italia si addensano nubi nerissime.

In assenza di una proroga almeno per i cantieri aperti, finora chiesta dall'Ance (si veda l'intervista in pagina) ma esclusa in tutti i modi dall'Esecutivo per ragioni legate ai costi eccessivi, dal 1° gennaio le spese effettuate con il superbonus saranno agevolabili al 70%, almeno 20 punti in meno di quello che era possibile ottenere fino a pochi giorni prima. E questo taglio, necessariamente, metterà a dura prova i rapporti tra committenti e aziende esecutrici.

ne del 2023, con l'agevolazione almeno al 90% e spesso il relativo sconto in fattura. Andando lunghi, magari per ragioni legate alla lentezza nelle forniture di materiali, il piano finanziario dei cantieri andrà modificato. In concreto, il differenziale di 20 punti non sarà più agevolato e quel costo dovrà essere pagato dai condomini, fatte salve le penali per eventuali ritardi.

Non è detto che i proprietari degli appartamenti abbiano a disposizione queste somme. Senza soldi per far avanzare i lavori, i rallentamenti rischiano di diventare ordinaria amministrazione. Con diversi effetti collaterali: imprese che non riescono a incassare i pagamenti potrebbero fallire; condomini che non chiudono i lavori potrebbero vedersi contestare dall'agenzia delle Entrate le agevolazioni già incassate per la prima parte delle opere. E, soprattutto, rischiano di saltare tutte quelle imprese e general contractor che si erano improvvisati per cavalcare l'onda del superbonus negli ultimi due anni. Mentre, sullo sfondo, il problema non risolto dei crediti incagliati complicherà ul-

possibilità di ottenere una proroga, abbia proposto qualche giorno fa attraverso il suo responsabile fiscale, Salvatore Regalbuto un pacchetto di emendamenti anti-contenzioso, da inserire nella legge di Bilancio, per provare almeno a ridurre l'impatto della durissima ondata che potrebbe abbattersi sul nostro Paese.

Si prova, ad esempio, ad affrontare il caso di uno sconto in fattura concordato tra le parti al 110%, che da gennaio avrà una quota non coperta da agevolazioni. In questo caso, qua-

lora ci sia una transazione tra le parti che porti l'impresa a rinunciare alla quota di corrispettivo non più coperta da superbonus e il committente a non chiedere penali per i ritardi, una norma dovrebbe confermare «il diritto a fruire del superbonus nella misura del 70% del corrispettivo comprensivo della parte rinunciata dall'impresa», anche nel caso in cui il condominio non sia in grado di sborsare il differenziale rimasto a suo carico, considerando la spesa sostenuta alla data di emissione della fattura con applicazione dello sconto.

A questo, si potrebbe aggiungere una norma che preveda che l'eventuale mancata ultimazione dei lavori negli anni successivi al 2023 non legittimi l'amministrazione finanziaria al recupero delle agevolazioni superbonus già fruite tramite cessione e sconto in fattura.

Sulla concreta praticabilità delle soluzioni proposte sono in corso valutazioni, molto probabilmente destinate a trovare un riscontro eventualmente con la presentazione dei correttivi dei relatori o del Governo nella legge di Bilancio, su

Molti cantieri rischiano di restare bloccati per mancanza di liquidità. Spesso, infatti, la chiusura delle opere era stata programmata entro la fi-

teriormente la situazione.

Non stupisce, allora, che il Consiglio nazionale dei commercialisti, guidato da Elbano de Nuccio, nell'im-

hanno lanciato diverse proposte per prevenire l'esplosione di liti

cui il Senato si concentrerà dopo aver dato il via libera in settimana al decreto Anticipi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA