

# **RASSEGNA STAMPA**

**9 - 15 Maggio 2022**

# Economia

## Dubbi e tempi lunghi Il Superbonus 110% per pochi condomini

**Edilizia.** Norma "spuntata" dagli interventi di legge che da novembre hanno limitato la cessione del credito «Ma è falso che i costi possano crescere a dismisura»

COMO

MARIA GRAZIA GISPI

«La misura del 110% ha effettivamente mosso il mercato dell'edilizia e ha permesso che ci fosse una grande richiesta iniziale di analisi e di preventivi - Claudio Bocchietti, presidente di Confedilizia Como, ha un approccio positivo - ma per quanto riguarda i condomini la norma si è rivelata molto complessa, i professionisti scontano un carico di lavoro in tempi contingenti da scadenze troppo ravvicinate. Per un insieme di ragioni molti interventi faticano ad arrivare a conclusione. Soprattutto le opere in fase di realizzazione suscitano la preoccupazione dei tecnici».

Gli interventi normativi che da novembre in poi hanno limitato la cessione del credito hanno innescato una reazione che ha inibito la ripresa delle opere relative al bonus 110%.

### Si è generata sfiducia

Per tempi e complessità il su-

■ **Le maggiori difficoltà si sono registrate per i palazzi più grandi**

per bonus ha avuto un impatto limitato sui grandi condomini, proprio gli edifici dove la misura avrebbe dovuto incidere di più in termini di efficientamento energetico.

Non solo l'obiettivo è fallito, ma si è generata sfiducia.

«Le potenzialità del provvedimento avrebbero potuto essere maggiori e c'erano le condizioni perché potesse incidere in modo efficace. Ora è in atto un'interlocuzione tra portatori di interesse e Governo per trovare una soluzione che permetta di proseguire i lavori senza che si alimentino le frodi - spiega Antonio Moglia di Ance Como, coordinatore del tavolo "Ristrutturare Como" - va osservato che i costi non possono essere artificialmente aumentati a dismisura perché, correttamente e da sempre nel caso del super bonus, c'è la necessità di verificare la congruità dei prezzi che devono essere nei limiti consentiti dallo Stato».

Quindi le speculazioni non sono da addebitare alla controvertosa misura del 110%.

L'idea poi di traslare la possibilità di assorbire la detrazione fiscale dal proprietario verso soggetti che hanno la capienza per farlo è stata la chiave di volta. Non fosse che la normativa si è ritorta su se stessa, con risultati controproducenti. A Como città so-

no poche unità i cantieri aperti con il bonus 110% in condomini di medie e grandi dimensioni. La maggior parte degli interventi si sono concentrati in piccoli edifici.

«Nelle strutture con pochi appartamenti è stato possibile accedere alla misura con maggiore facilità - commenta Alessandro Helzel, avvocato specializzato nella gestione amministrativa dei condomini - diverso è il caso di grandi condomini dove il difficile reperimento della documentazione per ogni proprietario e il complesso iter burocratico hanno scoraggiato le iniziative per usufruire del 110% che richiede tempi tecnici non compatibili con le scadenze iniziali».

Il percorso per completare una ristrutturazione con interventi per il risparmio energetico in edifici di decine di unità immobiliari necessita di due o tre anni, tra iter burocratico e opere edili, e di una visibilità certa sulle tempistiche. Condizioni che, proroghe a parte, non si sono verificate.

### I prezzi delle materie prime

«La procedura prevede la nomina di un tecnico in assemblea di condominio, la realizzazione del computo metrico delle opere che definisce cosa deve essere fatto, quindi la richiesta di preventivi, l'assem-



Preoccupa anche l'aumento dei prezzi delle materie prime ARCHIVIO

blea conferisce l'appalto a una delle imprese, segue la raccolta delle risorse economiche presso i condomini, l'inizio dei lavori e al termine viene versata l'ultima rata di pagamento, trattenuta a garanzia del buon esito dell'opera - elenca Alessandro Helzel - questo al netto delle complicazioni che hanno caratterizzato l'evoluzione del bonus 110%: tempi iniziali troppo brevi, incertezze normative con variazioni in itinere, la sospensione di fatto della cessione dei crediti con il blocco

della seconda cessione e, ad oggi, della possibilità di frazionarlo».

A questa situazione di stallo si aggiunge il problema dell'aumento dei prezzi delle materie prime che ha un impatto

■ **Tra burocrazia e opere edili un percorso di restauro richiede anni**

diretto sui preventivi definiti con mesi di anticipo. «Se il contratto stipulato con l'impresa era a forfait, quello che è stato pattuito dev'essere fornito - conclude Helzel - ma se il contratto era a misura, in base ai materiali richiesti in più ci saranno costi vivi da aggiungere. È il caso di ferro, legno, rame, gli aumenti potrebbero far lievitare i costi delle opere oltre i limiti di spesa stabiliti dai vari bonus, diventando oneri a carico dei proprietari».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Lombardia, tutte le cifre fino ad aprile Ammessi a detrazione già 4 miliardi di euro

In Lombardia i lavori relativi al super ecobonus del 110% hanno raggiunto la quota di 23mila asseverazioni e sono stati ammessi a detrazione 4 miliardi e mezzo di euro, secondo i dati Enea di aprile 2022.

Di questi le asseverazioni condominiali sono state 3.941, quelle per edifici unifamiliari 10.935, il residuo per abitazioni funzionalmente indipendenti. Con un investimento medio che nel caso dei condomini è stato di oltre 600mila euro e nel caso

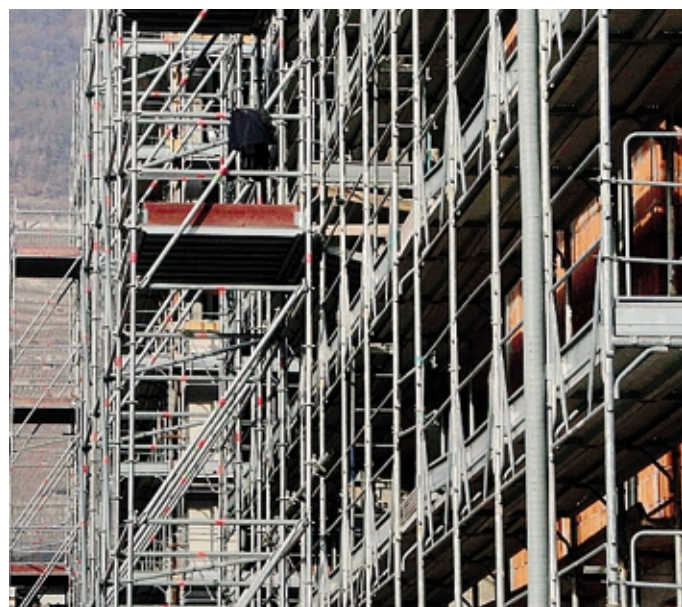
delle villette di 114mila euro. Analogo il dato italiano: 155 mila e 543 asseverazioni complessive per un importo medio che per i condomini è di circa 550 mila euro, mentre per gli edifici unifamiliari intorno ai 110 mila.

Ora a scongelare il problema della cessione dei crediti frazionata è in arrivo la Circolare dell'Agenzia delle Entrate di interpretazione autentica che permetterà il frazionamento annuale dei bonus edilizi. Ad annunciarlo è stato il direttore Er-

nesto Ruffini: la piattaforma per la cessione attribuirà un codice univoco per le singole annualità con la possibilità di cessioni parziali in corso d'anno, le cui istruzioni sono oggetto di un provvedimento di prossima emanazione. La cessione dei crediti consente di vendere l'agevolazione fiscale, per Superbonus e gli altri lavori edilizi agevolati, ottenendo liquidità immediata, ma con il vincolo, inserito successivamente alla misura, per cui i crediti non pos-

sono formare oggetto di cessioni parziali successivamente alla prima comunicazione dell'opzione. È questo che impedisce alle banche di smaltire le vecchie pratiche perché non è facile monetizzare per intero i crediti.

L'annuncio di una possibile frazionabilità, almeno sui nuovi crediti, potrebbe dunque sbloccare il mercato paralizzato proprio per le difficoltà del sistema bancario nell'assorbire le richieste. **M. Gls.**



La cessione del credito consente di ottenere liquidità immediata