

# MIA ECONOMIA

RISPARMI - INVESTIMENTI - TECNOLOGIA

## I NOSTRI SOLDI

# Superbonus casa, gli errori da evitare

*Escluse ringhiere e pulizia facciata. Quanto vale il credito d'imposta alle banche*

Cinzia Meoni

■ A tutto superbonus. A Roma si discute della proroga, della semplificazione e della estensione della detrazione al 110% delle spese sostenute, su singoli immobili o condomini, antisismiche o di efficientamento energetico. Introdotta dal decreto Rilancio, la detrazione ha validità per i lavori effettuati dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, con proroghe per condomini (al 31 dicembre 2022, grazie al DL 59 del 6 maggio senza più condizioni legate alla percentuale dei lavori effettuati come richiesto in prudenza) e case popolari (in alcuni casi fino al 31 dicembre). Ma è una corsa contro il tempo tanto più che, dopo l'altolà della Ragioneria generale dello Stato sulla cedibilità del credito previsto da "Transizione 4.0", si teme che venga messo in discussione il meccanismo della cessione del credito, fondamentale per il successo del Superbonus.

### CHI NE HA DIRITTO

La detrazione spetta a proprietari, affittuari, locatari o soggetti con comodato d'uso registrato purché in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori.

### A CHE COSA SI APPLICA

La normativa suddivide gli interventi in: «trainanti» (riferiti a coibentazione e risparmio energetico: cappotto termico, coibentazione del tetto, sostituzione degli impianti di condizionamento invernale) e «trainati». Realizzando uno tra gli interventi della prima categoria, è possibile includere le misure «trainate» come l'installazione di caldaie a biomassa, di impianti fotovoltaici, di colonnine di ricarica per veicoli elettrici e l'abbattimento di barriere architettoniche.

### CHE COSA NON È COMPRESO

È necessario prestare la massima attenzione ai dettagli. Non rientrano, ad esempio, nel Superbonus 110% la pulizia e la tinteggiatura della facciata, né ringhiere e parapetti per i balconi (per cui si potrebbe prospettare il bonus facciate con detrazione al 90%). E non rientra neppure, nell'ambito di un intervento di coibentazione della facciata, la parte di quest'ultima che dà su un vano scale non riscaldato.

### LE BANCHE E LO SCONTINO FATTURA

Oltre alla possibilità di portare in detrazione il 110% delle spese sostenute nell'arco di cinque anni, il Superbonus 110% prevede lo sconto diretto in fattura da parte dell'impresa esecutrice dei lavori e la fruizione del bonus tramite la cessione del credito alle banche. I maggiori istituti di credito hanno strutturato alcune proposte per intercettare la domanda di cessione del credito d'imposta (con offerte che, per privati e condomini, vanno dai 100 ai 105 euro ogni 110 euro di credi-

to acquisto) e di finanziamento dello stato di avanzamento dei lavori (Sal). Più in dettaglio, per esempio Crédit Agricole Italia garantisce a privati e condomini l'acquisto del credito a 100 euro ogni 110 maturati, Intesa Sanpaolo, Unicredit, e Mediolanum a 102 euro, Mps a 103 euro e Fineco a 105 euro.

### IL VINCOLO: 2 CLASSI ENERGETICHE

Confedilizia sottolinea come sia centrale verificare con lo studio di fattibilità che l'immobile sia in regola per quanto riguarda la conformità urbanistico-edilizia e che, a seguito dei lavori, sia conseguito il miglioramento delle due classi energetiche previste (ad esempio passando dalla D alla B). Se l'immobile è già nella penultima classe energetica, bisogna comunque attestare che i lavori abbiano determinato il passaggio alla classe energetica superiore. Occorre, inoltre, mettere in preventivo due documenti specifici «l'asseverazione rilasciata da tecnici abilitati, al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento, sul rispetto dei requisiti e sulla congruità delle spese e il visto di conformità dei dati nel caso di opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito».

### I PROBLEMI DA RISOLVERE

«Il superbonus è stato attivato in un migliaio di condomini italiani, pari a circa lo 0,1 per cento», sottolinea Confedilizia. Le cause, a giudizio dell'associazione, risiedono nell'obbligo di attestare la doppia conformità urbanistico-edilizia dell'immobile; nel percorso ad ostacoli per ottenere lo sconto in fattura o la cessione del credito e nel tema dei controlli. «Un proprietario rischia di subire contestazioni, magari per un errore involontario, anche 13 anni dopo l'avvio dei lavori. È troppo», conclude Confedilizia.

» di Corrado Sforza Fogliani\*

### La lente sulla casa

## Come fare la detrazione

L'Agenzia delle entrate, ha risposto alle domande sull'applicazione del Superbonus al 110% poste da stampa specializzata, associazioni di categoria, ordini professionali e Caf. Le Entrate hanno così chiarito la detrazione delle spese per interventi di efficienza energetica, antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici che rientrano nel Superbonus, spiegando le modifiche introdotte all'agevolazione dal d.l. n. 104/2020 e fornendo l'elenco dei documenti e delle dichiarazioni sostitutive da acquisire.

Tra le novità, i chiarimenti sulla nozione di accesso autonomo dall'esterno, sul quorum ridotto delle maggioranze condominali che approvano i lavori, sulle semplificazioni delle asseverazioni dei tecnici che, nel caso di soli interventi sulle parti comuni, devono essere riferite esclusivamente alle parti condominali, sull'aumento del 50% dei massimali nei territori colpiti dal sisma del centro Italia 2016-2017.

La circolare precisa che onlus, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale possono fruire del Superbonus senza alcuna limitazione circa la tipologia di immobili oggetto di intervento, non c'è neanche la limitazione delle due unità immobiliari. Sono quindi forniti casi concreti di interventi trainanti e trainati. Affrontati infine gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio. In questo caso le relative spese rientrano nel Superbonus anche se l'intervento è realizzato su uno solo degli edifici che compongono il condominio, a condizione che per l'edificio oggetto di intervento siano rispettati i requisiti dell'incidenza superiore al 25% della superficie dispendente lorda e del miglioramento di due classi energetiche.

\*Presidente Centro studi Confedilizia



### L'INTERVISTA Erica Mazzetti

## «Subito la proroga al 2023 E pratiche più semplici»

*La deputata di Fi: «Sbagliato attendere la legge di Bilancio. E va agganciato al Recovery Plan»*

■ Più tempo, più certezze, meno vincoli burocratici e garanzie sulla cessione del credito. Sono queste le parole chiave per far decollare il Superbonus. Lo sostiene Erica Mazzetti, deputata di Forza Italia e membro della VIII Commissione Ambiente, territori e lavori pubblici, che ha presentato quale prima firmataria «una risoluzione volta a ufficializzare la proroga del Superbonus almeno fino al 2023, facendo seguito al parere favorevole dell'Aula a un mio ordine del giorno approvato durante l'iter del Decreto Milleproroghe».

È imprescindibile per le famiglie italiane e per gli operatori del settore poter contare fin da ora sulla proroga senza dover aspettare, come prospettato negli ultimi giorni, i tempi di approvazione della Legge di Bilancio così da poter pianificare i lavori. Attendere la Legge di Bilancio a dicembre significa avvicinarsi pericolosamente alla scadenza del beneficio prevista dalla normativa ad oggi in vigore. «Le procedure tecniche e finanziarie per accedere al bene-

ficio sono estremamente complesse, ma siamo fiduciosi che già a fine maggio saranno semplificate con il decreto semplificazione, soprattutto per quanto riguarda la questione riguardante la legittimità urbanistica in fase di rilascio», sostiene Mazzetti.

«Non solo - aggiunge la deputata di Forza Italia - l'Agenzia delle Entrate non sta procedendo a pieno ritmo a chiarire interrogativi e aspetti dubbi che finora hanno ostacolato la richiesta del beneficio. Non possiamo permetterci di vanificare l'impatto positivo del Superbonus, sia come impulso dato alla necessaria ristrutturazione del nostro patrimonio edilizio, sia

come spinta a un settore che potrebbe trainare l'economia per i prossimi dieci anni».

L'obiettivo della deputata azzurra è quindi ora quello di inserire il Superbonus all'interno del capitolo relativo alla transizione tecnologica del Pnrr (Piano nazionale di ripresa e resilienza) di cui finora si è discusso solo relativamente alle linee guida. Nonostante tutto, la speranza poggia ancora su solide basi. «Come membro della Commissione Ambiente, territori e lavori pubblici, continuerò a impegnarmi su questo fronte, cercando un veicolo adeguato a inserire questo strumento nel Recovery Plan. Con la copertura fino al



Priorità  
A famiglie e imprese servono tempi certi  
Strategie  
Il mattone potrebbe trainare la ripresa

2026 beneficiremmo di un boom del settore immobiliare che, a sua volta, sosterrà la ripresa economica del Paese e il mondo del lavoro: ribadisce Erica Mazzetti secondo cui: «Allo stesso tempo, potendo contare su tempi certi e prolungati, i costi delle materie prime, oggetto di recenti speculazioni, saranno calmierati e le istituzioni potranno adottare soluzioni volte a favorire il percorso professionale dei nuovi costruttori, sia riattivando le scuole edili in versione moderna, sia fornendo corsi di formazione adeguati per impiegare quella forza lavoro che, negli ultimi anni, ha perso il lavoro o lo perderà con la cessazione dello stop ai licenziamenti».

La deputata sottolinea infine la necessità di semplificare l'iter burocratico richiesto e di estendere la platea del perimetro del bonus alle persone giuridiche e a tutti gli immobili a prescindere dalla destinazione di uso, comprese le strutture alberghiere, commerciali e di imprese.

CM

@SforzaFogliani