

RISTRUTTURAZIONI IMMOBILIARI

## Superbonus, fine dell'era 110 Comuni subissati di richieste

### Ultimo giorno per deliberare l'avvio dei lavori nelle assemblee di condominio

di Antonella Donati  
e Raffaele Ricciardi

Corsa della ultim'ora per accaparrarsi il Superbonus al 110% nel 2023. Oggi è l'ultimo giorno per deliberare l'apertura dei cantieri nelle assemblee di condominio, domani - salvo riaperture invocate da più parti - il termine per consegnare la Cilas, la comunicazione di inizio lavori *asseverata*. Un calendario che intasa gli uffici dei Comuni. A Torino, su circa 1.600 richieste presentate in quindici mesi, 300 sono arrivate nell'ultima settimana. A Milano, su 1.122 consegnate nel 2022, 274 risalgono alla prima metà di novembre.

A lanciare il *rush* finale è stato il decreto Aiuti quater, ora al Senato: lega la possibilità di avere il 110% sulle spese del prossimo anno (quando scenderà al 90%) alla presentazione della Cilas entro il 25 novembre. Ma anche alla relativa delibera nelle assemblee condominiali "in data antecedente". Stop dunque ai *furbetti* delle Cilas in bianco, quelle presentate con l'idea di incassare il massimo beneficio e definire solo in un secondo momento la ditta che effettuerà i lavori. Così come non basta uno studio di fattibilità per considerare valida la delibera: serve un'ap-

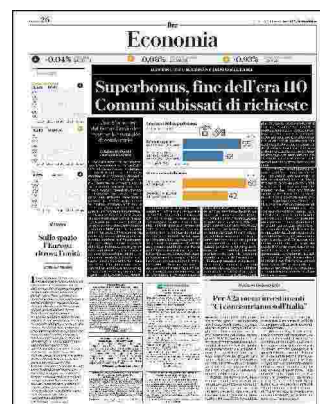
provazione definitiva, con tanto di riparto delle spese tra i proprietari.

Chi bucasce la scadenza, potrà sfruttare il 110% ancora per le spese del 2022. Poi scatterà la riduzione al 90%. Le conseguenze sono contegiate dal governo nella relazione tecnica all'Aiuti quater: si stima un -20% delle spese con un risparmio complessivo - sulla base dei dati al 30 settembre, per tutto l'arco temporale di durata delle agevolazioni - di 4,5 miliardi. Tamponare gli effetti sulle finanze pubbliche era d'altra parte l'imperativo dell'esecutivo: alla fine di ottobre le detrazioni maturate avevano sfondato quota 60 miliardi, con uno scostamento di 38 miliardi (Meloni l'ha chiamato «buco») sulle previsioni. A quei risparmi fanno da contraltare altre voci. Poca cosa (270 milioni il prossimo anno) il costo dell'estensione a fine marzo del 110% per le villette che al 30 settembre scorso avevano già raggiunto il 30% dei lavori. Più impegnativo il conto per concedere il 90%, nel 2023, ai proprietari delle villette: 2,5 miliardi. Per costoro c'è il paletto di un reddito familiare fino a 15mila euro, calcolato sommando i redditi complessivi del nucleo cui applicare un quoziente familiare. Ancora dibattuto, per altro, se nel computo vadano o meno i redditi forfettari, da cedolare o derivanti da patrimoni immobiliari e rendite finanziarie.

Resta, soprattutto, il congelamento del mercato dei crediti, che non consente alle imprese che effettuano lo sconto in fattura di accollarsi nuovi lavori e - con 6 miliardi incagliati in pancia - apre a problemi di

liquidità per chi aveva montato i ponteggi senza la certezza di monetizzarli. L'Aiuti quater allunga la finestra per sfruttare il credito (ceduto al 31 ottobre) da quattro o cinque anni a dieci. Per le imprese non basta. Il costo finanziario, specie in un periodo di crescita dei tassi, è troppo alto: oggi, per intendersi, un credito da 100 viaggia sul mercato a 90 se spalmato su quattro anni; a 70 su dieci.

Ecco perché cresce il pressing per nuove modifiche. Poco praticabile, ha rimarcato il sottosegretario al Mef, Federico Freni, la possibilità di riportare all'anno successivo i crediti non scontati nell'annualità di riferimento perché «la frazionabilità andrebbe a sterilizzare la tracciabilità», che tutela la correttezza del credito. Il capogruppo alla Camera di Fi, Alessandro Cattaneo propone alternative. Sposa la proposta Abi-Ance di usare i crediti per compensare gli F24 presi in carico dalle banche per conto dei clienti. «Si potrebbe poi negoziare il coinvolgimento delle grandi partecipate pubbliche» nell'acquisto dei pacchetti. O valutare «garanzie statali sul credito, che agevolerebbero la cessione» anche dopo le sentenze di Cassazione che hanno stabilito che il sequestro dei pacchetti è sempre ammesso, in caso di frodi, a prescindere dalla responsabilità del cessionario. Da ultimo, la data stessa del 25 novembre è in discussione: «È doverosa una exit strategy dal 110% - chiosa Cattaneo - ma serve una transizione ordinata». Annunciati emendamenti per allungarla. © RIPRODUZIONE RISERVATA



## I numeri del superbonus

Al 31 ottobre 2022



in miliardi

Totale investimenti ammessi a detrazione

55

Totale investimenti per lavori conclusi ammessi a detrazione

38

----- 69,7% lavori realizzati

## Oneri a carico dello Stato

in miliardi

Detrazioni previste a fine lavori

60

Detrazioni maturate per lavori conclusi

42