

INCHIESTA

SUPERBONUS con rischio

L'incentivo del 110% sui lavori edili si sta trasformando in una corsa all'oro. Ma i tempi troppo stretti potrebbero rovinare la festa a proprietari e imprese

di **Angelo Allegri**

«È il piano Marshall del settore immobiliare. Il provvedimento più importante adottato dal Dopoguerra ad oggi». Quando parla del superbonus dell'edilizia, Francesco Burrelli non risparmia le parole. È il presidente dell'Anaci, la più importante associazione degli amministratori di condominio in Italia: i suoi soci, circa 8mila, gestiscono circa un quarto degli 1,2 milioni di condomini sparsi per la penisola.

«In pratica è un'occasione unica, che però rischiamo tutti di perdere», aggiunge cambiando tono. «È quello che succede di solito in Italia: quando si tratta di dare concretezza alle cose, di metterle a terra e di farle camminare, anche i progetti migliori sono sempre a un passo dall'arenarsi».

A suscitare l'entusiasmo e allo stesso tempo i dubbi di Burrelli è l'articolo 119 del cosiddetto decreto «Rilancio» del maggio scorso. Quello che introduce una detrazione di imposta del 110% (il superbonus, appunto) per i lavori edili che hanno obiettivi di efficienza energetica e di sicurezza (...)

segue alle pagine 20 e 21



SUPERBONUS CON RISCHIO

Burocrazia e comuni frenano i cantieri

segue da pagina 19

(...) antisismica. Non una detrazione fiscale come tutte le altre, che sotto varie forme, sono diventate ormai quasi abituali da ormai una decina d'anni. Il superbonus contiene in sé un meccanismo che, almeno potenzialmente equivale a una specie di rivoluzione: anziché scalare il credito corrispondente al valore dei lavori (in una misura e in un numero di anni stabiliti) dalle proprie tasse, si può decidere di cederlo.

LA CESSIONE DEL CREDITO

Il meccanismo è quello del cosiddetto sconto in fattura: il condominio, o anche il privato fanno effettuare a un'impresa lavori per un valore pari a 100. Non pagano nulla, usufruendo dello sconto. L'impresa a sua volta matura un credito d'imposta di 110 e lo cede di solito a un intermediario finanziario che lo detrae nei 5 anni successivi. Teoricamente ci guadagnano tutti: i proprietari ristrutturano casa a costo zero o quasi, le imprese fatturano (e vengono pagate da una banca), le società finanziarie risparmiano in tasse e incassano il margine dell'operazione di sconto del credito. In più ci guadagna anche l'ambiente, visto che le ristrutturazioni devono essere orientate agli obiettivi di decarbonizzazione assunti dal nostro Paese a livello internazionale.

La prospettiva assume un interesse ancora maggiore se si guarda alla veneranda età del nostro patrimonio abitativo: secondo i dati del Cresme dei 12 milioni e passa di edifici che sorgono nella Penisola oltre il 73% è stato costruito prima del 1980 e ha quindi più di 40 anni, il 57% è antecedente al 1970 (vedi anche l'altro articolo in queste pagine; ndr). Si spiega così l'interesse suscitato: pochi i condomini che non abbiano almeno valutato di usufruire del super-

bonus, centinaia di migliaia, dai geometri agli gnomi della finanza, i professionisti che si stanno occupando della nuova detrazione. Ci sono imprese edili che hanno il portafoglio lavori tutto occupato per un anno e più.

CARTE E ABUSI

Il diavolo, naturalmente, è nei dettagli. E soprattutto nella burocrazia. Le circolari dell'Agenzia delle Entrate stabiliscono una serie di adempimenti rigidi per evitare abusi e che i lavori si trasformino in fittizie partite di giro. «Tutto più che giusto, gli obiettivi sono condivisibili», dice a questo proposito Burrelli. «Solo che i tempi per ottenere un documento sono incompatibili con le scadenze fissate dal decreto Rilancio. Noi dobbiamo garantire che non ci siano abusi edilizi negli edifici oggetto di intervento. Sarà che molti di questi palazzi risalgono a decenni fa e la digitalizzazione non è compiuta, sarà lo smart working, sarà la proverbiale inefficienza della pubblica amministrazione, ma per ottenere documenti e progetti dai comuni ci mettiamo mesi. Per far funzionare le cose Ministero, Agenzia delle Entrate e Anci in rappresentanza delle amministrazioni locali avrebbero dovuto formare una task force e mettersi d'accordo su come velocizzare e snellire le procedure».

Qualcuno si è mosso: «A Milano il comune ha istituito uno sportello telematico dedicato per fare fronte alle richieste», spiega Fabio Dalvit, che con il suo studio gestisce, insieme al fratello Matteo, oltre una settantina di condomini.

I colli di bottiglia, però, rimangono. «Le faccio un esempio: se intorno al palazzo ho un giardino di proprietà posso anche non pormi il problema. Ma di solito per montare un'impalcatura ho bisogno di un'autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico. Attualmente per una richiesta del genere siamo intor-

no a un'attesa di tre/quattro mesi. Il superbonus per molti è una specie di corsa all'oro», conclude Dalvit. «Ma così la corsa rischia di fermarsi presto».

Il problema, come già anticipato, sono le scadenze. Più o meno tutti gli incentivi che sotto varie forme erano già a disposizione dei proprietari sono stati prorogati fino al prossimo 31 dicembre (e negli ultimi anni la proroga è poi stata di solito ulteriormente prorogata).

Il 110%, invece vale fino al giugno del 2022 o al massimo fino al dicembre dello stesso anno, se entro giugno è stato eseguito il 60% dei lavori. Altri vincoli riguardano i pagamenti, per cui si arriva al paradosso che in alcuni casi, per avere diritto al bonus, bisogna pagare prima che i lavori vengano eseguiti, con tutti i rischi del caso. Per gli addetti del settore sono tempi strettissimi. L'Ance, l'associazione dei costruttori, ha lanciato l'allarme.

UNA CIRCOLARE TIRA L'ALTRA

«Il decreto è di maggio, ma la prima interpretazione dell'Agenzia delle Entrate è di agosto e poi la stessa agenzia è intervenuta via via con altri chiarimenti. Di fatto siamo appena partiti», spiega Gabriele Buia che dell'Ance è il presidente. «Lo abbiamo fatto presente al governo e alle forze politiche, il Paese ha un'emergenza: i termini del superbonus devono essere allungati fino a renderli compatibili con procedure complesse e lentezze della burocrazia. E il provvedimento deve arrivare il prima possibile per dare possibilità di programmazione alle imprese». Un ordine del giorno approvato dalla Camera chiede la proroga, mentre la prima bozza del Recovery Plan prende in esame l'ipotesi di un allungamento dei tempi. Che, però, non si è ancora concretizzata.

I dati al 15 marzo (periodicamente vengono diffusi dall'Enea e dal Ministero dello Sviluppo economico) par-

lano di progetti approvati per circa 800 milioni di euro con circa 7mila interventi per cui è già arrivato il via libera. Numeri quasi doppi rispetto a quelli resi noti un mese prima e guidati da Veneto e Lombardia in cui è stato realizzato circa il 20% dei lavori. Secondo le stime del Cresme gli incentivi farebbero crescere il mercato fino a sopra i livelli pre-pandemia «Le cifre dimostrano l'interesse che c'è», conclude Buia. «Ma riguardano ancora realtà piccole. Se si vuole cambiare il Paese bisogna far partire i progetti più rilevanti e questi non si improvvisano».

Che il successo definitivo del superbonus dipenda molto dai tempi in cui avrà la possibilità di dispiegare i propri effetti lo dice anche il Servizio Studi della Camera. In un documento della fine dell'anno scorso valutato in 2,4 miliardi di euro i lavori aggiuntivi che potranno essere avviati grazie al provvedimento se i tempi rimarranno quelli attuali. La cifra sale a 8 miliardi se i benefici verranno prolungati a tutto il 2022 (6,4 sono quelli previsti solo per l'anno prossimo).

UNA MANO ANTI-CRISI

Cautamente ottimista è Lorenzo Bellicini, architetto, direttore del Cresme: «La macchina del superbonus è complicata ma sta lentamente mettendosi in moto. E del resto la complessità è nelle cose: qui si tocca il cuore del sistema, coinvolgendo temi centrali come il fisco e l'ambiente».

Per il settore è un passaggio importante. Dalla crisi del 2008 al 2020 agricoltura, industria e servizi hanno fatto segnare un saldo occupazionale sostanzialmente stabile. L'unico a perdere occupati a precipizio è proprio il comparto delle costruzioni. Nel 2008 gli occupati sfioravano i 2 milioni. L'anno scorso erano di poco inferiori a 1,4 milioni: la bellezza di 600mila in meno.

Angelo Allegri

*Secondo le stime del Cresme
la detrazione del 110%
sui lavori edilizi
potrebbe riportare
il mercato sopra i livelli
del periodo pre-pandemia*

*Ma a lamentarsi sono
le imprese del settore
e gli amministratori
di condominio: tempi troppo
lungi per i documenti, serve
una proroga dei termini*

LE CONSEGUENZE DEL COVID

E per le assemblee la strada tortuosa delle video-riunioni



La riunione di condominio più feroce del cinema italiano è rappresentata in un film di Fantozzi (*Fantozzi subisce ancora*, del 1983, sopra un fotogramma): pochi minuti di caricaturale e grottesca violenza. Ma da quest'anno anche le riunioni non sono più quelle di una volta: la pandemia ha cambiato faccia a uno degli appuntamenti fissi nella vita degli italiani. Per evitare il rischio focolaio (è successo, a Pescara: otto contagi dopo una riunione in cui si discuteva, come ovvio, del superbonus) è stata caccia aperta a saloni modello pranzo di matrimonio, e perfino a cinema e teatri per rispettare le norme del distanziamento sociale.

I più sofisticati hanno optato per la video-conferenza, così come consigliato dalle autorità sanitarie. Una scelta resa possibile dal cosiddetto «Decreto agosto», che ha modificato l'articolo 66 delle disposizioni attuative del codice civile. In caso di assemblea via video l'avviso di convocazione deve contenere, anziché il luogo fisico di riunione come prevedevano fino ad ora le norme, l'indicazione della piattaforma elettronica sulla quale deve tenersi la riunione.

La strada è stata percorsa soprattutto dagli amministratori delle seconde case (che presentavano una difficoltà in più: la distanza tra le residenze dei partecipanti e, spesso, l'esigenza di varcare i confini regionali). In un contesto litigioso come quello italiano, però, tutte le novità portano con sé delle potenziali incognite.

Non è un caso che i partecipanti a questo nuovo tipo riunioni abbiano spesso dovuto prestare il proprio consenso (oltre che all'assemblea stessa) su una lunga serie di temi. Per esempio accettando che una eventuale disconnessione dovuta a motivi tecnici non possa essere addebitata né all'amministratore né al condominio e non possa essere opposta come causa di nullità. A dare una mano, a proposito di superbonus, è stata invece la norma che prevede una riduzione dei quorum: la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

AA

L'ETÀ DEL PATRIMONIO ABITATIVO

I segni del tempo: tre edifici su quattro hanno più di 40 anni

Le città più belle del mondo. E con tutta probabilità le più antiche, o semplicemente vecchie. Per ragioni economiche e demografiche il patrimonio edilizio italiano sente il tempo che passa: il 73% degli edifici ha più di 40 anni (è stato costruito cioè prima del 1980), oltre il 57% di anni ne ha addirittura 50 e più (la prima pietra è stata cioè posata in data anteriore al 1970). Solo 2 edifici su cento hanno visto la luce dopo l'anno 2000.

Non meraviglia dunque che l'attività edilizia sia ormai in gran parte concentrata nel campo del rinnovo e delle ristrutturazioni, anziché in quello delle nuove costruzioni. Ancora nel 2008, solo 13 anni fa, il rapporto tra i due comparti appariva tutto sommato equilibrato e il 41,7% del mercato dell'edilizia era fatto di nuove costruzioni. Nel 2019 le spese per nuovi palazzi, residenziali o meno, sono scese al 24,5% del totale. Il resto, vale a dire il 75% circa, è fatto di mantenimento e ristrutturazioni. La manutenzione straordinaria di abitazioni ed edifici residenziali ha superato il valore di 93 miliardi, quella ordinaria i 37.

Anche e soprattutto per questo il mercato appare così sensibile a tutto ciò che ha il profumo di incentivo a ristrutturare. E vista la mala parata dell'economia sempre di più si montano le impalcature solo se c'è un incentivo che riduce gli oneri e aumenta la convenienza. Nel 2019 gli sconti fiscali hanno «spinto» il 54% dei lavori straordinari effettuati su edifici residenziali. È il livello più alto da quando nel 1998, il Cresme ha iniziato a studiare l'impatto delle facilitazioni fiscali sul mercato dell'edilizia.

Per questi sconti lo Stato paga un prezzo, in termini di minori tasse incassate. Secondo l'Ufficio studi della Camera si tratta nel periodo compreso tra il 1998 e il 2020 di 34,5 miliardi di euro, circa 1,5 ogni 12 mesi. La cifra però si riduce notevolmente se si tengono conto di una serie di fattori: l'emersione dell'attività sommersa che aumenta il gettito per lo Stato in forma diretta e in forma indiretta per i consumi e gli investimenti mobilitati dai redditi aggiuntivi.

Tenendo conto di questi elementi gli incentivi, scrive il servizio Documentazione e ricerche della Camera dei Deputati, avrebbero fatto incassare di più: «nel periodo 1998-2020 il saldo per il sistema economico del Paese risulterebbe positivo per quasi 27,6 miliardi di euro (pari a 1,2 all'anno)».

AA

LE RICHIESTE



CONFRONTO AL VERTICE

Il presidente del Consiglio Mario Draghi ha già ricevuto la richiesta dell'Ance, l'associazione dei costruttori (nella seconda foto il presidente Gabriele Buia) che chiede una proroga dei termini del superbonus. La Camera dei deputati, in un ordine del giorno, si è già dichiarata favorevole. A lamentarsi per i tempi lunghi della burocrazia sono anche gli amministratori di condominio. Nella foto in basso il presidente dell'Anaci, Francesco Burrelli

IL VALORE DEI VECCHI PALAZZI

> **12,5 milioni**
Gli edifici in Italia

> **9,1 milioni**
(73% del totale)
Gli edifici costruiti prima
del 1980

200mila
Edifici costruiti
all'anno tra il 1960
e il 1979 (media)

30mila
Edifici costruiti all'anno
tra il 2011 e il 2019
(media)

Valore dei lavori di manutenzione eseguiti nel 2019

ordinaria **37 miliardi**

straordinaria **93,5 miliardi**



> **45,6 miliardi**
Valore stimato
delle nuove costruzioni
(2019)

> **10,6%**
Percentuale del reddito
nazionale spesa per il
patrimonio abitativo
(nuovo e ristrutturato)

> **28,7 miliardi**
Valore degli interventi
di ristrutturazione che
hanno beneficiato
di incentivi fiscali (2019)

> **1,8 milioni**
Numero di domande
presentate

