Dl Superbonus, Brancaccio: rischio 40mila scheletri urbani. Necessaria mini proroga o almeno Sal straordinario per una chiusura ordinata

16 Gennaio 2024

Si è svolta il 16 gennaio l'audizione dell'ANCE in video conferenza presso la Commissione Finanze della Camera sul decreto-legge n. 212/2023, recante "Misure urgenti relative alle agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119, 119-ter e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77" (DDL 1630/C).

La Presidente Federica Brancaccio ha evidenziato, in apertura che il provvedimento, fortemente richiesto dall'Ance, avrebbe dovuto permettere, a chi avesse in corso un intervento in avanzato stato di realizzazione, di poterlo ultimare entro 2/3 mesi, usufruendo dell'aliquota del 110%. In questo modo, quegli interventi che fossero stati rallentati dalle ricorrenti difficoltà nella cessione dei crediti, dovute ai continui cambi normativi degli ultimi mesi, avrebbero potuto concludersi ordinatamente, evitando contenziosi tra condomini-committenti e imprese, e scongiurando pericolosi blocchi dei lavori, che avrebbero potuto costituire una minaccia patrimoniale a carico delle famiglie per il recupero, da parte dell'Agenzia delle Entrate, dei crediti già loro concessi.

La soluzione individuata dal Governo contiene invece solo una sanatoria che permette ai contribuenti di mantenere gli incentivi fruiti sino al 31 dicembre 2023 anche in caso di mancata conclusione dei lavori.

In particolare, a favore di tutti i soggetti e relativamente a tutti gli interventi agevolati con il Superbonus (al 110% o al 90%), per i quali si è optato per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, viene previsto che non si decade dall'agevolazione fruita in relazione ai lavori eseguiti sino al 31 dicembre 2023 (e quindi la stessa non sarà oggetto di recupero da parte dell'Agenzia delle Entrate), anche qualora i medesimi interventi non vengano ultimati e anche se non si riesca a garantire il miglioramento di due classi energetiche.

Il decreto non riduce quindi in nessun modo il problema delle famiglie e delle imprese e la soluzione individuata rischia piuttosto di favorire l'abbandono dei cantieri e le opere incompiute.

In base agli ultimi dati del monitoraggio ENEA-MASE, a fronte di circa 10 miliardi di euro di lavori da terminare nei condomini, **è possibile stimare in 40.000 il numero di cantieri condominiali incompiuti, per un totale di circa 350.000 famiglie coinvolte e un valore dei contratti pari a 28 miliardi di euro.**

Con questo provvedimento, non solo i lavori avviati rischiano di non essere conclusi ma **si acuisce fortemente il rischio di decine di migliaia di contenziosi tra condomini e imprese e viene**

reso vano lo sforzo compiuto dallo Stato per finanziare un sistema di incentivi volto ad efficientare il patrimonio edilizio esistente.

Senza contare che **le misure adottate favoriscono comportamenti scorretti diretti ad acquisire incentivi fiscali consistenti**, senza garantire l'effettivo raggiungimento dell'obiettivo sotteso al riconoscimento del Superbonus.

Il decreto rischia quindi di produrre solo scheletri urbani con cantieri fermi e tribunali intasati, premiando i furbi che hanno intascato fondi pubblici senza finire i lavori.

Per le **famiglie a basso reddito**, la norma rimanda allo Fondo per gli incapienti per l'erogazione di uno specifico contributo. Tale previsione normativa rischia seriamente di rimanere inattuata, visto che la disponibilità finanziaria dello strumento, ad oggi, è assai limitata (si parla di una dotazione complessiva di circa 16 milioni, pari allo 0,16% dei lavori ancora da concludere).

È, invece, **necessario garantire una chiusura ordinata dei cantieri in corso**, salvaguardando anche l'obiettivo del miglioramento energetico e sismico dei fabbricati interessati dai lavori.

A tal fine, **l'Ance ha individuato due ipotesi di integrazione delle nuove disposizioni, tra loro alternative, finalizzate ad ottenere:**

1. una **proroga del Superbonus per le spese sostenute sino al 29 febbraio 2024**, **riconoscendo la stessa percentuale** di detrazione riconosciuta **al 31 dicembre 2023** (**110% o 90%**, a seconda della data della delibera assembleare e della presentazione della CILAS) per interventi, sia "trainanti" che "trainati":

1. effettuati su condomini, o su edifici composti da massimo 4 unità e interamente posseduti da una persona fisica,
2. per i quali è stata esercitata l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura,
3. realizzati, al 31 dicembre 2023, per almeno il 60% dell'intervento complessivo.

1. **oppure**, la **possibilità di emissione di un SAL straordinario al 29 febbraio 2024**, così da far rientrare nel Superbonus al 110% (o al 90%) tutti i lavori realizzati entro tale data e con possibilità di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, anche se il SAL non raggiunge le percentuali minime previste dalla norma (30%, 30% e 40%).

Consentire di chiudere ordinatamente l'esperienza del Superbonus, attraverso l'emissione di un SAL straordinario o la concessione una mini-proroga di poche settimane solo ed esclusivamente per concludere i cantieri con un elevato stato di avanzamento permetterebbe, secondo le stime dell'Ance, di **salvare circa 25.000 cantieri e più di 220.000 famiglie**.

E' opportuno, inoltre, s**alvaguardare tutte quelle operazioni relative ai piani di recupero all'interno delle zone sismiche** che finora, con il DL n. 11/2023, hanno beneficiato della possibilità di utilizzare le opzioni per la cessione del credito e lo sconto in fattura avendo come unica condizione l'approvazione definitiva del piano di recupero (ad esempio con delibera del consiglio comunale).

Al riguardo, occorrerebbe mantenere come unica condizione per accedere alle opzioni suddette il momento dell'approvazione del piano di recupero.

In alternativa, si potrebbe fare riferimento all'**avvenuta sottoscrizione (tra privato ed ente pubblico) della convenzione urbanistica o accordo similar**e che precede sempre, in queste operazioni, la presentazione del titolo edilizio. E' proprio con questo atto che di fatto le parti si assumono gli **obblighi per l'esecuzione dell'intervento edilizio**.

Sulla modifica del cd “B*onus barriere architettoniche*” la Presidente ha, infine, evidenziato, come sarebbe stato più opportuno intervenire sul sistema dei requisiti di accesso e introdurre maggiori controlli, in modo da evitare l’indebito utilizzo dell’agevolazione.

Per il dettaglio delle osservazioni e proposte ANCE si veda il documento allegato consegnato agli atti della Commissione.

Allegati

Articoli_17_1_24
Apri
Il_Messaggero_16_1_24
Apri
Agenzie_-_DL_Superbonus
Apri
Documento_audizione_DL_Superbonus
Apri