

**Conversione in legge del decreto-legge
16 febbraio 2023, n. 11, recante misure
urgenti in materia di cessione dei
crediti di cui all'articolo 121 del
decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34,
convertito, con modificazioni, dalla
legge 17 luglio 2020, n. 77**

DDL 889/C

**Audizione Ance
Commissione Finanze Camera**

28 febbraio 2023

Sommario

VALUTAZIONI GENERALI.....	3
VALUTAZIONI E PROPOSTE SULLE SINGOLE MISURE.....	7

VALUTAZIONI GENERALI

L'Ance esprime forte preoccupazione per la situazione esplosiva venutasi a creare dopo l'approvazione del decreto-legge sulla cessione dei crediti perché il decreto non risolve in nessun modo il problema dei crediti incagliati legati ai bonus edilizi.

Si tratta di circa 19 miliardi di euro¹, già maturati, che se non pagati mettono a rischio 115.000 cantieri di ristrutturazione delle case delle famiglie italiane in corso in tutta Italia, oltre 32.000 imprese e 170.000 lavoratori, che raddoppiano se si considera l'indotto.

Dopo un 2022 in cui la crescita dell'economia italiana, grazie al traino del settore delle costruzioni, è stata superiore a quella della Cina (+3,9% contro +3,0%), il decreto infligge un duro colpo all'economia nazionale. Secondo le stime dell'Ance, infatti, l'effetto complessivo del decreto porterà il Paese in recessione, andando oltre l'annullamento della lieve crescita prevista nelle ultime stime della Commissione Ue (+0,8%).

Il blocco del mercato della cessione dei crediti fiscali sta infatti creando una vera e propria crisi sistemica nell'economia italiana: l'impossibilità di cedere sul mercato i bonus determina una carenza di liquidità nelle imprese di costruzioni che le porterà, a brevissimo, al fallimento. Le stesse imprese che sono chiamate a realizzare i lavori del PNRR.

Gli effetti si estenderanno a tutti i settori collegati, ai fornitori, ai professionisti coinvolti, alle banche. Ma colpirà anche le famiglie, i beneficiari degli interventi, con il rischio di decine di migliaia di contenziosi. Rischio che già si sta concretizzando in tutto il Paese.

Appare quindi indispensabile introdurre soluzioni certe e di immediata attuazione per lo sblocco totale dei crediti pregressi.

Per riuscirci, l'unica soluzione efficace è utilizzare gli F24 a compensazione dei crediti maturati, come Ance e Abi hanno proposto da tempo, una misura resa ora possibile anche dalle recenti indicazioni di Eurostat. Occorre inoltre dare immediatamente un **segnale forte di fiducia, attivando il circuito degli acquisti da parte delle istituzioni e aziende statali.**

Qualsiasi altra soluzione parziale, come l'intervento sulla responsabilità solidale contenuto nel decreto-legge, non risolve il problema in quanto non interviene sul problema principale, quello di individuare i soggetti che possono monetizzare crediti pregressi.

In particolare, **non si può pensare di sbloccare una situazione così incancrenita, dopo mesi di cambi di normativa** - solo sul Superbonus, 22 in poco più di 1.000 giorni vale a dire una modifica ogni 45 giorni – **e di stop and go, con un mero invito alle banche a comprare.**

Serve una decisione veloce da parte di Governo e Parlamento per approvare misure risolutive. Serve la stessa determinazione e rapidità di azione che ha animato l'Esecutivo nel varare un decreto che, per tempi di approvazione e entrata in vigore, ha battuto anche il leggendario decreto sul prelievo sui conti correnti del '92.

¹ Stima Governo

Per favorire infine il completamento dei lavori già avviati ed evitare di creare ingenti danni a famiglie ed imprese, una volta attivate le misure sopracitate, occorre **migliorare la disciplina transitoria** prevista dal decreto approvato dal Governo.

Priorità n°1 – Sbloccare i crediti pregressi

- Approvare la proposta di utilizzo degli F24 a compensazione dei crediti maturati

La proposta prevede di **riconoscere, in via straordinaria e temporanea, la possibilità per le banche e Poste SpA di compensare le somme relative agli F24 della clientela con i crediti di imposta originatisi a seguito del sostenimento, nelle annualità 2021 e 2022, delle spese per gli interventi agevolati con i bonus edilizi, che imprese e contribuenti non sono riusciti ancora a cedere.** A tutela dei contratti in corso, lo stesso meccanismo di compensazione dovrebbe essere previsto anche per i crediti d'imposta relativi ad interventi già **avviati alla data del 17 febbraio 2023, secondo i criteri individuati dal DL 11/2023.**

- Attivare subito il circuito degli acquisti da parte delle istituzioni e aziende statali

In una situazione di mercato così complessa e ingessata, almeno fino all'inserimento della misura degli F24 nella legge di conversione del decreto 11/2023, appare assolutamente **indispensabile il coinvolgimento immediato delle istituzioni e aziende statali** (CDP, RFI, ENEL, ENI, SNAM, Fincantieri, ecc.) sul mercato dei crediti fiscali come soggetti acquirenti.

Queste aziende possono rivestire un ruolo importante nel processo di alleggerimento dei plafond fiscali degli istituti bancari. L'attività di acquisto di questi crediti ha un rischio estremamente contenuto perché tutti i bonus fiscali hanno superato gli accurati controlli previsti dalla *due diligence* delle piattaforme specializzate incaricate dalle banche.

Priorità n° 2 – Migliorare la disciplina transitoria

Le condizioni previste dal decreto-legge per salvaguardare le iniziative in essere e consentire, per queste iniziative, di continuare ad utilizzare cessione e sconto in fattura **appaiono riduttive** rispetto alle specificità e alle complessità delle situazioni che esistono nei cantieri italiani.

È quindi necessario migliorare il contenuto della disciplina transitoria per tener conto di tutte le fattispecie:

1. “Sismabonus acquisti”: evitare il fallimento delle operazioni di rigenerazione urbana

Per le operazioni di demolizione ricostruzioni o di ristrutturazione integrale di edifici, il riferimento alla registrazione del preliminare, contenuto nella norma attuale, appare fortemente limitativo, tenuto conto che il preliminare costituisce la fase finale di progetti complessi di recupero edilizio di interi fabbricati, caratterizzati da una tempistica di esecuzione molto estesa, nella quale il potenziale acquirente è coinvolto fin dalle prime fasi, quindi molto in anticipo rispetto alla stipula del “compromesso”.

La possibilità di utilizzare la cessione del credito o lo sconto in fattura dovrebbe quindi essere previsto per tutte le operazioni per le quali, al 16 febbraio 2023, risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo relativo agli interventi di demolizione e ricostruzione o agli interventi di integrale ristrutturazione effettuati da imprese.

2. Ricostruzione post sisma: evitare un drammatico blocco della ricostruzione

La ricostruzione dei territori colpiti da eventi sismici verificatesi dopo il 1° aprile 2009 – in primis L’Aquila nel 2009 e il Centro Italia nel 2016 – e gli interventi su immobili utilizzati dalle ONLUS, OdV o APS operanti nel settore sanitario sono due priorità già chiaramente individuate dal legislatore. Per entrambe le fattispecie, infatti, il Superbonus è previsto fino al 2025.

È indispensabile prevedere per questi interventi anche la possibilità di utilizzare il meccanismo della cessione del credito d’imposta o dello sconto in fattura, altrimenti si fermeranno i cantieri.

Questo è vero in particolare per la ricostruzione post sisma che rischia altrimenti di subire una durissima, e socialmente inaccettabile, battuta d’arresto.

3. IACP: permettere la realizzazione dei progetti avviati

Anche per gli IACP opera il divieto di cessione del credito d’imposta e dello sconto in fattura, salvo che, al 16 febbraio 2023, sia stata già presentata la CILAS e, nell’ipotesi di intervento su edificio condominiale, sia stata anche adottata la delibera assembleare.

Ciò rende di fatto del tutto vana la possibilità di tali istituti di fruire di dette agevolazioni, che si era invece ritenuta necessaria per garantire l’attuazione di un programma di miglioramento dell’efficienza e della sicurezza del patrimonio edilizio residenziale pubblico;

4. Interventi con molteplici titoli abilitativi: salvaguardare il progetto complessivo

Rispetto alla norma attuale, è necessario tutelare il progetto complessivo e quindi gli ulteriori interventi agevolabili che riguardano il medesimo edificio per i quali la presentazione di ulteriori CILA o di altro titolo abilitativo ovvero, l’avvio dei lavori, se trattasi di attività edilizia libera, avvenga successivamente all’entrata in vigore del decreto.

E’ necessario salvaguardare la possibilità di avvalersi delle opzioni di cessione e sconto fattura in tutte quelle ipotesi in cui successivamente alla presentazione della prima richiesta di titolo edilizio, e dopo l’entrata in vigore del DL 11/2023, sia necessario presentare nuove pratiche edilizie al fine di eseguire sul medesimo immobile gli ulteriori interventi, anche in variante al progetto, che risultino comunque correlati alla realizzazione dell’intervento complessivo e siano funzionali ai fini della fruizione dei bonus.

5. Edilizia libera: risolvere i casi per i quali non sono previsti titoli edilizi

Nel caso dei bonus minori, la norma attuale rischia di escludere dalla deroga del blocco numerosi interventi. Si pensi, infatti, a quegli interventi in “edilizia libera” per i quali non sia possibile individuare una precisa data di inizio lavori, poiché trattasi di lavori spesso eseguiti in una giornata e che s’intendono “avviati” già al momento della conclusione dell’ordine d’acquisto dei materiali necessari (a titolo di esempio, si pensi alla sostituzione della caldaia o degli infissi).

Per questi interventi, si prevede di estendere la deroga agli interventi per i quali, alla data del 16 febbraio 2023, sia stato concluso l’ordine d’acquisto dei beni impiegati nei medesimi interventi agevolati.

Il decreto-legge interviene anche sul **blocco della cessione del credito e dello sconto in fattura per tutti i cantieri di ristrutturazione ancora non avviati alla data del 17 febbraio**.

Sul futuro della politica di riqualificazione degli edifici, dopo la risoluzione del blocco dei crediti pregressi, è necessario **aprire al più presto un confronto per definire gli strumenti fiscali e finanziari idonei a raggiungere gli obiettivi ambiziosi di decarbonizzazione degli edifici**.

Con l'eliminazione della possibilità di cessione dei crediti maturati per i nuovi interventi, infatti, il decreto pone un evidente ostacolo all'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare italiano.

Il rischio concreto è quello di tornare a numeri insignificanti in termini di realizzazione di interventi su interi edifici - 2.900 all'anno, mediamente, nel triennio 2018-2020 – mentre la nuova proposta di direttiva europea sulla prestazione Energetica in Edilizia (EPBD) richiede un ritmo di intervento pari ad almeno 180.000 edifici all'anno. Un numero in linea con quanto realizzato, in media, negli anni 2021 e 2022 con la possibilità di cedere i crediti maturati.

Se dovessimo tornare ai ritmi del triennio 2018-2020, la decarbonizzazione del patrimonio edilizio, fissata per il 2050, sarebbe completata in un orizzonte di 3.800 anni. Alla luce della Direttiva, anche solo il primo step, fissato sul 15% degli edifici, non sarebbe raggiungibile prima di 630 anni.

È quindi fondamentale, per il futuro della politica di riqualificazione degli edifici, poter prevedere, in modo selettivo e in funzione degli spazi di finanza pubblica disponibili, la possibilità di fare cessioni per alcune tipologie di soggetti (in particolare gli incapienti) e/o di interventi.

VALUTAZIONI E PROPOSTE SULLE SINGOLE MISURE

(ART. 1, co.1, lett.a)

Divieto di acquisto dei crediti da bonus fiscali per gli Enti pubblici

Il D.L. 11/2023 prevede il **divieto degli Enti pubblici di acquisto dei crediti derivanti da cessione o sconto da bonus fiscali** in edilizia.

In sostanza, il **divieto riguarda** gli Enti ed i soggetti indicati a fini statistici nello specifico elenco ISTAT, e comprende, tra gli altri, le Autorità indipendenti e tutte le **Amministrazioni dello Stato**, ivi comprese **Regioni, Province, Comuni** e loro consorzi e associazioni, gli **IACP**, tutti gli **Enti pubblici non economici** nazionali, regionali e locali, **Aziende ed Enti del servizio sanitario nazionale**.

Valutazione - Negativa

Nelle scorse settimane, sono state avanzate diverse proposte da parte degli Enti locali, ed in particolare di alcune Regioni, per l'acquisto dal sistema bancario, dei crediti derivanti da bonus edilizi, da utilizzare in compensazione con i versamenti prevalentemente riguardanti le ritenute fiscali e contributive operate sul reddito da lavoro, relative ai propri dipendenti.

Nell'intento degli Enti locali, tali operazioni avrebbero consentito di sbloccare i crediti fiscali incagliati presso le banche, liberando le risorse da impiegare nell'acquisto di ulteriori crediti da imprese esecutrici degli interventi edilizi agevolabili.

Tali iniziative hanno, però, ricevuto il parere contrario del Governo, con la conseguenza che, venendo meno questa possibilità, non è stata trovata, a livello normativo, una valida soluzione alternativa al blocco dei crediti fiscali.

Infatti, il provvedimento non risolve il problema dei crediti incagliati presso il sistema bancario, che, secondo le stime dell'Agenzia delle Entrate, ammontano a 19 miliardi di euro, già maturati e che, se non pagati, mettono a rischio 115.000 cantieri di ristrutturazione in corso in tutta Italia, 32.000 imprese e 170.000 lavoratori nel solo settore delle costruzioni (senza quindi considerare l'indotto).

Il blocco del mercato della cessione dei crediti fiscali sta creando una vera e propria crisi sistemica nell'economia italiana: l'impossibilità di cedere sul mercato i bonus determina una carenza di liquidità nelle imprese di costruzioni che le porterà, a brevissimo, al fallimento. Le stesse imprese che sono chiamate a realizzare i lavori del PNRR.

In mancanza di un intervento immediato, gli effetti si estenderanno a tutti i settori collegati, ai fornitori, ai professionisti coinvolti, alle banche, e di conseguenza alle famiglie, come beneficiari degli interventi.

Occorre, quindi, una misura tempestiva, che consenta immediatamente alle banche di ampliare la propria capacità di acquisto, utilizzando una parte dei debiti fiscali raccolti con gli F24, compensandoli con i crediti da bonus edilizi ceduti dalle imprese e acquisiti dalle banche.

Proposte di modifica e/o integrazione

Prevedere, in via straordinaria e temporanea, la possibilità per le banche e Poste SpA di compensare le somme relative agli F24 della clientela con i crediti di imposta originatisi a seguito del sostenimento, nelle annualità 2021 e 2022, delle spese per gli interventi agevolati con i bonus edilizi, che imprese e contribuenti non sono riusciti ancora a cedere. A tutela dei contratti in corso, lo stesso meccanismo di compensazione dovrebbe essere previsto anche per i crediti d'imposta relativi ad interventi già avviati alla data del 17 febbraio 2023.

(ART.1, co.1, lett. b)

**Responsabilità
solidale fra
beneficiario e
cessionario del
credito**

Viene prevista, altresì, l'esclusione dal reato di "concorso in violazione" per questi soggetti:

- acquirenti i crediti da bonus edilizi in possesso di specifica documentazione (quali, il titolo abilitativo, la comunicazione alla ASL, la visura catastale *ante-operam*, le fatture e le quietanze di pagamento, le asseverazioni tecniche e di congruità dei costi, il visto di conformità),
- correntisti delle banche che acquistano tali crediti, a condizione che venga loro rilasciata attestazione da parte dell'istituto di credito del possesso di tutta la suddetta documentazione.

In ogni caso, il mancato possesso della documentazione non costituisce, da solo, causa di responsabilità solidale "per dolo o colpa grave" per il cessionario, il quale può comunque fornire prova della propria diligenza o non gravità della negligenza.

Sull'Ente impositore grava, ad ogni modo, l'onere della prova della sussistenza dell'elemento soggettivo del dolo o della colpa grave del cessionario, ai fini della contestazione del concorso dello stesso cessionario nella violazione e della sua responsabilità.

Valutazione – Parzialmente positiva

La norma è positiva perché dettaglia, a livello normativo, le ipotesi di esclusione della responsabilità solidale del cessionario nel concorso in violazione, a fronte del possesso di una specifica documentazione. Viene così recepito, a livello normativo, l'indirizzo fornito dall'Agazia delle Entrate nella CM 33/E/2022.

Tuttavia, ciò non è sufficiente a riattivare la circolazione dei crediti di imposta e non risolve le criticità legate alla possibilità del sequestro preventivo "impeditivo" del credito in capo al cessionario anche se in buona fede, ammesso dalla Corte di Cassazione in numerose sentenze.

(ART.2)

**Divieto di sconto
in fattura e
cessione del
credito**

Il D.L.11/2023 prevede, dal 17 febbraio 2023, l'esclusione della possibilità di optare per la cessione del credito e per lo sconto in fattura, come modalità alternative di fruizione di tutti i bonus fiscali in edilizia, riconosciuti per gli interventi di recupero degli immobili (*Superbonus, Bonus ristrutturazioni, Ecobonus, Sismabonus* compreso il *Sismabonus Acquisti e Bonus barriere architettoniche*).

Questa possibilità viene mantenuta solo per gli interventi in corso.

In particolare, la facoltà di **opzione per la cessione del credito** d'imposta o per lo **sconto in fattura viene confermata:**

- ai fini del **Superbonus**, qualora in **data precedente al 17 febbraio 2023** (art.2, co.2):
 - a) risulti **presentata la CILAS** in caso di interventi diversi da quelli condominiali (ossia quelli effettuati su mini condomini in "mono proprietà", unifamiliari, edifici posseduti in via esclusiva da ONLUS, APS e ODV e IACP),

- b) risulti **adottata la delibera assembleare e presentata la CILAS per interventi condominiali**,
- c) risulti **presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo per interventi di demolizione e ricostruzione**;
- **ai fini dei bonus "ordinari"** (*Bonus ristrutturazione, Ecobonus, Sismabonus*, compreso il "*Sismabonus acquisti*", *Bonus barriere architettoniche*), qualora **in data precedente al 17 febbraio 2023 (art.2, co.3)**:
 - a) sia **presentata la richiesta del titolo abilitativo**,
 - b) siano **già iniziati i lavori** per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo,
 - c) sia **regolarmente registrato il contratto preliminare**, ovvero stipulato il rogito di compravendita dell'immobile acquistato con le agevolazioni di cui all'art.16-bis co.3 del TUIR-DPR 917/1986 (cd. "*50% per l'acquisto di fabbricati integralmente ristrutturati da imprese*") o all'art.16, co.1-septies del DL 63/2013, convertito con modifiche dalla legge 90/2013 (cd. "*Sismabonus acquisti*").

Valutazione - Negativa

L'adozione del D.L. 11/2023 pone forti criticità in ordine all'applicabilità dei bonus fiscali collegati agli interventi edilizi, in quanto elimina del tutto la possibilità di utilizzare i meccanismi alternativi alla detrazione in dichiarazione dei redditi, quali la cessione del credito e lo sconto in fattura.

Si tratta di strumenti che hanno decretato il successo degli incentivi in termini di attivazione dei cantieri ed effettivo avvio dei lavori, riconoscendo ai beneficiari di monetizzare rapidamente l'incentivo, a vantaggio soprattutto dei soggetti incapienti o privi di reddito impossibilitati ad utilizzare la detrazione d'imposta.

In questa ottica, i meccanismi alternativi di fruizione dei bonus hanno dimostrato la loro efficacia in termini di "sostenibilità sociale", per consentire anche alle famiglie più in difficoltà di accedere a interventi che altrimenti sarebbero loro preclusi. Per il futuro, è quindi opportuno che questi meccanismi siano mantenuti per lo meno per i soggetti a più bassa capacità reddituale.

In ogni caso, anche le ipotesi che derogano al divieto di cessione e sconto appaiono inadeguate rispetto alle specificità e alle complessità che le fattispecie coinvolte dalle modifiche possono presentare.

Proposte di modifica e/o integrazione

Il provvedimento prevede alcune ipotesi derogatorie al suddetto blocco, differenziandole a seconda se trattasi di interventi effettuati da condomini o da altri soggetti, senza ulteriori specificazioni.

Pertanto, non vengono tenute in considerazione le caratteristiche di alcune tipologie di soggetti beneficiari (quali gli IACP e le ONLUS), né delle peculiarità di alcuni interventi, come quelli realizzati nelle zone interessate da eventi sismici, o come quelli di risparmio energetico (ad es. installazione di caldaie in singole unità immobiliari), che rientrano nell'edilizia libera e che consistono nell'acquisto e nell'installazione di determinati beni e non nell'esecuzione di lavori.

Per tener conto di tutte queste situazioni è necessario, quindi, **integrare la disposizione normativa consentendo la cessione e lo sconto per:**

- 1. l'acquisto di immobili demoliti e ricostruiti in chiave antisismica, agevolato con il cd "Sismabonus acquisti" o di unità poste all'interno di fabbricati integralmente ristrutturati (cd. "Bonus edilizia al 50% per l'acquisto di immobili ristrutturati"), laddove, al 16 febbraio 2023, risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo relativo agli interventi di demolizione e ricostruzione o agli interventi di integrale ristrutturazione effettuati da imprese.**

Il riferimento alla registrazione del preliminare, contenuto nella norma attuale, appare fortemente limitativo, tenuto conto che il preliminare costituisce la fase finale di progetti complessi di recupero edilizio di interi fabbricati, caratterizzati da una tempistica di esecuzione molto estesa, nella quale il potenziale acquirente è coinvolto fin dalle prime fasi, quindi molto in anticipo rispetto alla stipula del "compromesso".

Di norma, infatti, il preliminare è a valle di un processo che parte dalla "prenotazione" dell'immobile che si intende acquistare, in base alla quale il potenziale acquirente negozia poi il mutuo con gli istituti di credito. Al preliminare si arriva, quindi, solo quando l'acquirente si è già impegnato finanziariamente con il sistema bancario, tenendo conto dello sconto in fattura, preliminarmente accordato dall'impresa venditrice;

- 2. gli interventi effettuati su immobili situati nei territori colpiti da eventi sismici verificatisi dal 1° aprile 2009, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza e quelli effettuati sugli immobili utilizzati dalle ONLUS, OdV o APS operanti nel settore sanitario.**

Si tratta di condizioni che rendono di fatto del tutto vana la possibilità di fruire del Superbonus al 110% fino alla fine del 2025, poiché, per entrambe le suddette fattispecie, l'opzione per i meccanismi della cessione del credito d'imposta o per lo sconto in fattura è stato lo strumento cardine di utilizzo del Superbonus e, quindi, di avvio delle iniziative edilizie.

Pertanto, il divieto di cessione del credito e, ancor di più, dell'opzione dello sconto in fattura comprometterà la fattibilità degli interventi, ostacolandone la concreta esecuzione, in contrasto con l'obiettivo che il Legislatore si era posto, garantendo loro la misura massima dell'incentivo sino a tutto il 2025;

- 3. tutti gli interventi effettuati dagli IACP sia agevolati con il 110%, sia con i bonus "ordinari".**

Anche per tali soggetti opera il divieto di cessione del credito d'imposta e dello sconto in fattura, salvo che, al 16 febbraio 2023, sia stata già presentata la CILAS e, nell'ipotesi di intervento su edificio condominiale, sia stata anche adottata la delibera assembleare.

Ciò rende di fatto del tutto vana la possibilità di tali istituti di fruire di dette agevolazioni, che si era invece ritenuto necessaria per garantire l'attuazione di un programma di miglioramento dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio edilizio residenziale pubblico. Infatti, il divieto di cessione del credito e, ancor di più, dell'opzione dello sconto in fattura blocca tutti gli interventi promossi dagli IACP, tenuto conto della loro endemica carenza di fondi disponibili per l'avvio di qualsiasi programma di riqualificazione edilizia del proprio patrimonio;

- 4. gli ulteriori interventi agevolabili che si rende necessario eseguire sul medesimo edificio ma per i quali, la presentazione di ulteriori CILA o di altro titolo abilitativo ovvero, l'avvio dei lavori, se trattasi di attività edilizia libera, avvenga in un momento successivo all'entrata in vigore del decreto.**

E' necessario salvaguardare la possibilità di avvalersi delle opzioni di cessione e sconto fattura in tutte quelle ipotesi in cui successivamente alla presentazione della prima richiesta di titolo edilizio, e dopo l'entrata in vigore del DL 11/2023 (16/02/2023), sia necessario presentare nuove pratiche edilizie, comprese le varianti progettuali, al fine di eseguire sul medesimo immobile gli ulteriori interventi, che risultino comunque correlati alla realizzazione dell'intervento complessivo e siano funzionali ai fini della fruizione dei bonus.

La modifica si rende opportuna in considerazione anche del fatto che, a seguito delle modifiche introdotte nel 2021 in tema di CILAS, nel caso in cui sull'immobile sia necessario realizzare ulteriori interventi non oggetto di Superbonus è previsto che si debbano presentare due diverse e distinte pratiche (CILAS per Superbonus e altro titolo per l'esecuzione di ulteriori interventi soggetti ad altri bonus edilizi). Lo stesso dicasi nel caso in cui siano necessario presentare delle varianti ai fini della funzionalità del progetto iniziale.

L'esclusione di una parte degli interventi interessanti il medesimo immobile da queste modalità di applicazione dell'agevolazione fiscale implicherebbe, infatti, un forte squilibrio economico – finanziario dell'intera operazione con conseguenze invalidanti sulla stessa fattibilità dell'intervento complessivo;

5. gli interventi in edilizia libera legati ai bonus "ordinari", per i quali, alla data del 16 febbraio 2023, sia stato concluso l'ordine d'acquisto dei beni impiegati nei medesimi interventi agevolati.

Nel caso dei bonus minori, la norma attuale rischia di escludere dalla deroga del blocco numerosi interventi. Si pensi, infatti, a quegli interventi in "edilizia libera" per i quali non sia possibile individuare una precisa data di inizio lavori, poiché trattasi di lavori spesso eseguiti in una giornata e che s'intendono "avviati" già al momento della conclusione dell'ordine d'acquisto dei materiali necessari (a titolo di esempio, si pensi alla sostituzione della caldaia o degli infissi).

Con la vigente formulazione normativa, quindi, chi ha ordinato i materiali ma non ha ancora eseguito nessuna opera rimarrebbe coinvolto dal blocco, che colpirebbe moltissime famiglie e imprese dell'indotto delle costruzioni, dal momento che proprio per questa tipologia di interventi, lo strumento dello sconto in fattura è stato utilizzato in grandi quantità;

6. gli interventi agevolabili già in corso di realizzazione ma legittimati con titoli edilizi differenti dalla CILAS in applicazione della normativa vigente al momento della loro presentazione;

Al fine di non ingenerare dubbi in merito al mantenimento della possibilità di usufruire delle opzioni per la cessione e lo sconto è opportuno che sia specificato che vi rientrano anche tutte quelle tipologie di intervento già in corso di realizzazione che sono stati oggetto di pratiche edilizie presentate sotto la vigenza delle disposizioni normative antecedenti le modifiche che hanno portato all' introduzione della CILAS.

Tutti i titoli edilizi ordinari (SCIA, CILA; PDC) presentati prima del 1° giugno 2021 nonché gli interventi eseguibili in precedenza in attività di edilizia libera dovranno quindi essere considerati validi in applicazione del principio normativo tempus regit actum secondo cui l'atto è regolato dalla legge vigente nel momento in cui questo è posto in essere.