

Costruzioni

Il cantiere della ripresa



Ricomprendi nell'agevolazione al 110%

*Impianti e opere anti sismiche
I lavori trainanti di adeguamento*

Sono tre i cosiddetti "lavori trainanti" che possono venir ricompresi nell'agevolazione al 110%: essi danno diritto al Superbonus e sono elencati nel comma 1 dell'articolo 119. Si tratta di: isolamento termico superfici opache verticali, sostituzione e impianti di clima-

tizzazione invernale, interventi antisismici. Quattro tipologie di lavori edili possono entrare nell'agevolazione al 110% solo se vengono eseguiti congiuntamente a un intervento trainante compreso nelle tre categorie sopra esposte. In particolare, si

tratta di: lavori di riqualificazione energetica che ricadono nell'ecobonus, installazione di ricariche di veicoli elettrici e installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solar fotovoltaici agevolati. Fonte: pmi.it e mise.gov.it)

SUPERBONUS FASE 2 L'EDILIZIA RIPARTE

Dal 15 ottobre operativo il nuovo incentivo al 110% con sconto in fattura Zandonà (Ance): «Misura da 6 miliardi che ne genererà 21 per l'economia»

MARIA G. DELLA VECCHIA

Dal 15 ottobre il nuovo superbonus con detrazione fiscale al 110% sulle ristrutturazioni sarà operativo insieme allo sconto in fattura. Dopo i decreti attuativi, lo scorso 8 agosto l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la circolare che completa il quadro delle regole dell'agevolazione prevista dal Decreto Rilancio, che eleva al 110% la detrazione delle spese sostenute dall'1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per interventi di efficienza energetica e antisismica, oltre che di installazione di fotovoltaico o di centraline di ricarica per veicoli elettrici negli edifici.

L'agevolazione è dedicata a condomini, persone fisiche, cooperative di abitazione a proprietà indivisa, organizzazioni sociali senza scopo di lucro, Iacp e società sportive dilettantistiche. È possibile la cessione del credito d'imposta del 110% all'azienda che esegue i lavori, a banche e intermediari finanziari.

Ma il cessionario del credito potrà utilizzarlo solo dall'1 gennaio 2021, e questo apre un'incognita sui costi finanziari dell'attesa. Di quella che Ance ha definito una misura "potentissima" che vale 6 miliardi in lavori realizzati con un effetto totale sull'economia di 21 miliardi e 100mila posti di lavoro parliamo con Marco Zandonà, direttore dell'area fiscale di Ance nazionale.



Marco Zandonà

Le regole sono definite, quindi si può già partire con i lavori?

Sì. Il 15 ottobre si apre l'invio del modulo per i lavori avviati nel 2020, ma intanto si può iniziare.

Come considera i massimali di spesa detraibile stabiliti dal Mise per accedere al beneficio?

Vanno approfondite alcune cose, ma l'aspetto tariffario è definito. Ad esempio, sappiamo che il tetto massimo stabilito per la realizzazione del cappotto è fissato a 50mila euro per le abitazioni unifamiliari, a 40mila per quelle fino a 8 unità abitative e a 30 mila se si va oltre. Ma in proposito abbiamo, in sostanza, una doppia mannaia: il limite massimo stabilito dalla legge e il limite che non si può

superare in base all'intervento.

Nella pratica cosa significa?

Come regola generale significa innanzitutto che bisogna andare a vedere che tipo di intervento si deve realizzare e si applicano i criteri stabiliti dai prezziari regionali o nazionale, quest'ultimo è il Dei. Se in tali prezziari non si trova la voce che interessa per un certo tipo di intervento, perché magari è piuttosto complesso, a quel punto si fa una valutazione analitica, punto per punto, dell'intervento e si fa riferimento alle voci che nell'elenco dei massimali di costo comunque ci sono. Bisogna stare dentro a questo perimetro. I massimali dovevano uscire già nel 2017, sono stati introdotti anche per evitare abusi, fermo restando che la circolare dell'Agenzia delle Entrate ha stabilito che per interventi di natura fra loro differenti si possono cumulare i diversi benefici, sommando ad esempio Sismabonus ed Ecobonus. Quindi, per ogni intervento è importante fare una valutazione accurata.

Mediamente è preferibile il prezzo nazionale o quelli delle regioni?

Dipende. Quello nazionale è più aggiornato, così come lo sono quelli di alcune regioni. Ma quello della Lombardia è un po' vecchio. Va considerato che i prezziari devono tener conto oltre che delle spese delle lavorazioni anche dell'Iva e delle spese professionali inerenti l'intervento. È una valutazione

lorda.

Le nuove norme soddisfano le richieste fatte da Ance?

Nel complesso tutte le nostre istanze sono state accolte. Vediamo però due aspetti un po' critici. Il primo riguarda il concetto di condominio, che nella forma restrittiva prevista ora dall'Agenzia delle Entrate non ci sta bene. In relazione al bonus fino ad ora l'Agenzia adottava un concetto di condominio che pensavamo fosse quello accettato e universalmente riconosciuto. Ora lo ha cambiato: prima, già con tutti gli altri bonus ordinari sulle ristrutturazioni, si parlava della possibilità di interventi su parti comuni anche nell'edificio posseduto da un unico proprietario, in quanto anche in tal caso ci sono comunque parti comuni. Ora invece si fa riferimento al condominio inteso in senso civilistico, con almeno due proprietari, perciò restano esclusi dal superbonus gli interventi su parti comuni di edifici che hanno un unico proprietario. Ciò significa che molti progetti che le nostre imprese hanno in corso ora vengono bloccati. Prima si parlava di interventi su parti comuni, mentre ora la norma parla di condominio inteso in senso civilistico. Un'esclusione voluta evidentemente per gli effetti sul gettito.

Qual è l'altro punto critico?

Posto che va bene l'utilizzo del credito a partire dal prossimo 15 ottobre, resta il fatto che ad

Volano per la ripresa

110%

Importo del Superbonus messo in campo dal decreto "Rilancio" per imprimere una ripresa decisa all'economia nazionale, attraverso il rilancio dell'edilizia

16

I mesi in cui si possono effettuare i lavori del Superbonus: dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021

3 miliardi

Valore in euro del giro d'affari stimato in relazione al Superbonus, cumulabile con altre agevolazioni sui lavori di riqualificazione energetica, effettuati a partire dal 1 luglio 2020

65%

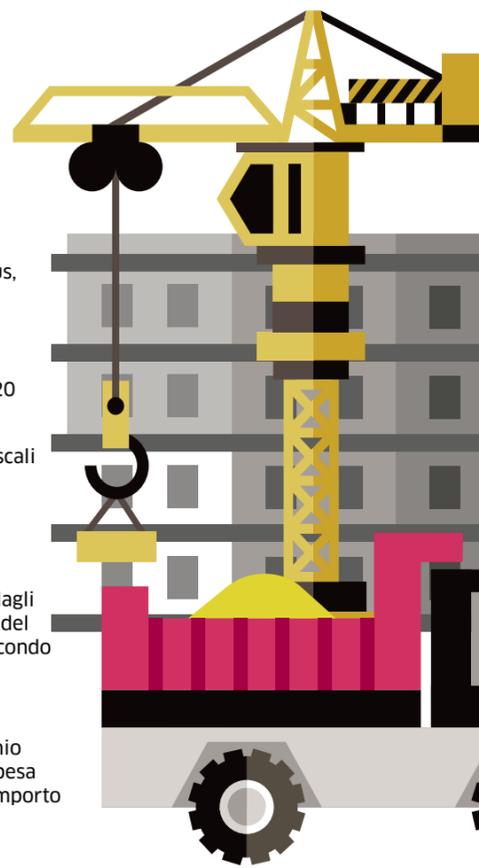
Una delle detrazioni fiscali dell'Ecobonus 2020 (le altre sono al 50% o al 110%)

116 miliardi

Euro spesi in 10 anni dagli italiani per il recupero del patrimonio edilizio, secondo l'Agenzia delle Entrate

27,1 milioni

Interventi sul patrimonio immobiliare con una spesa di 115,9 miliardi con importo medio per intervento di 4300 euro



A partire prima le case unifamiliari Per i condomini ci vorrà più tempo



È auspicabile che siano ammessi gli ampliamenti volumetrici

esempio una banca, che magari è cessionaria di un credito a partire da quella data, non potrà compensarlo prima dell'1 gennaio dell'anno prossimo. Noi abbiamo siglato convenzioni con le banche, per cui la banca che compra il credito fa anche un'anticipazione. Ma sotto il profilo finanziario non poter compensare il credito fino a gennaio ha un costo in termini di interessi, che ricadrebbe sulle imprese. È un aspetto di cui ci stiamo occupando.

Al netto degli aspetti che Ance vorrebbe correggere, che effetti si aspetta sull'economia del settore? Le potenzialità di questa misura sono altissime, vale 6 miliar-

Le richieste di lavori ci sono «Ora la prova della realtà»

I costruttori

Piazza, presidente Ance Lecco e Sondrio: «Mi auguro che non si lavori sotto costo Cessione del credito lo snodo»

«Sulla carta il Superbonus al 110% va bene, ora vediamo se funziona calato nella realtà, oppure se strada facendo qualcosa si inceppa. Se funzionerà porterà moltissimo lavoro al nostro settore e a quelli colle-

gati». Il presidente di Ance Lecco e Sondrio, Sergio Piazza, conferma il forte interesse delle imprese edili che anche oggi, come già accaduto in anni passati con il forte calo registrato dal settore per la crisi economica del 2008, potrebbe ritrovare nel grande mercato delle ristrutturazioni incentivato dallo Stato ciò che ha perso nelle costruzioni residenziali.

E conferma anche l'interesse dei clienti che, afferma Piazza,

stanno presentando alle imprese numerose richieste per ristrutturazioni. Sul punto si fa fondamentale la questione dei prezzi, fissati dal Mes per evitare speculazioni: «Ciò è senz'altro giusto - afferma Piazza - ma mi auguro che alla fine non ci si ritrovi a lavorare sottocosto, perché se così fosse questa misura non porterebbe a niente. Con un rischio: che con prezzi troppo bassi i lavori partano comunque, ma da parte delle im-

prese meno serie e se così fosse anziché risolvere un problema nel settore lo accentueremmo».

La verifica più importante sul campo sarà quella della capacità delle imprese di accettare la cessione del credito o la loro possibilità di cederlo a loro volta alle banche, «perché questa misura funziona se funzionano due cose: l'anticipo delle banche, che non lo devono fare aggiungendolo al monte fidi dei clienti; i prezzi: il cappotto è l'intervento più richiesto, ma se deve valere il prezzo della Lombardia non è remunerativo».

La questione in questo periodo sta un po' dividendo il mondo delle piccole e delle grandi imprese del settore, con le prime che temono la forza delle più

grandi nell'accaparrarsi il lavoro grazie alla loro capacità di incamerare la cessione del credito.

Senza dubbio «le piccolissime, numerose nell'edilizia, non hanno la forza di anticipare i costi per l'esecuzione dei lavori in attesa di poter compensare il loro credito con lo Stato - afferma Piazza - ma non è detto che riescano a farlo più di tanto le aziende più grandi su un cumulo di ordinativi che, stando alle richieste che stiamo ricevendo in questo periodo, è destinato a crescere. Sappiamo che soprattutto i piccoli dell'artigianato sono preoccupati per l'eventualità che le banche accettando il credito possano chiedere il pagamento di interessi. In propo-

sito però ricordo che il credito viene compensato al 110%, quindi le banche hanno già il 10% di vantaggio e logica vorrebbe che non chiedessero niente in più».

Per i piccoli, dunque, il problema non sarebbero le grandi ma la loro capacità finanziaria: «Le grandi - conclude Piazza - non prendono piccoli lavori, adatti ai piccoli. Sono due mercati diversi e ci sarà lavoro per tutti. Inoltre, in un sistema di prezzi fissi per tutti i clienti guarderanno la qualità delle imprese. Al netto delle asseverazioni, che pure sono previste, le più richieste saranno quelle aziende grandi o piccole capaci di dimostrare una storia di maggior qualità». **M. Del.**

65%



Una grande occasione
Con l'Ecobonus il Governo intende incentivare i lavori volti a ridurre i consumi energetici (e quindi le emissioni inquinanti) dei nostri edifici. Il committente può optare, in luogo della detrazione fiscale, per la cessione del credito o per lo sconto diretto in fattura

Convenienza economica «I dubbi degli artigiani»

Luci e ombre. Diodato, Edili Cna, esprime le perplessità degli operatori «Bisognerà vedere se i prezzi fissati dallo Stato saranno sufficienti»

195 mila
Interventi antisismici effettuati tra il 2013 e il 2016, per oltre 872 milioni di euro (spesa media, circa 4400 euro)

2015-2016
In questo biennio oltre 33mila sono stati gli interventi antisismici, con un beneficio fiscale medio annuo (per immobile) di 522 euro

75,2%
Percentuale delle famiglie italiane che risiede in una casa di proprietà

117 mq
La superficie dell'abitazione media italiana era pari a 117 mq e con un valore di circa 162mila euro (1.385 euro al mq). Poco meno del 50% del valore residenziale nazionale è concentrato al Nord



«Il superbonus sarà un propulsore per l'edilizia e siamo ora nella fase finale della stipula di una serie di convenzioni con le banche per la cessione del credito, in modo da mettere le aziende in condizione di operare al più presto. Ma abbiamo più di un dubbio sul fatto che gli artigiani riescano a sostenere il meccanismo della cessione».

Le incognite non mancano
Pasquale Diodato, presidente degli edili della Cna del Lario e della Brianza, riferisce le incertezze della sua categoria verso il superbonus che da un lato attrae e dall'altro lascia perplessi gli artigiani del settore: «è vero che la cessione andrà per stadi di avanzamento lavori, ma per raggiungere un primo 30% di lavori realizzati devo anticipare i costi iniziali, ed è evidente che non potrò farlo per un gran numero di clienti. Per non dire dei prezzi - aggiunge - il Governo consente il recupero del 110% sulla quota di prezzo stabilita dal Mes, che non è detto sia quella di mercato, sostenibile dalle imprese».

L'incognita sulla convenienza economica riguarda in buona parte l'intervento più richiesto, quello dei cappotti su edifici già esistenti, per i quali andranno adeguati anche davanzali e serramenti: «Stiamo analizzando i prezzi e i limiti di costo fissati, per ora ho qualche dubbio che comprendano il pacchetto completo previsto per i



Al lavoro in cantiere con la mascherina di protezione



«Si pensa che si faranno i lavori gratis, ma non nè così»



Preoccupa anche la «mancanza di requisiti tecnici per fare i lavori»

cappotti. Tutto avrà un costo - sottolinea Diodato - e bisogna vedere se i prezzi fissati dai prezzari e dallo Stato saranno sufficienti.

Se non lo saranno ciò significa che l'impresa può chiedere la differenza al committente, perciò è meglio andar piano nel dire ai privati che il 110% ripagherà tutta la ristrutturazione e anche di più. Si pensa che si faranno tutti i lavori gratis, ma potrebbe non essere così».

Un altro aspetto riguarda la cessione del credito alle banche, nella consapevolezza che tutte le cessioni che vanno in detrazione hanno costi

finanziari, «perciò - aggiunge Diodato - vorremmo capire cosa ci aspetta in proposito».

Per la categoria dunque il provvedimento inserito nel nuovo Decreto Rilancio è positivo, con qualche effetto collaterale poco gradito visto che da mesi, da quando è stato annunciato il superbonus, i condomini che erano pronti con l'avvio di nuovi appalti si sono fermati in attesa che il nuovo vantaggio fosse normato.

Le garanzie della qualità

Altra preoccupazione riguarda la «mancanza di requisiti tecnici posti come condizione alle aziende per fare i lavori. Fare un cappotto non è come imbiancare, chi non lo ha mai fatto non può improvvisare altrimenti al momento il lavoro che viene consegnato sembra in ordine, un paio d'anni dopo escono muffe ingestibili. La legge - aggiunge - lascia la responsabilità all'asseveratore che deve mettere una firma, quando avrebbe fatto meglio a porre paletti sulla qualità delle imprese».

E anche sulla durata del beneficio i tempi non convincono: «ad oggi - conclude il presidente degli Edili della Cna del Lario e della Brianza - il superbonus vale per i lavori che saranno conclusi entro la fine del 2021. Siamo in un settore dai tempi burocratici lunghi, in un anno si fa poco perciò contiamo su proghe». **M. Del**

di e ne genererà 21 sull'economia complessiva, soprattutto nel 2021 visto che le stime sul 2020 ipotizzano effetti solo 74 milioni. Una cifra, quest'ultima, che fa pensare che partiranno soprattutto gli interventi sulle case unifamigliari, visto che i condomini fra assemblee, delibere e stesure di progetti hanno tempi piuttosto lunghi. Peraltro è positivo che l'Agenzia delle Entrate abbia dato un concetto molto ampio di unifamigliare, includendo anche le case bifamigliari e trifamigliari con ingresso autonomo. Essendo considerate comunque unifamigliari hanno un bonus più ampio, assicurandosi per il cappotto il limite a 50mila euro. Il

Superbonus è senza dubbio un provvedimento importante per l'edilizia, la nostra valutazione è senz'altro molto positiva. Ed è inoltre una misura molto aiutata dal decreto semplificazione che all'articolo 10 prevede un concetto nuovo di ristrutturazione, con la possibilità di demolire, ricostruire e fare ampliamenti volumetrici. Se si abbina la ristrutturazione edilizia all'ampliamento volumetrico si apre una possibilità enorme per le costruzioni. L'Agenzia delle Entrate in proposito non si è pronunciata, ha sempre detto che dove c'è ampliamento volumetrico non c'è possibilità di bonus, ma vedremo se ci saranno novità in proposito.

Sindacati: «Tanta burocrazia per la cessione del credito»

Le organizzazioni

Misura ostacolata da vincoli burocratici eccessivi
Il rischio: «Il lavoro nero»

Una misura «positiva, che dà possibilità di ammodernare gli edifici e convenienza economica a famiglie e imprese, ma che ha anche varie criticità», afferma Veronica Versace, segretaria generale della

Fillea-Cgil provinciale circa il 110% sulle ristrutturazioni. Le criticità riguardano più aspetti di quello che Versace definisce «un bonus a cascata, che non dà abbastanza vincoli sulla sostenibilità energetica da ottenere con i nuovi lavori».

Un bonus, inoltre, che preoccupa per le possibilità di lavoro in nero «visto che non è legato a un Durc per congruità che faccia capire quante ore

vengono lavorate, le modalità delle assunzioni o che nei cantieri ci siano effettivamente gli edili che servono realmente per lo specifico intervento. Qualunque impresa può inserirsi, considerando che non essendo competitivi sui prezzi anche i committenti saranno poco portati a scegliere un'impresa anziché un'altra, visto che nessuna è portata ad applicare prezzi più bassi dei massimali previsti». Non man-

cherà un effetto sulle assunzioni, conclude Versace, «ma siccome l'incentivo è breve anche i nuovi posti saranno a termine». Per la Filca-Cisl due fattori di rischio sulla buona riuscita dell'operazione riguardano «la burocrazia e la deregolamentazione», afferma il segretario generale per Monza Brianza e Lecco Roberto Scotti.

«La filosofia dell'iniziativa è molto buona - afferma Scotti - ma come sempre, in un Paese che vive più di carta che di sostanza il peso burocratico sulla procedura di cessione del credito e su tutto ciò che gira attorno ai lavori edili può essere determinante sugli esiti». Nemmeno il decreto semplifi-

cazione, aggiunge, cambierà le cose «perché - secondo Scotti - l'impressione è che più che semplificare si vogliano togliere regole».

Sugli effetti occupazionali Scotti ricorda che solo la fiducia nel futuro renderà stabile la voglia di fare investimenti da parte di privati e imprese, ma sul superbonus «ad essere determinante sarà la partecipazione concreta alla cessione del credito. Spero non vada come sono andati gli anticipi di cassa integrazione, che a Lecco hanno dato scarsi risultati nonostante gli accordi con le banche».

Sui nuovi posti di lavoro che l'incentivo potrebbe generare, Riccardo Cutaia, segretario ge-

nerale della Feneal Uil Alta Lombardia afferma che «ci basterebbe che con la fine del blocco dei licenziamenti non ci fosse un crollo dell'occupazione. Ci auguriamo tutti - aggiunge - che il superbonus possa portare i 6 miliardi di lavoro stimati, e secondo noi un po' sovrastimati, da Ance, ma ci auguriamo anche che ciò possa avvenire con la garanzia di lavoro fatto con sostenibilità e sicurezza e introducendo il Durc per congruità. Ora - aggiunge - l'incentivo allunga fino al 31 dicembre la validità del Durc già rilasciato dall'Inps, col rischio che si inserisca un grande lavoro in nero, con tutto ciò che ne deriva nella sicurezza dei lavoratori nei cantieri». **M. Del**