

# Diagnosi e progetti, via al superbonus

**Fasi preliminari.** In attesa dei provvedimenti attuativi è possibile svolgere alcune attività di preparazione

**Lavori sprint.** Possibile anticipare operazioni green che saranno attratte dal 110% con gli interventi trainanti

**Luca De Stefani  
Giuseppe Latour**

Progettazione, preparazione, sopralluoghi. Qualcosa di operativo si può già fare. Nell'attesa che agenzia delle Entrate e ministero dello Sviluppo economico diano tutte le attese coordinate ai contribuenti in materia di superbonus al 110%, chiarendo il quadro di quello che sarà necessario fare per accedere allo sconto fiscale, è possibile iniziare a muoversi. Mettendo, però, in conto che c'è qualche limitazione.

## **La diagnosi**

Una prima operazione da avviare è l'analisi dell'oggetto del futuro intervento: è necessario conoscere la consistenza dell'edificio e le sue caratteristiche energetiche, impiantistiche e strutturali. Oltre a una diagnosi degli aspetti costruttivi, servirà anche una diagnosi delle questioni burocratiche. È fondamentale, infatti, capire anche se vi sia conformità dal punto di vista urbanistico, edilizio e amministrativo.

## **La valutazione di fattibilità**

Una volta inquadrate le caratteristiche dell'edificio, si devono individuare le criticità per poi procedere all'individuazione delle lavorazioni necessarie. Questa fase è fondamentale per la quantificazione economica degli interventi.

Si tratta di una fase di diagnosi completa del fabbricato, non necessariamente troppo dettagliata, in quanto, qualora i lavori non siano fatti, resterà una spesa pura, non detraibile. Questo consente di preparare una valutazione di fattibilità tecnico economica iniziale, documento essenziale per poter valutare se vi sono i requisiti per poter fruire delle detrazioni.

## **Interventi sprint**

Non ci sono solo le diagnosi. Se per gli interventi trainanti, come il cappotto termico, è necessario aspettare le indicazioni delle Entrate, ci sono altre operazioni che, nell'attesa, è possibile fare. Per esempio, ci si può portare avanti con altri interventi green come il cambio degli infissi, il cui bonus verrà trascinato al 110% con gli interventi trainanti.

Con la conversione in legge del decreto Rilancio è previsto che la detrazione Irpef o Ires del 110% spetterà, anche senza interventi trainanti, a tutti gli interventi dell'ecobonus effettuati sugli edifici sottoposti a almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio o per quelli in cui gli interventi «trainanti» sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali.

Un altro nuovo intervento introdotto dalla conversione in legge, che non necessita degli interventi «trainanti», riguarda la demolizione e la ricostruzione dell'edificio, con la modifica della sagoma e senza l'aumento della volumetria. Per questo intervento la ricostruzione, ad esempio, potrà essere altamente isolante, anche senza dover utilizzare, per i materiali, criteri ambientali minimi del decreto del ministero dell'Ambiente 11 ottobre 2017.

Per gli immobili vincolati, per la demolizione e la ricostruzione devono essere rispettati i requisiti soggettivi e oggettivi dell'articolo 119, comma 9, del decreto Rilancio (condomini su parti comuni, «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni»), oltre che quelli del comma 10, relativamente ad un «numero massimo di due unità immobiliari», per le persone fisiche.

## **Antisismica**

Sul fronte della messa in sicurezza antisismica, la strategia più saggia è, invece, quella di aspettare e svolgere solo attività preliminari alla realizzazione degli interventi. L'impianto del

nuovo superbonus, infatti, cambia un elemento sostanziale del vecchio sismabonus e rende inutile, ai fini fiscali, il sistema della classificazione sismica. Bisognerà, però, aspettare indicazioni delle Entrate per capire come muoversi concretamente. Il sismabonus, infatti, prevede oggi che l'asseverazione che attesta la classe di rischio venga depositata insieme al titolo edilizio. L'asseverazione resterà, ma non avrà valore ai fini fiscali.

## **Attenzione agli acconti**

È possibile versare (naturalmente con bonifico "parlante") un acconto

all'impresa, a fronte di regolare fattura, perché i lavori difficilmente potrebbero partire senza. Ma si deve sapere che, in assenza delle istruzioni dell'Agenzia, questo importo potrà essere portato solo in detrazione in cinque anni (al 110%), in quanto per l'impresa non è ancora materialmente possibile fare lo sconto in fattura e non saprebbe neppure come acquistare il credito d'imposta, cosa che potrà fare solo in seguito, a provvedimenti emanati.

*Hanno collaborato: Andrea Barocci,  
Luca Rollino e Guglielmo Saporito*

Giovedì 9 Luglio 2020 **Il Sole 24 Ore**

## Una scommessa per il Paese da vincere senza ritardi

**Jean Marie Del Bo**

Il decreto legge Rilancio è al traguardo. E con questo provvedimento diventano definitive le regole che disciplinano il bonus del 110% sui lavori edili, lo strumento pensato per dare una spinta all'economia attraverso un incentivo fiscale senza precedenti. Il rischio da evitare, tuttavia, è che la maxi-detrazione si areni nelle secche dei provvedimenti attuativi, che vanno messi in campo al più presto, senza alibi o ritardi. Per evitare che un'opportunità unica - quella di farsi "pagare" molti lavori in casa o in condominio dal Fisco - non possa produrre tutti i frutti (e in tempi rapidi) che le si ricollegano e non riesca a dare il proprio contributo per un rapido rimbalzo del nostro sistema economico dopo i colpi durissimi del lockdown.

Ma vediamo fatti e tempi. Ieri la Camera ha dato la fiducia al decreto legge Rilancio. Oggi ci sarà il voto finale ed entro pochi giorni il Senato porrà il suo sigillo definitivo al testo, compreso il superbonus fiscale per l'edilizia e la possibilità di cessione alle banche degli sconti fiscal.

**Attuazione  
lunga. Il Dl**  
Rilancio prevede  
alcuni interventi  
di attuazione con  
in prima linea  
agenzia delle  
Entrate e  
ministero dello  
Sviluppo  
economico

A questo punto partirà la fase attuativa che ha come termine - in linea di massima - la metà di agosto. E come protagonisti, principalmente, l'agenzia delle Entrate e il Mise. Si tratta, per esempio, di definire le modalità per la cessione dei crediti e di asseverazione sui miglioramenti dei requisiti energetici.

Ma quel che occorre ora è uno scatto in avanti, che trascuri i termini massimi disponibili e porti al traguardo le norme che mancano lavorando già da ora i testi necessari, che partono comunque da disposizioni già esistenti anche se non sempre agevoli. Senza perdersi in "palleggi" sui testi che molte volte hanno portato a ritardi eccessivi.

Già la procedura non è semplice, la comprensione delle regole base incerta (come dimostra l'ondata di quesiti arrivati al nostro Sportello 110%), l'estate - tempo di ristrutturazioni - già avviata. È vero che l'agevolazione scade alla fine del 2021, ma se a questi elementi si aggiungesse un'attuazione a rilento, a pagare sarebbero i cittadini, costretti a rinviare le scelte, e le imprese, chiamate a pagare il conto di un possibile rallentamento del mercato nell'attesa del via libera reale (non solo formale) all'operazione superbonus.

Nessuna preoccupazione eccessiva. Ma già oggi proprietari, condomini e aziende sono impegnati in studi di fattibilità e ipotesi di progettazione per provare a capire se conviene mettersi al lavoro per sfruttare il 110 per cento. Tutti aspettano che il quadro si completi per dare il via alle assemblee di condominio, per valutare quali comunicazioni amministrative sono necessarie per svolgere i lavori, per chiudere i contratti con le imprese, oltre che per pesare le regole del mercato (tutto da scoprire) della cessione del credito. Dare una spinta a questo movimento conviene a tutti e coadiuva la difficile ripresa del Paese. Trovando - e sarebbe un'opportunità in più - anche il modo di usare i passaggi che mancano per chiarire e migliorare, in via interpretativa, gli eventuali punti critici emersi dal lavoro parlamentare. Senza lasciare zone grigie e dubbi interpretativi in grado di creare problemi operativi nella fase realizzativa.