

Rassegna Stampa

di Lunedì 18 dicembre 2023



Centro Studi C.N.I.

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
28	Il Sole 24 Ore	18/12/2023	<i>Superbonus da vendere: per i lavori 2023 conta il valore dei singoli Sal (S.Pellegrino/L.Recchioni)</i>	3
1	Italia Oggi Sette	18/12/2023	<i>Case green ammorbidite (M.Rizzi)</i>	4
27/28	Italia Oggi Sette	18/12/2023	<i>Non tramonta il sogno della casa (A.Longo)</i>	6
Rubrica Fisco				
1	Italia Oggi Sette	18/12/2023	<i>Superbonus alle battute finali: tutti gli adempimenti di fine anno (C.Angeli)</i>	8

Superbonus da vendere: per i lavori 2023 conta il valore dei singoli Sal

Il caso operativo

Se il primo Sal ceduto era al 40%, per poter chiudere il secondo serve il 70% totale

Sergio Pellegrino
Lucia Recchioni

Un condominio che sta effettuando interventi di efficientamento energetico agevolati con il superbonus ha già concluso un primo Sal relativo al 40% dei lavori, cedendo il credito a una banca. Entro il 31 dicembre 2023 dovrebbe essere effettuato un secondo Sal, arrivando i lavori a un complessivo 65%, mentre la parte rimanente dovrebbe essere completata nel corso del 2024. Come comportarsi in relazione alla cessione del credito, relativamente al secondo Sal e alla conclusione dei lavori? E in quale misura sarà applicabile l'agevolazione?

❶ Interventi da asseverare

La cessione del credito di imposta a un soggetto terzo, oltre a richiedere che sia stata effettuata la fatturazione delle prestazioni e il loro pagamento da parte del committente, presuppone che i lavori siano stati effettuati e possano essere asseverati da parte del tecnico.

❷ Sal minimo al 30%

Ciascun Sal deve rappresentare un importo pari almeno al 30% dei lavori: nel caso di specie, quindi, i lavori dovrebbero arrivare complessivamente almeno al 70% del totale, per poter procedere con la chiusura del secondo Sal (atteso che il primo corrispondeva al 40%).

❸ Invio dei documenti all'Enea

Trattandosi di lavori di efficientamen-

to energetico, il tecnico dovrà predisporre la relativa asseverazione e caricarla sul portale Enea entro 90 giorni dalla data di riferimento del Sal: quindi, per i lavori eseguiti entro il 31 dicembre 2023, il termine è il 30 marzo 2024.

❹ Cessione da comunicare

Nel contempo va ricordato che la trasmissione della comunicazione dell'opzione per la cessione del credito (con l'apposizione del visto di conformità da parte del commercialista che richiede che l'asseverazione sia già stata caricata sulla piattaforma Enea) va trasmessa entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello dei lavori, termine peraltro sin qui sempre prorogato: quindi entro il 16 marzo 2024.

❺ Il 110% sul secondo Sal

Sui lavori relativi al secondo Sal, l'agevolazione del 110% sarà applicabile se la delibera assembleare e il deposito Cilas hanno rispettato le scadenze previste (delibera entro il 18 novembre e deposito Cilas entro 31 dicembre 2022, o delibera dal 19 al 24 novembre e deposito Cilas entro il 25 novembre 2022), altrimenti nella misura del 90 per cento.

❻ Spese 2024 agevolate al 70%

Per le spese sostenute nel 2024, che potranno essere anch'esse oggetto di cessione del credito d'imposta se si tratta di interventi già avviati prima del 17 febbraio 2023, l'agevolazione sarà applicabile nella misura del 70 per cento.

❼ Anticipare le fatture

Laddove i condòmini volessero beneficiare dell'aliquota maggiore (110% o 90% a seconda dei casi), sarebbe necessario anticipare la fatturazione delle prestazioni e il pagamento, potendo a questo punto fruire dell'agevolazione solo con la detrazione in dichiarazione (non essendo i lavori ancora effettuati).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Case green ammorbidite

Ogni paese europeo adotterà una propria strategia per ridurre il consumo di energia delle abitazioni del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035

Sul risparmio energetico in edilizia l'Unione europea cambia passo: ogni stato membro dell'Unione europea adotterà la propria traiettoria nazionale per ridurre il consumo medio di energia primaria negli edifici residenziali del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035, consentendo una flessibilità per tenere conto delle circostanze del paese. Ciò porterà a rinnovare il 16% degli edifici con le prestazioni peggiori entro il 2030 e il 26% degli edifici con le prestazioni peggiori entro il 2033. È quanto prevede l'accordo politico sulla revisione della direttiva Case Green (Energy performance of buildings directive - Epcd). L'accordo, di natura provvisoria, richiede ora l'adozione formale da parte del Parlamento europeo e del Consiglio.

EFFICIENZA ENERGETICA

Inuovi contenuti della direttiva Epcd: si parte dagli edifici con le prestazioni peggiori (43%)

Case green, il diktat diventa soft

Ogni Stato potrà muoversi in proprio per ridurre i consumi

Rizzi a pag. 2

Pagina a cura di **MATTEO RIZZI**

Approccio moderato sulle case green in Europa. È stata ridimensionata, infatti, la portata della direttiva che avrebbero necessitato la ristrutturazione di tutti gli edifici residenziali nelle classi E, F, G entro il 2033. Ora, invece, gli obiettivi, rispetto alla formulazione originale del testo, sono di impatto inferiore e sono un po' più realistici, tanto che sono stati descritti come "un cambio di rotta" dal presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. In particolare, si prevede che ogni Stato membro dell'Unione europea adotterà la propria traiettoria nazionale per ridurre il consumo medio di energia primaria negli edifici residenziali del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035, consentendo flessibilità per tenere conto delle circostanze del Paese. Per raggiungere questi obiettivi, la maggior parte delle ristrutturazioni (55%) dovrà concentrarsi sugli edifici con le prestazioni peggiori, specificamente definiti come il 43% degli edifici con le prestazioni più basse nel patrimonio nazionale. Questi, in sintesi, i contenuti dell'accordo raggiunto giovedì 7 dicembre dal Consiglio dell'Unione europea e dal Parlamento europeo all'interno del trilatero sulla revisione della cosiddetta direttiva Case green (Energy Performance of Buildings Directive - Epcd). L'accordo, di natura provvisoria, richiede ora l'adozione formale da parte del Parlamento europeo e del Consiglio. Una volta completa-

to questo processo, la nuova direttiva sarà pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea ed entrerà in vigore. Ecco, in dettaglio, le novità.

Articolo 9 - Standard minimi di prestazione energetica (Meps). Per gli edifici residenziali, i Meps sono volontari, mentre gli Stati membri dovranno garantire che il consumo medio di energia primaria dell'intero patrimonio edilizio residenziale diminuirà del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035, prestando anche attenzione agli edifici in locazione. Per raggiungere questi obiettivi, la maggior parte delle ristrutturazioni (55%) dovrà concentrarsi sugli edifici con le prestazioni peggiori, specificamente definiti come il 43% degli edifici con le prestazioni più basse nel patrimonio nazionale. Per gli edifici non residenziali, si dovrà rinnovare il 16% degli edifici con le prestazioni peggiori entro il 2030 e il 26% degli edifici con le prestazioni peggiori entro il 2033. Gli Stati Ue avranno comunque la possibilità di esonerare alcune categorie di edifici residenziali e non residenziali da tali obblighi, compresi gli edifici storici, le case di vacanza, i luoghi di culto, gli edifici inferiori a 50 m², gli edifici agricoli e militari.

Nel quadro della revisione del 2028, la Commissione europea valuterà se l'applicazione della direttiva, in combinazione con altri strumenti legislativi che affrontano le prestazioni energetiche e le emissioni di gas serra degli edifici, in particolare attraverso la taratura del carbonio, produca progressi sufficienti verso il

raggiungimento di un patrimonio edilizio completamente decarbonizzato e a emissioni zero entro il 2050, oppure se siano necessarie ulteriori misure vincolanti a livello dell'Unione, in particolare standard minimi obbligatori di prestazione energetica per l'intero patrimonio edilizio, compresi quelli per garantire il conseguimento dei valori del 2030 e del 2035 stabiliti allo stesso articolo 9.

Articolo 8 e Allegato II - Edifici esistenti (Eliminazione delle caldaie a combustibili fossili). L'accordo prevede di eliminare gradualmente le caldaie alimentate da combustibili fossili. I sussidi per l'installazione di caldaie autonome alimentate da combustibili fossili non saranno consentiti a partire dal 1° gennaio 2025. Gli Stati membri dovranno quindi definire misure specifiche sull'eliminazione progressiva dei combustibili fossili nel riscaldamento e nel raffreddamento in vista di una completa eliminazione graduale delle caldaie alimentate da combustibili fossili entro il 2040.

Articolo 9a - Energia solare negli edifici. Gli Stati membri saranno obbligati a installare impianti solari adeguati secondo questa sequenza: entro il 31 dicembre 2026, su tutti i nuovi edifici pubblici e non residenziali con una superficie utile superiore a 250 m²; entro il 31 dicembre 2027, su tutti gli edifici pubblici esistenti con una superficie utile superiore a 2000 m²; entro il 31 dicembre 2028, su tutti gli edifici pubblici esistenti con una superficie utile superiore a 750 m²; entro il 31 dicembre

2030, su tutti gli edifici pubblici esistenti con una superficie utile superiore a 250 m²; entro il 2027, su tutti gli edifici non residenziali esistenti con una superficie utile superiore a 500 m² in cui l'edificio subisce un intervento che richiede un permesso amministrativo rilevante; entro il 31 dicembre 2029, su tutti i nuovi edifici residenziali su tutti i nuovi parcheggi coperti adiacenti fisicamente agli edifici.

Articolo 9b - Edifici a emissioni zero (Zeb). Tutti i nuovi edifici residenziali e non residenziali dovranno avere zero emissioni in loco da combustibili fossili, a partire dal 1° gennaio 2028 per gli edifici di proprietà pubblica e dal 1° gennaio 2030 per tutte le altre nuove costruzioni, con possibilità di specifiche deroghe.

Articolo 12 - Infrastrutture per la mobilità sostenibile. Tutti i nuovi edifici non residenziali con più di 5 posti auto dovranno avere almeno un punto di ricarica ogni 5.

Articolo 15a - Disposizioni finanziarie e sportelli unici per le ristrutturazioni. Un atto delegato incoraggerà gli attori finanziari a fornire più mutui e prestiti verdi. Lo sportello unico per le ristrutturazioni fornirà consulenza indipendente e gratuita sulle ristrutturazioni degli edifici. Gli Stati membri devono implementare misure di supporto, tra cui assistenza finanziaria, tecnica e regimi di finanziamento integrati, per raggiungere gli obiettivi di prestazione energetica degli edifici. In particolare, attraverso:

(a) la messa a disposizione

di misure finanziarie adeguate, in particolare quelle destinate alle famiglie vulnerabili, alle persone in condizioni di povertà energetica o, se del caso, che vivono in alloggi sociali, in linea con l'articolo 22 della direttiva;

(b) assistenza tecnica;

(c) l'elaborazione di regimi di finanziamento integrati, che forniscono incentivi per ristrutturazioni profonde e pro-

fonde per fasi, a norma dell'articolo 15;

(d) l'eliminazione degli ostacoli non economici, compresi incentivi frazionati; e

(e) un monitoraggio dell'impatto sociale, in particolare sulle famiglie più vulnerabili.

Articolo 31 - Sanzioni. Gli Stati membri adottano le misure necessarie per garantire l'attuazione dei livelli minimi di prestazione energetica,

compresi adeguati meccanismi di monitoraggio e sanzioni. Nello stabilire le norme in materia di sanzioni, gli Stati membri tengono conto della situazione finanziaria e dell'accesso a un adeguato sostegno finanziario dei proprietari di abitazioni, in particolare delle famiglie vulnerabili.

Il contesto. Secondo la Commissione europea, gli edifici sono responsabili di circa

il 40% del consumo energetico dell'Ue, più della metà del consumo di gas dell'Ue (attraverso il riscaldamento, il raffreddamento e i consumi domestici di acqua calda) e il 36% delle emissioni di gas serra legate all'energia. Attualmente, circa il 35% degli edifici dell'Ue ha più di 50 anni e quasi il 75% è inefficiente dal punto di vista energetico.

— © Riproduzione riservata — ■

Gli obiettivi

Il consumo medio di energia primaria dell'intero patrimonio edilizio residenziale dovrà diminuire del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035

Per gli edifici non residenziali, gli stati membri dovranno garantire che il consumo medio di energia primaria diminuisca del 16% entro il 2030 e del 26% entro il 2033

La maggior parte delle ristrutturazioni (55%) dovrà concentrarsi sugli edifici con le prestazioni peggiori, definiti come il 43% degli edifici con le prestazioni più basse nel patrimonio nazionale

Possibilità di esonerare alcune categorie di edifici compresi quelli storici, le case di vacanza, i luoghi di culto, edifici agricoli e militari

Divieto di caldaie a combustibili fossili dal 2040



IMMOBILI & CONDOMINIO

La fotografia scattata dal rapporto Federproprietà-Censis e dai dati raccolti da Tecnocasa

Non tramonta il sogno della casa Ma i costi cominciano a lievitare
Per l'83% la proprietà è sinonimo di sicurezza e stabilità

Pagine a cura

DI ANTONIO LONGO

Casa di proprietà: croce e delizia degli italiani. Se per l'83% la proprietà di un appartamento è sinonimo di sicurezza e stabilità; per il 69% si tratta di un investimento sicuro. E un proprietario su due non venderà mai la propria abitazione perché intende tramandarla in eredità ai figli o ai nipoti. Tuttavia, rovescio della medaglia, tra i proprietari con un mutuo sulle spalle, il 35,9% dichiara che il rialzo dei tassi di interesse ha reso difficoltoso il pagamento delle rate. Inoltre, il 75,5% degli italiani lamenta che le spese relative alla casa, come il condominio, le bollette, le tasse, pesano molto sul budget familiare. È lo scenario tracciato nella seconda edizione del rapporto **Federproprietà-Censis** "La casa nonostante tutto" le cui criticità trovano conferma nel costante calo dei volumi delle compravendite, come attestato dall'**Ufficio studi Tecnocasa** che ha analizzato i dati pubblicati dall'**Agenzia delle entrate** sui primi nove mesi del 2023: in Italia sono state compravendute 507.879 abitazioni, con una diminuzione dell'11,8% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Sinonimo di sicurezza, ma acceso difficoltoso. Il 76,9% dei 18-34enni, l'82,4% dei 35-64enni e l'89,3% delle persone con 65 anni e oltre considerano la proprietà della casa in cui vivono un fattore di sicurezza e stabilità. I dati confermano, quindi, che nella società italiana la casa di proprietà costituisce "tradizionalmente" un pilastro della stabilità individuale e della coesione sociale. Però, tra coloro che hanno un mutuo sulle spalle, i più giovani appaiono in maggiore affanno: il 42,6% dei 18-34enni rispetto al 39,5% dei 35-64enni e al 26,1% delle persone con 65 anni e oltre. A livello territoriale, tra i residenti delle regioni del Centro (41,4%) e del Sud (37,2%) si riscontrano le maggiori difficoltà, rispetto a chi vive al Nord (rispettivamente, il 32,2% nel Nord-Ovest e il 33,4% nel Nord-Est). Anche l'accesso alla proprietà della prima casa è di-

ventato più difficile, infatti il 59,8% dei non proprietari afferma che il rialzo dei tassi di interesse ha reso più oneroso e complicato l'eventuale acquisto di un'abitazione. Ciò vale per il 61,9% dei 18-34enni, meno per le persone di 65 anni e oltre (il 50,8%).

Dall'agio al disagio. In generale, più di sette italiani su dieci dichiarano che le spese relative alla casa pesano molto sul budget familiare. Nello specifico, la percentuale sfiora l'80% tra le famiglie con redditi bassi e scende al 57,6% tra quelle più abbienti. A livello geografico, risentono molto del peso dei costi della casa sul proprio budget il 73,4% dei residenti nel Nord-Ovest, il 70,9% nel Nord-Est, il 79,0% al Centro e il 77,8% nel Sud. La gestione della casa diviene, quindi, giorno dopo giorno più gravosa e la proprietà di un immobile rischia di trasformarsi da fattore di tutela in fattore critico. Si consideri che il 60,8% delle persone a rischio di povertà detiene la proprietà della casa in cui vive. Nonostante il raffreddamento dei prezzi nel corso di quest'anno, il comparto casa (abitazione, acqua, elettricità, gas) ha registrato le variazioni più elevate nel primo (+24,7%) e nel secondo trimestre del 2023 (+14%), ben superiori rispetto al tasso di inflazione medio (+9% nel primo e +7,5% nel secondo trimestre del 2023). Solo nel terzo trimestre del corrente anno il taglio netto dei costi di energia elettrica e gas ha riportato i costi della casa a un +4,2%.

Compravendite ancora in calo. L'Ufficio studi Tecnocasa ha analizzato i dati diramati dall'**Agenzia delle entrate** sui primi nove mesi del 2023: considerando solo il terzo trimestre del 2023 in Italia sono state compravendute 157.024 abitazioni residenziali con una contrazione del 10,4%. Continua, quindi, il trend che delinea una significativa diminuzione del numero delle compravendite che conferma, così, il rallentamento del mercato immobiliare. In particolare, nei primi nove mesi i comuni non capoluogo hanno registrato una contrazione inferiore rispetto ai capoluoghi, rispettivamente con -11,5% e -12,7%.

Nei primi nove mesi dell'anno, tra le grandi città italiane, spiccano i trend negativi di Bari (-20,3%), Bologna (-19,3%) e Milano (-16,8%). L'analisi riguardante il terzo trimestre nelle metropoli evidenzia, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, una contrazione maggiore a Firenze (-17,9%), la migliore performance spetta, invece, a Napoli (-1,9%). Alla luce di tali dati, per la fine dell'anno l'Ufficio studi del gruppo Tecnocasa prevede un numero totale di compravendite intorno a 680 mila unità. Si conferma, pertanto, un rallentamento anche nella parte finale dell'anno, con un aumento delle tempistiche di vendita, maggiore trattativa tra le parti e una minore disponibilità di spesa per coloro che ricorrono al credito. Un mercato evidentemente condizionato dall'andamento dell'economia, dal clima di fiducia delle famiglie e dall'andamento del mercato del credito, alla luce degli attuali aumenti dei tassi.

Supporto economico cercasi per le case green. Tra i requisiti fondamentali per l'acquisto futuro di una casa, come si legge nel report di Federproprietà-Censis, il 64,6% degli italiani include la classe energetica, considerata un fattore discriminante per l'acquisto della casa dal 66,1% dei giovani, dal 65,7% dei 35-64enni e dal 61,5% degli anziani. Rispetto alla nuova direttiva europea "Casa green" per l'efficientamento energetico delle abitazioni, il 73,3% degli italiani dichiara di esserne a conoscenza e per il 51,1% la direttiva è un atto positivo in quanto prevede una serie di interventi necessari per ridurre l'inquinamento. Il 40,1% apprezza il risparmio energetico che ne conseguirà. Ma il 22% teme che l'applicazione del provvedimento possa tradursi in un ulteriore aggravio dei costi di gestione degli immobili, mentre il 16,3% dei proprietari prevede che gli interventi non saranno economicamente sostenibili e il 10,7% è preoccupato per un eventuale crollo dei prezzi delle case in cui non saranno eseguiti lavori di ammodernamento. E così, il 90,2% degli italiani ritiene che gli interventi dei proprietari debbano essere accompagnati da aiuti economici dello

stato nella forma di detrazioni, incentivi, altre misure di sostegno.

Le novità: social e senior housing. Dal rapporto emerge anche una particolare attenzione per soluzioni abitative nuove, come il social housing in locazione. Attraverso tale strumento di edilizia privata sociale è possibile incrementare l'offerta di alloggi a canone calmierato non solo per persone in grave disagio economico, ma anche per persone o famiglie che non possono accedere all'edilizia residenziale popolare, avendo livelli di reddito superiori a quelli minimi previsti, o che esprimono una domanda di tipo nuovo verso la casa, percependola più come servizio che come un bene da mantenere nel lungo o lunghissimo periodo. In tale contesto, per il 24,6% dei rispondenti il social housing rappresenta una soluzione temporanea, nell'attesa di essere in grado di acquistare una casa di proprietà, e per il 22,2% è in primo luogo un servizio abitativo, attraverso il quale poter reperire un alloggio temporaneo. Per il 28,1% del campione rappresenta un'alternativa all'acquisto di una casa di proprietà. Molto più alto è il consenso per il senior housing, come soluzione abitativa riservata alle persone anziane. Al 78,9% degli italiani piace, per il 76,1% è una soluzione che permette di affrontare la vecchiaia con serenità vivendo in un ambiente protetto, per il 20,7% offre la possibilità di un accesso agevolato a servizi sanitari e socio-assistenziali.

— © Riproduzione riservata —

Il trend delle compravendite

Città	Primi nove mesi 2022	Primi nove mesi 2023	Variazione primi 9 mesi 2023/2022
Bari	3.832	3.054	-20,3%
Bologna	5.138	4.144	-19,3%
Firenze	4.119	3.532	-14,2%
Genova	6.854	6.191	-9,7%
Milano	21.415	17.811	-16,8%
Napoli	6.110	5.810	-4,9%
Palermo	5.008	4.692	-6,3%
Roma	29.760	25.157	-15,5%
Torino	11.777	10.667	-9,4%
Verona	2.860	2.573	-10,0%
Italia	576.115	507.879	-11,8%

Fonte: elaborazione Ufficio studi gruppo Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate

Non tramonta il sogno della casa
Per il 98% la proprietà è sinonimo di sicurezza e stabilità.

Ma i costi cominciano a lievitare

**RISTORANTI
ITALIA
2024**

IN EDICOLA E IN LIBRERIA AL PREZZO DI €22,00

**TV MODA
LIVE
from
PITTI**

dal 9 gennaio 2024

159329

Superbonus alle battute finali: tutti gli adempimenti di fine anno

Angeli a pag. 6

Gli ultimi step della corsa al superbonus: ecco gli adempimenti da effettuare entro il 31/12

110%, via al check di fine anno

Fari anche sul Durc: se manca, a rischio il titolo e i crediti

Pagina a cura

DI CRISTIAN ANGELI

Le altissime percentuali che hanno permesso di considerare il superbonus una "maxi-detrazione", con aliquote al 110% e al 90%, dal 1° gennaio saranno un ricordo. A meno di eventuali proroghe nella legge di bilancio per l'anno a venire, vale infatti quanto stabilito dal dl 176/2022, art. 9, co. 1, lett. a): dal 2024, l'aliquota del superbonus crollerà al 70%, mentre per gli interventi sulle villette l'agevolazione non sarà più fruibile in nessuna misura. In queste ultime due settimane dell'anno è allora cruciale conoscere tutti gli adempimenti da effettuare entro il 31 dicembre, perché anche una piccola imprecisione può determinare la fuoriuscita dall'ambito di applicazione più vantaggioso.

Ad esempio la mancata verifica della regolarità contributiva, il non completamento dei lavori o il mancato saldo delle fatture entro fine anno, possono comportare la perdita della maxi-detrazione o addirittura di qualunque beneficio fiscale. Per non parlare del fatto che molti contribuenti si trovano a dover fare i conti con lavori sospesi a causa di imprese inadempienti, avendo in mano strumenti ancora incerti (ma che cominciano a fare il loro ingresso nelle aule di giustizia) per tutelarsi.

Cosa fare entro fine anno. Nella "check-list" di fine anno per assicurarsi il super-

bonus nella sua interezza, alcuni proprietari dovranno inserire il completamento dei lavori, mentre altri "solo" il saldo delle fatture. Tutto dipende dalla modalità di fruizione del superbonus, se l'agevolazione sia cioè da utilizzare direttamente in dichiarazione dei redditi o se invece si opti (ove possibile) per la cessione del credito o lo sconto in fattura.

Infatti, per la detrazione diretta vale il principio di cassa e nulla vieta di terminare i lavori in data successiva (purché entro i termini di validità del titolo edilizio), effettuando i pagamenti entro la fine dell'anno. Coerentemente a detto principio, le certificazioni tecniche dei professionisti sono da produrre entro l'ultima data utile per la dichiarazione dei redditi (30 novembre 2024, al netto di eccezioni). Per fare un esempio, se il committente è un condominio che ha pagato parte dei lavori entro l'anno e il restante sarà saldato nel 2024, questo fruirà del superbonus al 110% (se in possesso dei relativi requisiti) in relazione alle spese del 2023, e al 70% in relazione alle spese del 2024. Se, invece, versa l'intero importo degli interventi entro il 31 dicembre, questo sarà integralmente detraibile al 110% anche se i lavori saranno completati (o eseguiti da zero) nel 2024.

Più stringente è invece il caso di cessione del credito o sconto in fattura, poiché l'art. 121 del dl 34/2020 impone che le spese sostenute trovino corrispondenza in uno stato di avanzamento lavori (Sal) presentato nel-

lo stesso anno, come confermato dall'Agenzia delle entrate, DR Veneto, nell'interpello regionale 907/1595 del 2021 e nella risposta a interpello n. 56/2022.

Deve adoperarsi maggiore attenzione, tra l'altro, nel caso in cui gli interventi siano di tipo antisismico, poiché il dm 58/2017 (che regola le asseverazioni tecniche per il sismabonus, compresa la sua versione "super") prevede al suo art. 3, co. 4-ter che i Sal devono essere depositati "al completamento dell'intervento, contestualmente all'attestazione relativa all'ultimazione dei lavori". Adottando un'interpretazione letterale, sembra dunque che per fruire appieno del sismabonus, compresa la quota certificata con il Sal finale (il c.d. Modello B-1, che deve attestare l'esecuzione di lavori per un importo corrispondente a quello dichiarato nel c.d. Modello B), le opere debbano essere ultimate e debba altresì essere avvenuto il collaudo entro il 31 dicembre prossimo.

Occhio al Durc. Nella fitta agenda di impegni che separano chi è alle prese con il superbonus dal 31 dicembre 2023 va inserita anche un'attenta verifica della validità del Durc dell'impresa. Non tanto quello c.d. di congruità necessario per certificare la corrispondenza tra il volume di lavoro dichiarato e quello effettivamente svolto (dm 143/2021, art. 4), poiché que-

sto deve essere presentato "prima dell'erogazione del saldo finale da parte del committente", ma piuttosto quello ordinario. Si tratta, nel dettaglio, del documento unico di regolarità contributiva, che va posseduto per tutta la durata dell'appalto, e responsabili del controllo sulla sua regolarità sono il committente o il "responsabile dei lavori" (dlgs 81/2008, art. 90, co. 9). In sua assenza, il titolo edilizio può essere sospeso, con conseguenze sulla spettanza dei crediti fiscali.

L'importanza di verificare tale aspetto entro il 31 dicembre 2023 emerge soprattutto in caso di super-sismabonus.

Infatti, quando si presenta l'attestazione della fine dei lavori strutturali, come detto si procede anche al deposito del Modello B-1 e in questa occasione ogni modulistica regionale richiede l'indicazione esatta del giorno in cui i lavori sono terminati, data alla quale si ritiene opportuno verificare che il Durc sia regolare.

E non solo, perché la materia contributiva è in generale parecchio delicata quando vi è sul piatto la corretta spettanza di detrazioni legate a interventi edilizi. Nello specifico, infatti, il dm 41/1998, art. 4 dispone che "la detrazione non è riconosciuta in caso di: [...] d) violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti".

Alcuni proprietari devono pensare al completamento dei lavori, altri al saldo delle fatture. Tutto dipende dalla modalità di fruizione del superbonus, se l'agevolazione sia cioè da utilizzare direttamente in dichiarazione dei redditi o se invece si opti (ove possibile) per la cessione del credito o lo sconto in fattura

L'impresa è inadempiente? il contratto d'appalto fa da bussola

Di questi tempi è molto ricorrente, purtroppo, che i contribuenti si trovino ad aver affidato i lavori a imprese edili il cui ritmo di lavoro non collima con il quadro giuridico, che, come detto, lega il completamento degli interventi di efficientamento sismico o energetico entro il 31 dicembre 2023 alla possibilità di effettuare la cessione del credito d'imposta derivante da superbonus.

I motivi sono i più disparati, ma spesso si riconducono a veri e propri inadempimenti contrattuali. Diversi possono essere anche i responsabili: ad esempio, un fornitore potrebbe non aver consegnato nei termini alcuni materiali, oppure un tecnico ha tardato nella presentazione dei progetti, o ancora un subappaltatore (o l'appaltatore stesso) è venuto meno agli obblighi previsti dal contratto, non dando inizio ai lavori o lasciandoli a metà.

In tutti questi casi, il committente deve innanzitutto prendere in mano il contratto d'appalto. Se redatto con cautela, infatti, spesso regolamenta i termini di consegna delle opere. Quando l'impresa esecutrice ha messo in atto un inadempimento contrattuale, il committente è tutelato dalla legge tramite l'istituto della risoluzione del contratto per giusta causa, di cui all'art. 1453 cc. Eppure, sebbene si tratti di una soluzione di per

sé efficace, quando ci sono in gioco benefici fiscali va considerato che risolvere il contratto significa fermare il cantiere, con conseguenti perdite di tempo.

Tuttavia, se l'impresa si è contrattualmente impegnata a completare i lavori entro un termine (non rispettato) per consentire al contribuente di accedere al superbonus, ci si trova di fronte a un grave inadempimento e contestarlo formalmente può portare a ottenere, in via giudiziale, un risarcimento del danno. È stato proprio questo il ragionamento del Tribunale di Frosinone, che ha emesso il 2 novembre 2023 la sentenza n. 1080 del 2 novembre 2023. Con la pronuncia, in sintesi, il giudice ha imposto a un'impresa inadempiente di risarcire al committente (tra gli altri) un danno pari al 10% dell'importo dell'appalto, per aver avuto la colpa di far perdere la possibilità di accedere al superbonus 110%. Restando per il committente ancora possibile (in teoria) fruire della detrazione al 90%, il danno è stato calcolato in maniera cautelativa. Ma se il contribuente è in grado di provare che dal comportamento dell'impresa dipende una totale fuoriuscita dall'ambito di applicazione del Superbonus (caso tipico delle villette), è ragionevole aspettarsi risarcimenti di gran lunga più elevati.

In simili spiacevoli casi, dunque, serve inviare una formale

diffida a mezzo Pec, assegnando un termine entro cui riprendere e completare le lavorazioni. Alla luce di questa sentenza, poi, è bene specificare nella diffida che in caso di mancata ultimazione delle opere in tempo utile per beneficiare del bonus, all'impresa saranno addebitati tutti i relativi danni.

Si ricorda, infine, che una grande responsabilità grava anche sul direttore dei lavori, che deve tutelare gli interessi del committente sia in ordine alla corretta esecuzione dei lavori, sia nel rapporto con l'appaltatore. Il c.d. nuovo codice dei contratti pubblici (vale a dire il dlgs 36/2023, cui bisogna riferirsi in mancanza di norme specifiche sugli appalti privati), al suo art. 122, co. 3, specifica che "il direttore dei lavori [...] quando accerta un grave inadempimento [...] avvia in contraddittorio con l'appaltatore il procedimento disciplinato dall'articolo 10 dell'allegato II.14". Tale procedimento prevede che il professionista produca una relazione con la quale "formula la contestazione degli addebiti all'appaltatore, assegnando a quest'ultimo un termine non inferiore a quindici giorni". Insomma, se l'impresa è in ritardo, il direttore dei lavori deve attivarsi; in caso contrario, avrà compiuto un errore professionale al quale possono conseguire danni (compresa la perdita di bonus) da risarcire a mezzo di assicurazione.

— © Riproduzione riservata —

