

GL 0HUFROHG u JHQQDLR

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
1	Il Sole 24 Ore	10/01/2024	<i>Nei condomini 10 miliardi di lavori da finire: in testa la Campania (G.Latour)</i>	3
4	Il Sole 24 Ore	10/01/2024	<i>Castelli: "Nessun limite al superbonus in zona sismica" (G.Latour)</i>	5
32	Italia Oggi	10/01/2024	<i>Ristrutturazioni in 8 direzioni (F.Poggiami)</i>	6
34	Italia Oggi	10/01/2024	<i>Immobili già agibili senza 110 % (C.Angeli)</i>	8
34	Italia Oggi	10/01/2024	<i>Terremoto, superbonus vecchio stile fino al 2025 (G.Galli)</i>	9
Rubrica Imprese				
19	Il Sole 24 Ore	10/01/2024	<i>Acciaio, mercato atteso in ripresa. Leader europei pronti al rilancio (M.Menaghello)</i>	10
1	Corriere della Sera	10/01/2024	<i>Spiraglio per l'ex Ilva Mittal apre allo Stato (M.Borrillo)</i>	12

Superbonus
Nei condomini
10 miliardi di lavori
da finire: in testa
la Campania

Superbonus, nei condomini 10 miliardi di lavori da finire

Latour e Parente

— a pag. 4

**Giuseppe Latour
Giovanni Parente**

Il conto del superbonus è ancora aperto. A certificarlo sono i dati Enea relativi alla maxi-agevolazione. L'ultimo report, aggiornato a dicembre e pubblicato lunedì scorso, attesta che ci sono ancora dieci miliardi di lavori condominiali da completare, per i quali si apre la strada dello scalone dal 110 (0 dal 90) al 70 per cento. E per i quali è altissimo, nonostante le previsioni del decreto legge 212/2023 di fine anno (l'inizio dell'esame parlamentare è calendarizzato per domani in commissione Finanze alla Camera), il rischio di blocchi e contenziosi tra imprese e committenti.

Osservando la mappa del paese, si può cogliere quanto il superbonus sia stato utilizzato dal 2020 in poi, ma anche quanti ritardi sono stati accumulati in questi mesi. La regione nella quale sono stati messi in cantiere più interventi condominiali è, per distacco, la Lombardia che ha superato di poco i 13 miliardi di euro di lavori ammessi a detrazione per queste unità. Dietro, molto lontana, c'è l'Emilia-Romagna, a quota 6,4 miliardi di euro, pratica-

mente la metà della Lombardia. Seguono il Lazio con quasi 5,8 miliardi e la Campania con quasi 5,4 miliardi di euro.

Non tutti questi lavori, però, sono stati conclusi. Il report Enea certifica anche qual è l'avanzamento delle opere avviate. A livello nazionale la media è dell'84,9%: resta, cioè, circa il 15% di lavori ancora da realizzare nei condomini, pari a poco meno di 9,7 miliardi di euro. Alcune regioni, però, sono nettamente indietro rispetto alla media nazionale. Quella messa peggio è la Campania: qui manca all'appello quasi il 22,7% dei lavori, pari a 1,2 miliardi di euro. Situazione simile in Liguria dove resta da completare il 22,4% delle opere (che corrisponde a 330 milioni), mentre nel Lazio manca il 20,1% dei lavori per un controvalore di poco superiore a 1,1 miliardi di euro.

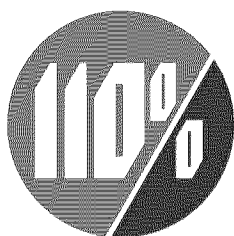
I numeri dicono che questi ritardi riguardano, in maniera trasversale, zone del paese anche molto lontane e, quindi, non ci sono differenze evidenti tra Nord e Sud. Potrebbe, invece, essere rilevante il ruolo giocato dal mancato completamento di alcuni maxi-cantieri. Comunque, per tutti questi lavori si apre adesso una fase parecchio complicata.

Con il taglio delle agevolazioni al 70%, infatti, i committenti potreb-

bero decidere di non proseguire nei lavori: in caso di sconto in fattura, infatti, saranno loro a dover compensare la quota non più coperta da sconto fiscale. Per effetto delle nuove norme del Dl 212/2023, anche qualora non fosse raggiunto il doppio salto di classe previsto dalla legge come requisito per il superbonus, questi condomini non saranno oggetto di recupero degli sconti da parte delle Entrate. La scelta di fermare tutto, insomma, sarebbe meno problematica. Dall'altro lato, molti potrebbero provare ad andare avanti, rinegoziando i contratti avviati.

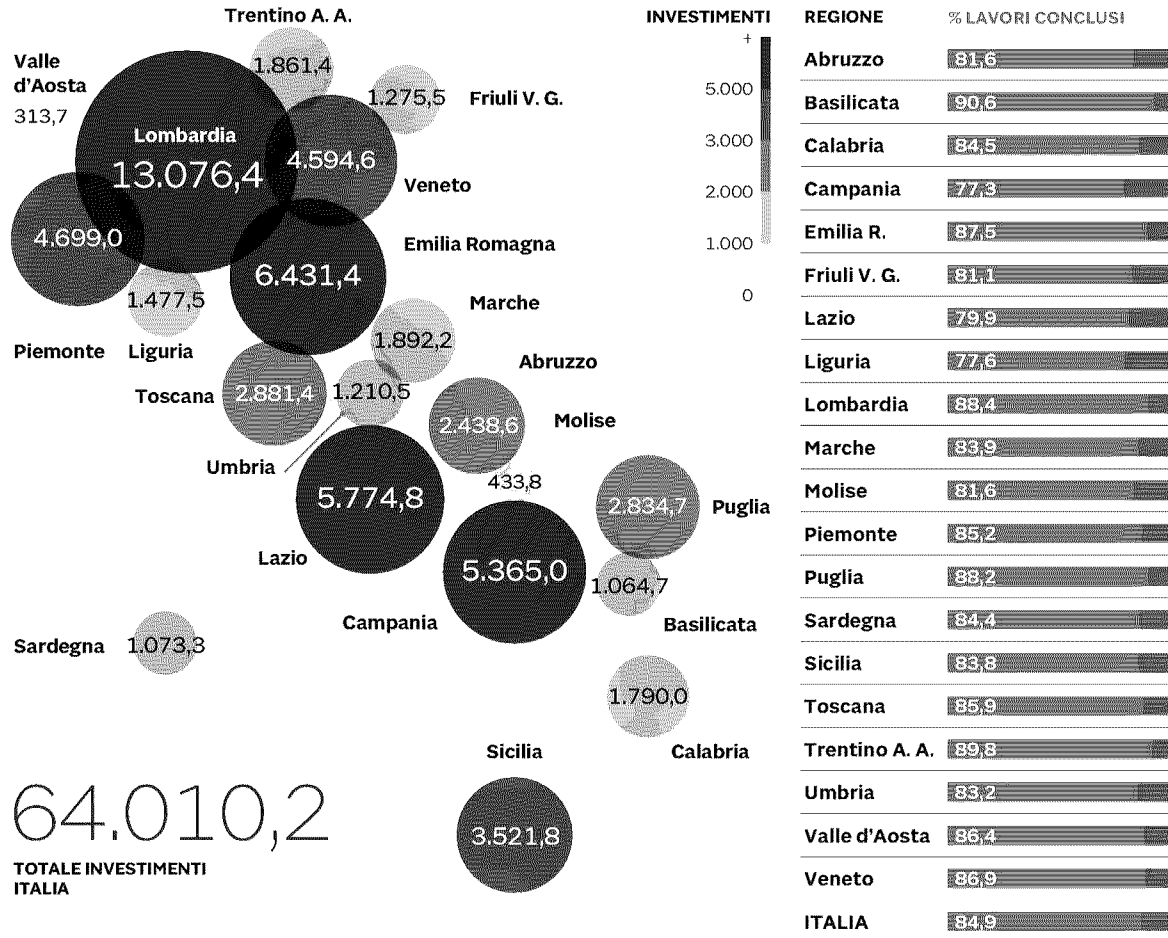
Sul tavolo, poi, ci sono anche i possibili bonus alternativi. A questo punto, infatti, qualche condominio potrebbe ritenere più semplice la strada del sismabonus puro, agevolato fino all'85%, o quella dell'ecobonus condominiale, che può raggiungere il 75% e comporta meno oneri amministrativi rispetto al superbonus. Resta, comunque, il pericolo che tutte queste possibili strade non bastino a fermare un'ondata di contenziosi civili, legati alla mancata esecuzione dei lavori, ai ritardi nella consegna delle opere e al blocco dei cantieri.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La mappa

Investimenti totali nei condomini con il superbonus. *Dati in milioni di euro e percentuale dei lavori conclusi sul totale investimenti*



Fonte: elaborazione su dati Enea

Castelli: «Nessun limite al superbonus in zona sismica»



IL COMMISSARIO GUIDO CASTELLI
«Utile fugare ogni dubbio su una misura di grande importanza»

Il chiarimento

Il commissario spiega l'impatto effettivo delle novità del Dl 212/2023

Il superbonus nelle zone sismiche resta invariato, anche dopo il decreto n. 212/2023. Il chiarimento arriva da una nota del commissario straordinario per la ricostruzione nel Centro Italia, Guido Castelli, che ha diffuso una serie di precisazioni su una norma particolarmente complessa (e oggetto di confusione) del provvedimento con il quale, alla fine del 2023, il Governo ha provato a chiudere l'esperienza della maxi agevolazione.

Partendo dalla conclusione, Castelli spiega che «le disposizioni normative introdotte dal citato decreto legge non postulano una modifica della disciplina del superbonus Ricostruzione 110% che mantiene validità fino al 31 dicembre 2025». Quindi, il provvedimento «non contiene né modifiche né limitazioni rispetto al diritto di cumulare, fino al 31 dicembre 2025, il contributo sisma con il superbonus per la ripara-

zione degli immobili danneggiati dal terremoto».

Il superbonus per la ricostruzione è, infatti, disciplinato da un comma dell'articolo 119 del decreto Rilancio (l'8 ter) che non viene modificato. Così come non viene toccato il passaggio del decreto cessioni (il Dl n. 11/2023) dove si stabilisce che il divieto di cessione dei crediti non si applica «agli interventi effettuati in relazione a immobili danneggiati dagli eventi sismici di cui all'articolo 119, comma 8-ter, primo periodo, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34», cioè proprio il superbonus ricostruzione.

Pertanto - spiega Castelli - «potranno continuare a beneficiare dello sconto in fattura e della cessione del credito di imposta (i due vantaggi che "in ordinario" il Dl 11/2023 ha cancellato, a partire dal 17 febbraio 2023, lasciando la sola detrazione fiscale del singolo contribuente) tutti coloro che entro il 31 dicembre 2025 sosterranno spese, relative a qualsiasi intervento di ricostruzione post sismica di edifici danneggiati e resi inagibili nei comuni per i quali sia stato dichiarato lo stato d'emergenza a far data dal 1° aprile 2009, riguardanti gli importi eccedenti il contributo previsto per la ricostruzione di cui al com-

ma 1-ter (ecobonus) e/o al comma 4-quater (sismabonus) ovvero nel caso di applicazione del cosiddetto "superbonus rafforzato", alternativo al contributo per la ricostruzione».

Il decreto 212/2023, infatti, tocca solo un aspetto molto specifico. Si tratta delle deroghe al divieto di cessione e di sconto in fattura per gli interventi di demolizione e ricostruzione effettuati nelle zone sismiche 1, 2 e 3. Con la vecchia disciplina, le deroghe al divieto si applicavano a tutti gli interventi compresi in piani di recupero approvati dai Comuni alla data del 17 febbraio 2023. Con le correzioni del decreto viene precisato che le deroghe si applicano solo quando sia stata effettuata la richiesta di titolo abilitativo entro il 30 dicembre 2023. Il superbonus ricostruzione, insomma, non cambia in nessun modo.

«Ho ritenuto utile - conclude il commissario - fugare ogni dubbio rispetto a una misura approvata lo scorso anno dal Parlamento di grande importanza alla quale, nel corso del 2023, abbiamo continuato a lavorare, siglando Protocolli d'intesa con istituti di credito che hanno garantito un plafond di un miliardo di euro».

—Gi.L.
—G.Par.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La modifica. Il decreto di fine anno interviene sulle demolizioni con ricostruzione



Confedilizia sintetizza gli interventi in vigore nel biennio 2024-2025 per le unità abitative

Ristrutturazioni in 8 direzioni

Capienze ridotte e aliquote che variano dal 50 all'85%

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Per il biennio 2024/2025, nonostante il consistente ridimensionamento del superbonus e dell'agevolazione per l'eliminazione delle barriere architettoniche, i contribuenti potranno ancora fruire di numerosi bonus edilizi sebbene nelle percentuali ordinarie. Per il 2024, il bonus per ristrutturazione edilizia e il sismabonus potranno essere applicati, infatti, nelle versioni ordinarie ma con percentuali variabili dal 50% fino all'85% delle spese sostenute, da calcolarsi sulla soglia maggiorata di 96 mila euro. Nel corso degli anni 2024 e 2025, per la generalità dei contribuenti, sarà possibile beneficiare delle agevolazioni, con riferimento a determinati interventi edili sulle proprie unità immobiliari, nonostante i recenti interventi legislativi che hanno introdotto forti restrizioni soprattutto in tema di detrazione maggiorata (superbonus), di cui all'art. 119 del dl 34/2020. Innanzitutto, l'aliquota, inizialmente prevista nella misura del 110% per il superbonus, nel 2024 scende al 70% e nell'anno successivo al 65% ma la detrazione, determinata su massimali determinati in relazione all'intervento eseguito, sarà accessibile solo per condomini e soggetti assimilati, come i proprietari di edifici da due a quattro unità.

L'art. 1 del dl 212/2023 ha disposto che la detrazione maggiorata, di cui all'art. 119 del dl 34/2020 e che fino al 31/12/2023 era del 110% o del 90% a seconda dei casi, per la quale si è optato per la cessione o per lo sconto sul corrispettivo, di cui all'art. 121 del medesimo decreto sulla base di stati di avanzamento dei lavori (Sal) effettuati fino al 31/12/2023, non sarà oggetto di recupero se i medesimi interventi non sono stati ultimati o non si sia conseguito il miglioramento di due classi energetiche, di cui al comma 3 dell'art. 119 del DL 34/2020. Con riferimento agli interventi che fruiscono del superbonus, esegui-

ti dai soggetti di cui al comma 8-bis dell'art. 119, primo periodo del dl 34/2020, che hanno raggiunto uno stato di avanzamento al 31/12/2023 non inferiore al 60%, dal comma 2 dell'art. 1 del dl 212/2023 è stato introdotto un contributo sulle spese che saranno sostenute per l'ultimazione dei lavori tra l'1/01/2024 e il 31/10/2024 da coloro che hanno un reddito di riferimento non superiore a 15 mila euro; reddito da calcolarsi con le regole di cui al comma 8-bis.1 dell'art. 119 del dl 34/2020, in relazione alla composizione del nucleo familiare. Un drastico ridimensionamento anche per l'agevolazione del 75%, destinata all'eliminazione delle barriere architettoniche, di cui all'art. 119-ter del dl 34/2020, che permane nel biennio indicato (2024/2025) giacché, a decorrere dal 30/12/2023, l'art. 3 del dl 212/2023, ha disposto che gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche sugli edifici già esistenti devono riguardare "esclusivamente" scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici. Dalla data, la detrazione del 75% non spetta più per le spese per interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari destinate all'abbattimento delle barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese per lo smaltimento e la bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito poiché, la lett. c), del comma 1 dell'art. 3 del dl 212/2023, ha abrogato il comma 3 dell'art. 119-ter del dl 34/2020. Rimangono ancora validi, nelle versioni conosciute e limitatamente al 2024, fatte salve proroghe, i cosiddetti "bonus ordinari", come quello relativo alle ristrutturazioni, nella misura del 50% della spesa sostenuta con un massimale di 96 mila euro per unità abitativa, e all'ecobonus, nelle quote variabili dal 50% al 75% con massimali di detrazione variabili. Inoltre, collegato alla ristrutturazione edilizia (bonus casa), nel 2024, resta

in vita il bonus mobili che, pur mantenendo la percentuale di detrazione del 50%, passa da un tetto di 8 mila euro a 5 mila nel 2024, il sismabonus, nelle aliquote dal 50% e all'85%, calcolato su un massimale di spesa pari a 96 mila euro, l'eco-sismabonus, nelle aliquote variabili dall'80% all'85% su un massimale pari a 136 mila euro per unità immobiliare e il bonus verde, nell'aliquota del 36% da calcolarsi su un massimale di 5 mila euro.

Per queste ultime misure, salvo ulteriori proroghe, allo stato attuale non previste, è previsto un rientro nel 2025 nell'aliquota al 36% con soglia di spesa a 48 mila euro per bonus casa, ecobonus e sismabonus mentre nessuna previsione è stata introdotta per bonus mobili, eco-sismabonus e bonus verde per il 2025.

Nel 2024, resta in vita il bonus mobili che, pur mantenendo la percentuale di detrazione del 50%, passa da un tetto di 8 mila euro a 5 mila

Con il decreto legge 212/2023 è stato introdotto un ridimensionamento per l'agevolazione del 75%, destinata all'eliminazione delle barriere architettoniche



I bonus fiscali per l'edilizia ancora attivi nel 2024 e nel 2025

	Anno 2024	Anno 2025
Superbonus	<ul style="list-style-type: none"> • Solo per alcuni soggetti tra cui i condomini e i proprietari di edifici da 2 a 4 unità immobiliari • Aliquota al 70% • Massimali diversi a seconda dello specifico intervento • Permane l'aliquota al 110% per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza (ex art. 119, comma 8-ter, d.l. n. 34/2020) 	<ul style="list-style-type: none"> • Solo per alcuni soggetti tra cui i condomini e i proprietari di edifici da 2 a 4 unità immobiliari • Aliquota al 65% • Massimali diversi a seconda dello specifico intervento • Permane l'aliquota al 110% per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza (ex art. 119, comma 8-ter, d.l. n. 34/2020)
Bonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche	<ul style="list-style-type: none"> • Aliquota al 75% • Massimali diversi a seconda dello specifico intervento • Possibilità di avvalersi, solo in alcuni casi, della cessione del credito e dello sconto in fattura 	<ul style="list-style-type: none"> • Aliquota al 75% • Massimali diversi a seconda dello specifico intervento
Bonus casa	<ul style="list-style-type: none"> • Aliquota al 50% • Massimale di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare 	<ul style="list-style-type: none"> • Aliquota al 36% • Massimale di spesa pari a 48.000 euro per unità immobiliare
Bonus mobili	<ul style="list-style-type: none"> • Aliquota al 50% • Massimale di spesa pari a 5.000 euro 	NON PREVISTA
Ecobonus	<ul style="list-style-type: none"> • Aliquota variabile da 50% a 75% • Massimali diversi a seconda dello specifico intervento 	<ul style="list-style-type: none"> • Aliquota al 36% • Massimale di spesa pari a 48.000 euro per unità immobiliare
Sismabonus	<ul style="list-style-type: none"> • Aliquota variabile da 50% a 85% • Massimale di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare 	<ul style="list-style-type: none"> • Aliquota al 36% • Massimale di spesa pari a 48.000 euro per unità immobiliare
Eco-sismabonus combinati sulle parti comuni edifici	<ul style="list-style-type: none"> • Aliquota variabile da 80% a 85% • Massimale di spesa pari a 136.000 euro per unità immobiliare 	NON PREVISTA
Bonus verde	<ul style="list-style-type: none"> • Aliquota al 36% • Massimale di spesa pari a 5.000 euro per unità immobiliare 	NON PREVISTA

Fonte: CONFEDILIZIA

La risposta dell'Agenzia delle entrate sulle detrazioni per edifici colpiti dal sisma 2009

Immobili già agibili senza 110%

Percentuale ridotta con altri interventi di ricostruzione

DI CRISTIAN ANGELI

L' aliquota del Superbonus si riduce anche per gli edifici colpiti da eventi sismici che ne hanno provocato l'inagibilità, nel caso in cui altri interventi edilizi precedenti ne abbiano già ripristinato l'agibilità. A prescindere dall'aver ricevuto contributi per la ricostruzione (compatibili di per sé con il Superbonus), agli immobili già ricostruiti non si applica la disposizione del dl 34/2020, art. 119, co. 8-ter, che eccezionalmente consente di accedere alla detrazione nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025. È questo, in sintesi, quanto chiarito dall'Agenzia delle entrate all'interno della risposta a interpello n. 4, pubblicata il 9 gennaio 2024. A sollevare il quesito analizzato dall'amministrazione finanziaria è un condominio che asserisce di aver subito danni in se-

guito al sisma del 6 aprile 2009 tali da comportarne la dichiarazione di inagibilità, poi seguita da un ripristino di agibilità raggiunto grazie alla realizzazione di interventi edilizi eseguiti impiegando i contributi pubblici erogati per la ricostruzione. Successivamente, desiderando mettere in atto lavori in grado di efficientare energeticamente l'edificio, il condominio ha prodotto in data 22 novembre 2022 la Cilas (comunicazione inizio lavori asseverata Superbonus), per ottenere la maxi-detrazione edilizia messa a disposizione dal dl 34/2020, art. 119. In particolare, la compagine chiede chiarimenti circa l'applicabilità al suo caso del co. 8-ter della norma citata, che permette di non far scattare il decalage della percentuale del Superbonus (90% per il 2023, 70% per il 2024 e 65% per il 2025, ex dl 176/2022, art. 9, co. 1, lett. a) "per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti

da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza". Per tali categorie di edifici, nel dettaglio, l'aliquota è "congelata" al 110% fino a tutta la durata del Superbonus (31/12/2025). Si tratta di una disposizione di favore, che però, secondo le Entrate, è volta ad "agevolare i contribuenti che sostengono spese per interventi per la ricostruzione di edifici che risultino "inagibili" a causa di eventi sismici". Restano fuori dalla deroga, di conseguenza, tutti gli immobili che si trovino nella situazione in cui versa il condominio istante, nella quale l'agibilità dell'edificio sia già stata ripristinata. Addentrandosi nell'argomentazione proposta dall'Ade, tale conclusione non deriva dal fatto che la compagine ha già ricevuto contributi dallo stato per la ricostruzione post-sisma, in quanto l'art. 119 rende possibile cumulare questi ultimi con il Superbo-

nus. Tuttavia, il co. 8-ter, richiamando tali disposizioni in materia di contributo per la ricostruzione e maxi-detrazione, può applicarsi solo nel caso in cui detti contributi siano fruibili e non siano ancora stati utilizzati. In particolare, spiega l'Agenzia, "in assenza della condizione di "inagibilità" dell'edificio oggetto di intervento, la predetta disposizione (art. 119, co. 8-ter, ndr.) non può trovare applicazione". Ciò perché, come già chiarito nella risoluzione n. 8/2022, i contributi per la ricostruzione sono erogabili solo in relazione a immobili inagibili. In definitiva, dato che il condominio istante è già stato oggetto di interventi di ricostruzione che ne hanno ripristinato l'agibilità, gli ulteriori interventi di efficientamento energetico che si appresta a realizzare potranno fruire "nel rispetto di ogni altra condizione prevista dalla norma, del Superbonus, con la progressiva diminuzione dell'aliquota di detrazione".

10 ONLINE
 Il testo del documento su www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi.

© Riproduzione riservata



