

## ASPPI EMILIA ROMAGNA

### **INCONTRO in REGIONE con il SOTTOSEGRETARIO BARUFFI sul TEMA del SUPER BONUS 110%**

**Ieri, mercoledì 4 agosto, una delegazione di ASPPI composta da Francesco Lamandini (Presidente ASPPI Emilia-Romagna e ASPPI Modena) e Enrico Rizzo (Presidente ASPPI Bologna) ha incontrato il sottosegretario alla Presidenza Davide Baruffi sul tema del super bonus del 110%.**

L'incontro è stato organizzato per condividere le preoccupazioni sia di ASPPI che della Regione sui tempi troppo stretti di questa misura che potrebbe avere una importante ricaduta economica per l'Italia e in particolare per la nostra regione a patto che sia prorogata almeno fino al 2024.

Oltre ad essere un traino decisivo per tutta la filiera edilizia, per l'occupazione e soprattutto per la riqualificazione energetica ed ambientale del nostro patrimonio edilizio abitativo.

**Da dati recenti** emerge un quadro preoccupante per l'attivazione di questo bonus fiscale, soprattutto nei condomini, nonostante che l'obiettivo della legge fosse proprio quello di riqualificare i medi e grandi condomini, in particolare per la questione ambientale ed energetica, oltre che per la sismica

**A livello nazionale**, a giugno, gli interventi con almeno una asseverazione protocollata erano 18.560 per un controvalore di 2,4 miliardi di euro. Ovvero una media di appena € 129.310,00 per intervento. Questo dato medio basso è spiegabile considerando che il 52% sono interventi su edifici unifamiliari, un altro 38% sono interventi su unità immobiliari indipendenti e solo il 10% riguardano i condomini. In dati assoluti parliamo di circa 1.850 condomini in tutta Italia che hanno avviato il cantiere.

**A livello regionale** gli interventi protocollati sono stati 1.590 per un controvalore di 201 milioni di euro. Ovvero una media di appena € 126.415,00 per intervento, quindi in linea con il dato nazionale. Il 10% dei 1.590 interventi avviati nella nostra regione significa che sono stati avviati i cantieri per solo 150-170 condomini.

**Il DL 34 del 19.05.2020** è stato convertito in legge n.77 il 17 luglio 2020. Il provvedimento poi ha subito varie modifiche sia con il DL "agosto" (convertito in legge n.126 del 13.10.2020) che con la legge di bilancio 2021 (178/2020). Ulteriori modifiche poi sono intervenute nel corso del 2021. Questo ha significato che i tempi si sono allungati sia per le scelte dei condomini che per la progettazione da parte degli studi tecnici. Di fatto il quadro normativo è ancora in movimento.

Nelle **prime assemblee condominiali** (settembre-dicembre 2020), con ancora le limitazioni Covid-19, è stato necessario spiegare esattamente il nuovo quadro fiscale (con le norme ancora incerte) e le conseguenze per il condominio, in particolare come coordinare i vari interventi con detrazioni diverse (50%, 90%, 110%) sulla base delle esigenze specifiche di ogni condominio. In queste assemblee spesso erano presenti, accanto all'amministratore, altri professionisti: termotecnico, avvocato, commercialista, ingegnere, etc.

In questa fase sono state anche avviate le pratiche con il comune di riferimento per l'accesso agli atti per verificare la **conformità edilizia ed urbanistica** (con tempi medi di risposta di 2-4 mesi, e mai meno di 1-2 mesi).

Inoltre si è avviato **un primo dialogo con gli istituti di credito** (settembre-dicembre 2020) che ha portato alla conclusione che cedere il contratto direttamente dai condomini alle istituti di credito e attivare un prestito ponte per pagare le imprese fosse molto tortuoso. Mentre sembrava più veloce e pratico la seconda modalità dello sconto in fattura che spostava l'onere della cessione del credito all'istituto di credito in capo all'impresa edile.

Sempre in questa fase sono cominciati **i sopralluoghi dei tecnici** per cominciare a definire la classe energetica e la possibilità del doppio salto di classe dell'edificio, oltre a valutare gli interventi trainati e le eventuali sanatorie per ogni singolo appartamento. Le difficoltà legate alla pandemia, i problemi interpretativi della legge e il carico di lavoro che si riversava sugli studi ha portato spesso ad una situazione di saturazione. Al lavoro dei termotecnici si affianca il lavoro di altri progettisti per le parti strutturali degli edifici con il necessario coordinamento sia dei lavori che del calcolo delle diverse detrazioni (50%, 90%, 110%).

In questa prima fase si sono proposte molti soggetti come "**general contractor**" che però, nel corso del 2021, hanno visto una serie di problemi sia progettuali che fiscali e realizzativi che in vari casi li hanno portati a desistere o a modificare l'offerta iniziale.

Nei mesi seguenti (complice anche il nuovo lockdown di marzo-aprile 2021) **la convocazione delle assemblee condominiali** è proceduta a ritmo rallentato, almeno fino a maggio.

Alle precedenti difficoltà si sono poi aggiunte la difficoltà di reperire **i materiali di costruzione**, i ponteggi e le stesse squadre di tecnici e di operai.

Ma soprattutto sono emerse difficoltà nella procedura dello **sconto in fattura o cessione del credito** da parte delle imprese agli istituti di credito o ad altri soggetti che si prestano a gestire tali richieste (p.es le multi utilities come Hera o Iren). La modulistica molto spesso si moltiplica, in base alle fasi di lavoro SAL, pur riferendosi agli stessi interventi. Spesso gli istituti di credito hanno messo in piedi delle piattaforme molto complicate e poco flessibili per la registrazione di tutte le varie fasi documentali, propedeutiche all'accettazione del credito.

A questo si deve aggiungere anche **la stesura dei contratti di appalto e le garanzie assicurative**.

Oltre alle tempistiche ancora troppo strette (i lavori che devono essere finiti entro il 31.12.2022) che mettono in difficoltà sia i condomini più grandi che le imprese appaltatrici.

In questo periodo sono di fatto partiti i cantieri o negli edifici unifamiliari oppure nelle unità immobiliari indipendenti oppure (solo il 10%) nei condomini che avevano già deliberato nel 2019 come eco bonus e che avevano il progetto definitivo e avevano già individuato la ditta edile.

In questo quadro emerge chiaramente come il limite principale oggi è la scadenza dei benefici fiscali al 31.12.2022.

È evidente che **un nuovo limite**, per esempio al **31.12.2024**, è la condizione necessaria perché tutto il lavoro messo in campo in questi 12 mesi possa concretizzarsi in cantieri e quindi in edifici riqualificati. Questo permetterebbe di diluire l'avvio dei cantieri nel 2022, nel 2023 e nel 2024, con risvolti positivi sia per le aziende edili che per i fornitori di materiali, oltre a tranquillizzare le assemblee condominiali. Permetterebbe poi di approfondire la parte progettuale e delle asseverazioni. Permetterebbe inoltre ad altri condomini, oggi fermi, di avviare il percorso della riqualificazione.

**Occorre, inoltre, procedere a semplificare ulteriormente** le procedure per velocizzare i tempi di realizzazione. Molte imprese sono al palo e, con due/tre cantieri già programmati, non si sbilanciano più per ulteriori lavori con il rischio di non poterli concludere per tempo. Per i condomini, ad esempio, oltre ai tempi "morti" iniziali previsti per le verifiche legate alla conformità, la misura in oggetto prevede circa 40 documenti da predisporre in più fasi e da fornire agli istituti bancari (attraverso un dialogo virtuale con piattaforme realizzate ad hoc e fortemente personalizzate) prima di poter procedere, in occasione dei vari SAL, con le operazioni di cessione. Nel caso dei condomini, tutto quanto sopra detto si traduce in almeno 4/5 assemblee con i relativi tempi tecnici per le convocazioni e per la discussione delle delibere.

**Il super bonus è una grande occasione per avviare il percorso della riqualificazione energetica** del vetusto patrimonio immobiliare italiano. Una riqualificazione che potrà avere un impatto significativo solo se interesserà i tanti condomini costruiti nel corso del 900. Di conseguenza per evitare interventi affrettati (una sorta di corsa all'oro) occorre che questa misura sia prorogata almeno per un quinquennio. Alla fine del 2025 potremmo fare un bilancio dei risultati e dei miglioramenti ambientali ed energetici conseguiti, ovvero condomini meno inquinanti e meno energivori.

**Dal punto di vista sociale**, poi, non è difficile comprendere come questo incentivo sia maggiormente diffuso presso un platea di contribuenti più benestanti, mediamente meglio informati e assistiti, piuttosto che nelle periferie e/o nei complessi condominiali con sensibilità variegata. Anche per tali ragioni, ampliare l'arco temporale di efficacia della misura può dimostrarsi la mossa vincente per raggiungere con i giusti tempi tutte le aree del paese e un numero maggiore di condomini, con inevitabili ritorni per le economie locali.

**Infine occorre considerare l'impatto comunicativo del 110%.**

In precedenza alcuni temi erano riservati agli specialisti: "cappotto" isolante, misure anti sismiche, caldaie di ultima generazione, infissi isolanti, etc. Oggi, questo dibattito, ha permesso a molte persone di affacciarsi a temi nuovi e di acquisire una nuova consapevolezza.

Questo enorme dibattito creato dalla misura del 110% va conservato e tradotto in interventi concreti con benefici sia ambientali che economici ed energetici.

Meno inquinamento nella stagione invernale, meno consumo di energia fossile e la ripresa della filiera edile.