

110% CON EFFETTI COLLATERALI

Home Compagnie Normativa Compagnie 110% con effetti collaterali

110% con effetti collaterali

22 Marzo 2021

Pagine a cura di Alessia Lorenzini

La maxi detrazione del 110% si sta rivelando un'arma a doppio taglio: rincari a fronte di sconti o crediti promessi. Con un costo dei ponteggi aumentato di oltre il 50% e prezzi delle lavorazioni che lievitano per «parare» richieste di sconti da parte dei clienti. La colpa? Proprio del superbonus che eleva l'aliquota di detrazione delle spese per interventi in ambito di efficienza energetica, antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o per la ricarica di veicoli elettrici. L'allarme arriva da diversi professionisti e lì dove ancora incrementi non ce ne sono stati, gli operatori hanno già messo in conto che ciò a breve si verificherà. Mentre quel che è già certo è l'effetto frenante della troppa burocrazia che sta dietro l'agevolazione e la scadenza troppo ravvicinata per fruirne (30 giugno 2022), che mal si adatta a importanti interventi edilizi.

Prezzi in salita. Seppur non si sia ancora riscontrato un incremento dei prezzi talmente vasto da poter essere assunto a fenomeno da tenere d'occhio, è un epilogo che ci si aspetta. La pensa così Remo Vaudano, componente del Consiglio nazionale degli ingegneri, secondo cui, infatti, l'aumento sensibile della domanda che è atteso porterà a un aumento dei tempi di consegna di componentistica e materiali così come a difficoltà nel reperire gli operatori, anche considerando che la maggior parte dei lavori si realizzeranno nella stagione estiva. Nel frattempo, questa specie di inflazione da superbonus sta già dando i primi segni. A Genova, per esempio, dove un architetto racconta a ItaliaOggi Sette: «Avevo preparato dei capitolati per lavori in facciata di alcuni grossi condomini che per sensibili difformità edilizie rispetto ai progetti depositati in comune non presentavano i requisiti per accedere all'utilizzo dei superbonus. Nelle offerte pervenutemi dalle varie imprese edili ho notato che il costo dei ponteggi è passato dai 15 euro a metro quadrato di qualche mese fa ai 24 attuali. Tale aumento risulta generalizzato un po' per tutte le imprese partecipanti all'appalto. Gli impresari interpellati in merito ne hanno attribuito la colpa all'avvento del superbonus. Anche le piccole e medie imprese che sto utilizzando per le ristrutturazioni degli appartamenti», continua il professionista, che preferisce rimanere anonimo, «stanno sensibilmente alzando i prezzi delle lavorazioni per cautelarsi dalla frequente richiesta da parte dei clienti dello sconto del 50% in fattura. Il motivo del rialzo, per loro stessa ammissione, è quello di tutelarsi da ogni eventuale difficoltà di natura economica, burocratica e bancaria che dovesse presentarsi nell'espletamento delle pratiche. In sostanza grazie, si fa per dire, al superbonus i prezzi nell'edilizia stanno salendo considerevolmente».

Andrea Mascolini, direttore dell'Associazione delle Organizzazioni di Ingegneria e di Consulenza Tecnico Economica (Oice), ha sottolineato come ciò che si è senz'altro riscontrato è un aumento dei costi delle materie prime, quantificabile a un rialzo del 30/40%, così come un aumento del prezzo della transazione nell'acquisto dei crediti da parte delle banche, che a fronte di un acquisto del credito al 10% concedono i mutui al 6%. È quindi prevedibile che le imprese si adeguino a questo meccanismo. Tuttavia, per contenere questo epilogo, è importante, come sottolinea Mascolini, fare attenzione tanto al rispetto dei prezziari quanto alla qualità dei soggetti che svolgono le attività progettuali e di asseverazione. In particolare, il professionista che fa l'asseverazione deve essere un professionista o un'organizzazione in grado di poter guardare a tutto campo i profili interessati in questa attività. Il ricorso a soggetti strutturati e non improvvisati è molto importante per tutelare i condomini, i loro amministratori e i proprietari da eventuali

problemi che si verificherebbero nel caso in cui, a seguito di un'asseverazione della regolarità edilizia urbanistica dei fabbricati, l'Agenzia delle entrate riscontrasse l'assenza di questi requisiti, poiché il problema ricadrebbe sul committente. Anche Simone Gualandi, progettista termotecnico e fondatore di Ecoprogetti, descrive come obiettivo l'aumento dei prezzi tanto dei materiali quanto delle maestranze di cantieri e delle aziende coinvolte, e, se da un lato ciò riporta in luce una delle tematiche che ha viziato il mercato nell'ultimo periodo, cioè il fatto che le imprese lavorassero quasi sottocosto, dall'altra il prezzo dei materiali in alcuni campi è lievitato in maniera spropositata, raggiungendo il +40%.

Burocrazia anti-bonus. L'incidenza dei prezzi potrebbe dunque avere l'effetto di scoraggiare l'accesso al 110%. Come sta accadendo per le difficoltà burocratiche legate all'utilizzo del superbonus, che stanno mettendo a dura prova in particolare le piccole e medie imprese. Lo dimostra un'indagine di Unioncamere e VenetoCongiuntura diffusa nei giorni scorsi, in cui si evidenzia come la complessità della norma porterebbe un quinto delle imprese del settore delle costruzioni in Veneto a decidere di non sfruttarne le potenzialità.

Mascolini sottolinea come una delle principali criticità legate all'applicazione del superbonus la farraginosità del meccanismo che presenta diversi aspetti da semplificare, tra cui un problema presente in diverse realtà, come quella di Roma, cioè quello di reperire i progetti esecutivi per verificare che tutto sia in regola; dall'Ufficio del genio civile di Roma non si riescono materialmente a reperire progetti di qualche decennio fa.

La grossa difficoltà burocratica che si sta incontrando nel settore progettazione e che ricade nella filiera superbonus è la tematica della risposta dell'amministrazione pubblica, rimarca Gualandi, che è il cuore nevralgico di tante richieste: dall'accesso agli atti ai pareri preventivi. I tempi di risposta allungati, che, nella sua area vanno tra il mese e mezzo e i tre mesi, hanno effetti inevitabili sui tempi dei lavori.

Secondo Antonio Nucera, responsabile Centro studi di Confedilizia, sono due le criticità principali legate all'applicazione del superbonus. In primo luogo, il problema legato alla necessità che l'immobile sia sano e conforme, in particolare nei casi in cui gli abusi fatti da singoli incidono sulle parti comuni, come nel caso in cui una veranda costruita da un singolo nella sua unità immobiliare incida sulla facciata, aspetto che, sottolinea Nucera, complica e impedisce in molti casi la fruizione del superbonus e che andrebbe chiarito. In secondo luogo, l'estrema difficoltà legata alla cessione del credito. Problema che è stato evidenziato nei giorni scorsi anche dal presidente del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, Massimo Miani, che ha sottolineato come «le banche che offrono servizi di acquisto del credito di imposta, ovvero di prefinanziamento dei relativi lavori, non possono porre limitazioni ulteriori rispetto a quelle previste dalla legge in merito alla libera scelta da parte del cliente del soggetto che andrà ad apporre il visto di conformità. In particolare, le convenzioni sottoscritte da alcune banche nazionali per l'affidamento del servizio in parola a singole società di revisione non possono che avere una valenza facoltativa per il cliente, anche in considerazione delle tematiche di abuso di posizione dominante e violazione della concorrenza».

Obiiettivo qualità. Tornando agli aumenti dei prezzi, non mancano tuttavia le voci «contro». Fabrizio Pistolesi, consigliere segretario del Consiglio nazionale architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori, sottolinea come l'incremento dei costi vada a vantaggio della qualità degli interventi. Rete Professioni Tecniche, gli ordini e i consigli nazionali, tra cui appunto quello degli architetti, e i geometri, hanno lavorato per far sì che il superbonus garantisca un equo compenso per i professionisti e un giusto ristoro per le imprese, in funzione di un utile di impresa che negli ultimi anni si è andato assottigliando. Pistolesi evidenzia infatti come la concorrenza ferrea tra le imprese negli ultimi anni abbia portato a ribassi sui prezzi del 30/40%, ribassi che hanno portato a diminuire la qualità degli immobili realizzati. L'aumento dei prezzi, che devono comunque essere in linea con i

prezziari regionali, potrebbe quindi andare a vantaggio della qualità dell'intervento, anche considerando il fatto che gli interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico per cui è fruibile la detrazione del superbonus portano a un'importante rivalutazione dell'immobile.

Scadenza-ghigliottina. Ma su tutto incombono i tempi dell'agevolazione che mal si adeguano a quelli di importanti interventi edilizi. L'obiettivo del superbonus è quello dell'efficientamento degli edifici e della rigenerazione urbana: la scadenza dei termini al 30 giugno 2022, rimarca Fabio Fiorot, responsabile del Settore casa di Cna Veneto, rischia tuttavia di compromettere la possibilità di sfruttare il beneficio per realizzare interventi di riqualificazione importanti. Tutti i professionisti del settore sono concordi nell'affermare che una proroga è quanto mai necessaria. Mascolini evidenzia come la durata del superbonus andrebbe prolungata quanto meno al 2024, come chiesto anche nelle audizioni parlamentari sul Pnrr e sembrerebbe che i ministri Roberto Cingolani ed Enrico Giovannini abbiano dato qualche apertura in tal senso rispetto al passato.

Come sottolineato da Gualandi, la proroga è necessaria anche considerando il fatto che in questo contesto non esiste un ragionamento legato al mondo sommerso, che si è sempre additato al mondo dell'edilizia, perché deve essere tutto rigorosamente trasparente ai fini del riconoscimento del superbonus, a cui va riconosciuto l'entusiasmo che ha riportato nel settore dell'edilizia in maniera trasversale e su tutto il territorio nazionale, dal mondo della progettazione, a quello dell'edilizia, dagli istituti di credito alle compagnie assicurative, in un momento in cui gran parte dei settori del paese sono fermi.

© Riproduzione riservata

[110% CON EFFETTI COLLATERALI]