

Rotary Club Genova
Hotel Bristol Palace - Genova - 20.9.2022
"Superbonus 110%, tra bugie e verità"

Relatore: Ing. Maurizio Michelini

Abstract

<https://www.governo.it/it/superbonus>

Il Superbonus è l'agevolazione fiscale, prevista e disciplinata dall'art. 119 del "decreto rilancio" D.L. 34/2020 ([link](#)), che consiste in una detrazione del 110% delle spese sostenute per la messa in sicurezza statica (super sismabonus) e l'efficientamento energetico (super ecobonus) degli edifici, a talune condizioni ed entro determinati limiti di spesa.

In ambito super sismabonus, per esempio, sono disponibili € 96.000 per unità immobiliare per la riparazione strutturale di facciate, copertura, fondazioni, aggetti e muri di contenimento di un condominio di qualsiasi dimensione, purché sia ubicato in un comune classificato in zona sismica 1, 2 o 3 (Genova è in zona 3).

In ambito super ecobonus, se si incrementa l'efficienza energetica di almeno due classi, è possibile detrarre € 40.000 per unità immobiliare (fino a 8, poi si scende a 30.000 per le altre) per l'isolamento termico dell'involucro disperdente; stesso discorso, ma con importi dimezzati, per la sostituzione degli impianti termici.

Tali interventi possono trainare nell'incentivo molte altre opere, come l'abbattimento delle barriere architettoniche, la realizzazione di impianti solari fotovoltaici e termici, l'installazione di apparecchi di ricarica dei veicoli elettrici e la sostituzione di serramenti e tapparelle, e assorbono tutte le lavorazioni di predisposizione e finitura necessarie alla loro esecuzione (demolizioni, sostituzione impianti ed elementi interferenti, tinteggiature, rivestimenti, sistemi di diagnostica strutturale e controllo dei consumi, ecc.).

L'iniziativa si inquadra nell'ambito di applicazione della direttiva (UE) 2010/31 ([link](#)), che, all'art. 2-bis, prevede che ogni Stato membro stabilisca *una strategia a lungo termine per ottenere un parco immobiliare decarbonizzato e ad alta efficienza energetica entro il 2050, facilitando la trasformazione efficace in termini di costi degli edifici esistenti in edifici a energia quasi zero, facendo fronte ai rischi connessi all'intensa attività sismica e agli incendi, usando fondi pubblici per stimolare investimenti privati supplementari o per reagire a specifici fallimenti del mercato.*

Come accade gli esseri umani, anche le costruzioni hanno un ciclo di vita e necessitano di attenzioni e cure, ma, ad un certo punto, la manutenzione potrebbe non essere più sufficiente; a tal proposito, il superbonus agevola anche la demolizione e ricostruzione, selettiva o totale, di interi edifici, che in molti casi ritengo essere la soluzione migliore.

Sul concetto di durabilità e di vita residua delle costruzioni occorrerebbe una profonda riflessione, perché l'uomo tende a rifiutare il fatto ineluttabile che ciò che lo circonda possa mutare o scomparire, e lo fa anche quando acquista un immobile o lo ristrutturata.

Ricordo che il D.M. 17.1.2018, al punto 2.4, indica in 50 anni il valore minimo della vita nominale da garantire per le nuove costruzioni con livelli di prestazione ordinari (100 anni per quelle a prestazioni elevate), trascorso il quale l'opera non è più in grado di garantire tali livelli, anche se viene mantenuta. La norma tecnica UNI EN 15459-1:2018 fornisce i valori dei singoli elementi edilizi e impiantistici, come, ad esempio, 30 anni per le finestre in legno o alluminio, 20-30 anni per i radiatori, 50 anni per l'impianto elettrico, ecc.).

Visto che le prime principali norme che hanno imposto requisiti minimi di qualità costruttiva risalgono agli anni 70 dello scorso secolo (es. legge 1086/1971 per le strutture in cemento armato e metalliche, legge 64/1974 per la sismica, legge 373/1976 per il contenimento dei consumi energetici), ci si rende conto che una notevole quantità di costruzioni realizzate nell'immediato dopo guerra, ancorché mantenute negli anni, sono prossime al termine della loro vita nominale e, anche per questo, devono essere sottoposte a valutazione della sicurezza (vedi D.M. 17.1.2018, punto 8.3; art. 1130 c.c.; art. 17, D.Lgs. 81/2008).

Aggiungo che il termine "essere a norma" o "mettere a norma", seppur molto usato, non garantisce nulla dal punto di vista della sicurezza concreta delle persone, perché una costruzione può essere in regola con la legge anti sismica, avere l'agibilità ed essere regolarmente compravenduta e abitata non perché è in grado di sopportare un terremoto, ma perché, banalmente, è stata costruita prima dell'entrata in vigore di tale legge, che, come molte altre, poco o nulla impone per gli edifici esistenti.

Tornando al superbonus, è indubbio che si tratti di una norma di portata immensa, perché, potenzialmente, può interessare utilmente quasi tutto il patrimonio immobiliare residenziale italiano che necessita di interventi urgenti a salvaguardia della vita degli abitanti, e, grazie ai meccanismi di cessione dei crediti d'imposta previsti all'art. 121 del D.L. 34/2020, consente di agevolare anche chi non ha sufficiente capienza reddituale e chi non ha denaro da anticipare.

Infatti, il contribuente può scegliere l'opzione dello sconto sull'intero corrispettivo dovuto, anticipato dai fornitori e da questi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, come una sorta di "moneta fiscale".

La tutela di legalità era ed è garantita dal controllo preventivo e finale di professionisti dell'area tecnica ed economica, abilitati e iscritti all'albo, chiamati ad asseverare la congruità delle spese e il raggiungimento dei risultati e a produrre il visto di conformità, con obbligo di assicurazione pari all'intero ammontare della spesa e sottoposti a sanzioni pesantissime in caso di falso o di omissione di riferire informazioni rilevanti (art. 119, comma 13-bis.1 del D.L. 34/2021).

Il superbonus, infatti, è al primo posto in classifica tra i mezzi meno utilizzati per commettere frodi nell'ambito della cessione dei crediti d'imposta, con solo il 3% di incidenza, contro, ad esempio, il 46% del bonus facciate, come comunicato dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate in audizione alla V Commissione Bilancio del Senato il 10 febbraio 2022 ([link](#)).

Esso compare a pag. 145 del PNRR ([link](#)), come investimento idoneo per *far fronte ai lunghi tempi di ammortamento delle ristrutturazioni degli edifici*, per raggiungere gli *obiettivi di risparmio energetico e di riduzione delle emissioni al 2030* e per *stimolare le economie locali attraverso la creazione di posti di lavoro*.

Grande apprezzamento (4 stelle su 5) è stato espresso da parte della Commissione Europea - *European Construction Sector Observatory - Policy fact sheet - Italy - Superbonus 110 - Thematic Objectives 1 & 3 - 02/02/2022* ([link](#)), che, a pag. 11, raccomanda all'Italia di dare sufficiente tempo per completare gli interventi approvati e ricevere i rimborsi, prendendo atto che la proroga dal 2021 al 2023 dell'applicazione dell'aliquota del 110% si muove in questa direzione (poi scenderà al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per il 2025).

Il timore era che una detrazione così elevata per eseguire opere in un ristretto periodo di tempo avrebbe contribuito all'impennata dei prezzi e fornito risultati deludenti in termini di costi - benefici, come in effetti è stato poi rilevato dal Fondo Monetario Internazionale nell'appendice VII del Country report 22/255 di agosto 2022 ([link](#)), che, comunque, ne ha sottolineato il successo in termini di ripresa post pandemica del PIL.

Una visione decisamente positiva è stata data dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri l'11 ottobre 2021 ([link](#)), che ha analizzato la capacità del Superbonus di attivare un virtuoso processo di *rigenerazione del patrimonio edilizio con benefici sociali rilevanti: minore insorgenza di malattie connesse ad ambienti malsani e a povertà energetica, minore consumo di suolo, riduzione dell'inquinamento, minori danni alle strutture in caso di eventi imprevisti e più sicurezza degli edifici, oltre agli effetti eccezionalmente positivi in termini di occupazione e PIL*.

Purtroppo, però, con l'andare del tempo si è diffusa tra operatori e cittadini una tendenza generalizzata ad enfatizzare le incertezze e le criticità applicative della norma, paventando pericoli enormi anche in capo ai proprietari di casa, come quello di vendita all'asta per far fronte all'eventuale richiesta di restituzione dell'incentivo a causa di errori, frodi o irregolarità edilizie non sanabili.

Si contano a migliaia le risposte a interpello di Agenzia delle Entrate, le FAQ del Governo, i pareri degli enti pubblici, delle associazioni, dei giornali e degli esponenti politici, talvolta anche in contrasto tra loro.

Il risultato è stato quello di ingenerare una percezione di rischio nettamente superiore rispetto a quello effettivo e tipico di qualsiasi nuova norma che entra in vigore in un sistema giuridico complesso come quello italiano.

Ma il superbonus è comunque andato avanti, anche grazie al ruolo chiave dei professionisti, i quali, in forza della loro iscrizione all'albo, possono e devono operare nella piena autonomia e indipendenza di giudizio intellettuale e tecnico, nel rispetto della legge e del codice deontologico, come disposto dall'art. 2, comma 2 del D.P.R. 137/2012 ([link](#)).

Ciò che invece lo ha bloccato - e tuttora lo sta bloccando - è il contenuto del punto 5.3 della circolare di Agenzia delle Entrate n. 23E del 23 giugno 2022 ([link](#)), che ha definito i *profili oggettivi e soggettivi dell'operazione di compravendita sintomatici della falsità del credito*, individuando, tra questi, *l'incoerenza reddituale e patrimoniale tra il valore e l'oggetto dei lavori asseritamente eseguiti e il profilo dei committenti beneficiari delle agevolazioni e la sproporzione tra l'ammontare dei crediti ceduti ed il valore dell'unità immobiliare*.

Questi profili vengono utilizzati come indice di valutazione della sussistenza della responsabilità in solido del cessionario, ai sensi dell'art. 122-bis del D.L. 34/2020.

Come conseguenza, le banche hanno smesso di acquistare crediti, quantomeno quelli derivanti da sconto in fattura e provenienti da persone con redditi poco elevati o riferiti ad immobili di basso valore commerciale, con la paradossale conseguenza che, del superbonus, ne sta ora fruendo, principalmente, chi ha i soldi per pagare l'intervento e possiede un reddito tale da poter detrarre direttamente il credito.

La situazione dovrebbe sboccarsi grazie all'art. 33-ter del D.L. 115/2022, introdotto in sede di conversione dalla legge 21 settembre 2022, n. 142, che limita la responsabilità solidale del cessionario ai soli casi di dolo o colpa grave, ma ABI ha già comunicato ([link](#)) che è comunque necessaria la modifica della circolare 23E/2022.

Il mio personale auspicio è che questa agevolazione sia prorogata e stabilizzata fino al 2030, in linea con quanto indicato nel PNRR e richiesto dall'Europa, ma nell'ambito di un riordino degli incentivi fiscali, con aliquote differenziate in base all'interesse pubblico sotteso (prevenzione dal crollo per edifici obsoleti, salvaguardia fasce a basso reddito, ecc.).

In ogni caso, ritengo che la verifica preliminare di sicurezza strutturale debba essere agevolata ovunque, in modo da risultare sempre a costo zero, a prescindere dal fatto che si eseguano o meno dei lavori, perché la conoscenza dei rischi deve essere al primo posto.

La mia esperienza professionale in materia di superbonus è iniziata immediatamente dopo la pubblicazione in Gazzetta del D.L. 34/2020.

Ho deciso di operare "al contrario", ossia, anziché attendere gli incarichi per lo studio di fattibilità, ho cercato sul territorio gli immobili più bisognosi di interventi di riqualificazione in termini di costi - benefici, tipicamente, dei parallelepipedo anni 50-60 a sviluppo orizzontale, con copertura piana, elementi in cemento armato a vista, riscaldamento centralizzato e buona accessibilità da strada. L'edificio che meglio incarna questi requisiti è il condominio "Biscione" di Genova, lungo circa 555 metri, di 9 piani, per un totale di 384 abitazioni, oltre a cantine, magazzini, box ed esercizi commerciali

Ho chiesto un incontro con i consiglieri, con l'amministratore e poi con tutti gli altri condomini, illustrando la mia proposta di riqualificazione globale, utilizzando tutte le detrazioni previste dalla legge nei limiti di fattibilità e di congruità rispetto ai prezzi.

La partecipazione è stata massima, così come le approvazioni assembleari, all'unanimità, basate su un rapporto di fiducia reciproca che ha portato a superare qualsiasi ostacolo.

Nel verbale di assemblea è stata riportata l'espressa clausola per cui l'intervento deve essere a costo zero, senza che i condomini debbano sborsare nulla, né in anticipo, né dopo, come indicato nel sito del Governo nella fase di prima applicazione della norma (ora ritengo sia difficilmente praticabile, a causa dell'aumento del costo dei materiali e dei tassi di interesse, ma non impossibile).

L'appalto è stato diviso in fasi funzionali autonome e indipendenti, parallele, dato a misura, in modo da ridurre le conseguenze degli imprevisti in corso d'opera, riconoscendo all'impresa esattamente ciò che ha fatto, nei limiti del prezzario e dei tetti di detraibilità.

Nel caso in cui dovessero sorgere difficoltà nel reperimento dei materiali o di altro tipo, mi è stata data la facoltà di riprogettare l'intervento in modo da ridurre la spesa e/o i tempi di esecuzione, nel rispetto dei requisiti di legittimazione dell'agevolazione, in assonanza con quanto è consentito per i lavori pubblici dall'art. 7, commi 2-ter e 2-quater, D.L. 36/2022 ([link](#)).

Il cantiere ha subito numerosi controlli, e siamo circa a metà dell'opera.
L'intervento si è basato sull'approccio professionale interdisciplinare, con il coinvolgimento dei colleghi Avvocati, Commercialisti, Consulenti del Lavoro, Architetti, Geometri e Periti.
Però, mai avrei pensato che gli effetti dei continui mutamenti normativi e della difficoltà di comprendere quale sia la direzione politica di lungo periodo in questo settore mi portassero a coinvolgere anche i colleghi Psicologi...

Ing. Maurizio Michelini - cell. 3358098459 - ing.maurizio.michelini@gmail.com

[Rivista A&B 3-2021 - Ordine Ingegneri Genova - Superbonus 110%](#)

[Rivista A&B 2-2021 - Ordine Ingegneri Genova - Superbonus 110%](#)

[Satira ingegneristica, vignette a cura di Stefano Rolli](#)

