

Il punto sul Superbonus 110%: tempi, prezzi e burocrazia frenano il 110%.



Misura importante per il rilancio della filiera delle costruzioni in grado di fornire una forte spinta al rinnovamento e alla riqualificazione del patrimonio immobiliare, il Superbonus resta per molti un obiettivo difficile da raggiungere. Tanti gli ostacoli pratici. Dai preventivi alla progettazione, dalla cantieristica ai rapporti con le banche. Seppure le pratiche sono quasi raddoppiate nel mese di aprile, mancano all'appello i lavori su edifici di grossa taglia: i condomini residenziali coinvolti finora soltanto il 10% degli interventi agevolati. I **due ostacoli principali** sono la **doppia conformità edilizia** e **l'accesso al credito** da parte delle piccole aziende.

A proposito della **conformità edilizia** fra le attestazioni necessarie, documento **imprescindibile**, non solo per ottenere la detrazione fiscale ma per iniziare i lavori è il certificato di conformità urbanistico-edilizia rilasciato da un tecnico abilitato mediante il quale si dà atto dello stato legittimo dell'immobile oggetto dei lavori, cioè dell'assenza di abusi edilizi non sanabili o non sanati, che compromettano la conformità delle parti comuni dell'edificio interessate

dagli interventi di riqualificazione con il titolo presentato al Comune. Prima di deliberare i lavori trainanti bisogna dunque verificare che non ci siano abusi edilizi nelle parti comuni, a per fare questo non basta avere la licenza edilizia, occorre risalire al progetto iniziale depositato in Comune ed eventuali varianti. Molti archivi comunali sono cartacei e c'è poco personale per recuperare e fotocopiare le carte. E se i singoli proprietari decidono di fare lavori trainati (cambiare finestre o caldaie) la verifica degli abusi va fatta anche sugli alloggi. Come è facile intuire e come insegna l'esperienza quotidiana, i condomini offrono copiosi esempi di piccoli e grandi abusi edilizi che possono incidere sulla conformità edilizia delle parti comuni e che, se non sanabili o non sanati, possono bloccare l'accesso al Superbonus a danno dell'intero condominio.

La semplificazione per la regolarizzazione urbanistica secondo Francesco Burrelli (Presidente Anaci) potrebbe avvenire mediante l'attivazione di "sportelli condominio" dedicati, coinvolgendo anche giovani professionisti a supporto dei tecnici comunali, mentre il tema di velocità di risposta dei funzionari potrebbe essere risolta, secondo Giovanni Sabatini (direttore dell'Abi) con uno sportello comunale con compiti consultivi e deliberatori.

Altro punto critico è il **meccanismo finanziario**. Se il condominio paga i lavori e cede il credito a una banca, l'iter è chiaro, ma se si vuole ridurre l'esborso iniziale è un problema. La piccola azienda solitamente non fa lo sconto in fattura perché non ha accesso al credito o non ha le risorse finanziarie per anticipare i lavori. Farsi finanziare dalla banca non è facile. Occorre portare i bilanci degli ultimi tre anni oltre alle decine di altri documenti richiesti e basta avere qualche decreto ingiuntivo per bloccare la pratica anche per tempi lunghi non compatibili con quelli del Superbonus. La strada della Esco o del general contractor implica ulteriori costi professionali e finanziari non detraibili.

Anche se l'attenzione degli ultimi giorni si è concentrata sulle semplificazioni attese entro fine maggio, **non c'è solo la burocrazia** a frenare il decollo definitivo del Superbonus. I **prezzi** dei

materiali per l'edilizia stanno subendo forti aumenti, dovuti al mercato internazionale e il noleggio dei ponteggi è addirittura raddoppiato in tre mesi, con la conseguenza che diventa difficile osservare i criteri di congruità. A intralciare l'iter del 110% è anche **l'alea sui tempi**. L'orizzonte temporale limitato al 2022 e la promessa della proroga al 2023 dal Governo nella prossima legge di Bilancio da varare in autunno non consente di programmare interventi più articolati (dalla prima ipotesi al via libera ai lavori, in un condominio, possono passare più di sei mesi) e alcune banche preferiscono non impegnarsi ad acquistare crediti relativi a lavori da completare o eseguire nel 2022, perché per quell'anno il 110% è coperto con le risorse europee del Recovery fund, e il Pnrr al momento attende ancora l'ok definitivo da Bruxelles.

Nel frattempo la **complessità della procedure** si scarica sui professionisti, chiamati a svolgere una grande mole di lavoro preparatorio cui però non sempre si dà seguito: dalle verifiche sullo stato legittimo dell'immobile agli studi di fattibilità, ai capitolati e alle diagnosi energetiche. Se poi si aggiungono le incognite progettuali, la complicazione è assicurata. E' di pochi giorni fa la risposta dell'Enea (FAQ ENEA 16D) sulla detraibilità del sistema VMC (ventilazione meccanica controllata) mediante Eco e Superbonus che fa maggiore chiarezza sulla questione già oggetto della *risposta n.90 dell'8 febbraio 2021* dell'Agenzia delle Entrate. L'Enea chiarisce quando l'installazione di un sistema di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata), correlata ad un intervento di coibentazione di superfici opache oppure in concomitanza con la sostituzione del generatore di calore, può essere agevolata con l'Ecobonus.

Un vero percorso ad ostacoli dunque, che sarebbe importante semplificare. Lo chiedono i

professionisti coinvolti e soprattutto chi vuole accedere al beneficio concesso dalla legge: non aiuta trovarsi a fare i conti con iter lunghi e pieni di contraddizioni che rischiano seriamente di far desistere tanti aventi diritto, quando invece la misura sarebbe linfa vitale per l'economia italiana. Ecco perché è consigliabile affidarsi a tecnici esperti capaci di affrontare e superare tutte le difficoltà. Numerose sono le piattaforme online che aiutano a seguire il percorso, a partire dal portale dell'Agenzia delle Entrate (clicca qui) , passando per quello dell'Enea che ha anche un assistente virtuale - Virgilio (clicca qui).

Arch. Ph.D. **Teresa Cervino**

Energy consultant PromoPa Fondazione

Stampa in PDF

[PDF](#)

Ultima modifica

Gio 02 Ott, 2025