

L'intervista **Gabriele Buia**

# «Servono subito proroga al 2023 e semplificazione delle regole»

**T**utti pazzi per il superbonus al 110 per cento, ma per colpa della burocrazia i lavori nei condomini stentano a decollare e così la proroga della misura a fine 2023 appare sempre più indispensabile. Ne è convinto il presidente dell'Associazione nazionale dei costruttori edili, **Gabriele Buia**: «Serve -dice in questa intervista al *Messaggero* - un superbonus più lungo e più semplice da ottenere per permettere a tutti di migliorare la sicurezza e i consumi energetici della propria casa. Allo stato attuale quasi la metà delle famiglie rischia di essere tagliata fuori».

**Ci spiega perché?**

«Attualmente la norma prevede che il superbonus venga prorogato al 31 dicembre 2022 solo per i condomini che al 30 giugno dell'anno prossimo avranno concluso almeno il 60 per cento dei lavori: un traguardo proibitivo considerato il tempo che ci vuole per ottenere le autorizzazioni necessarie a partire. A fine marzo erano stati realizzati interventi per circa un miliardo di euro, è una buona notizia. Ma in realtà l'avvio dei cantieri più problematici (quelli appunto che interessano i condomini) risulta rallentato dai pesanti iter burocratici e di conseguenza anche dall'incertezza sulla durata dei benefici».

**In tutto sono poche centinaia finora gli edifici condominiali che hanno ricevuto l'ok ai lavori con il superbonus. Come se ne esce?**

«Da tempo l'Ance denuncia l'inerzia che sta bloccando questo strumento strategico per la crescita del settore edile e il rilancio dell'economia tricolore. I cantieri avviati sono pochi per via della macchina burocratica che è a dir poco complessa e prevede iter che richiedono me-

si per essere completati. Ne risentono in particolare gli interventi sui condomini, che però sono anche quelli più urgenti, mentre per quanto riguarda i lavori che coinvolgono edifici unifamiliari e unità immobiliari indipendenti va detto che la burocrazia è meno di ostacolo, tant'è che nel loro caso il numero dei cantieri che hanno ricevuto l'ok è decisamente più elevato».

**Con il decreto Semplificazioni s'interrverrà tra le altre cose su asseverazioni e verifica della conformità urbanistica, perché è una buona notizia?**

«Oggi per ottenere il visto della conformità edilizia urbanistica bisogna affrontare un percorso che dura mesi per effetto delle inefficienze della Pubblica amministrazione. Bisogna passare dagli Sportelli unici per l'edilizia e i loro archivi cartacei, una complicazione che rappresenta un freno non da poco per la maxi detrazione. La mancata digitalizzazione degli archivi fa sì che i tempi di accesso agli atti siano spesso molto lunghi. Risultato? Le procedure non avanzano. A tale riguardo mi preme sottolineare che concedere la possibilità di poter procedere senza questa verifica preventiva non equivale a sanare un immobile e non può essere visto come un condono. Una semplificazione in tal senso sbloccherà poi anche gli interventi relativi agli elementi trainati, che risultavano rallentati a loro volta dalla verifica della conformità urbanistica».

**Preoccupano pure i tempi di recupero del credito che impattano sulla liquidità delle imprese. Cosa fare?**

«Non aiuta la quantità monstre di documenti e di autocertificazioni che imprese, profes-

sionisti, condomini e in generale i titolari delle abitazioni oggetto d'intervento devono fornire. Appare perciò prioritario in questa fase accelerare sensibil-

mente i tempi di recupero del credito per proteggere le aziende».

**Si è parlato anche di un possibile abbattimento dell'aliquota del bonus, al 75 per cento, che ne pensa?**

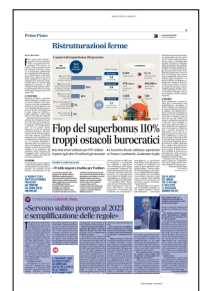
«La misura per prima cosa va prorogata al 2023 lasciandola così com'è ora. Una volta estesa al 2023 non siamo contrari a ridiscuterne la struttura per gli anni successivi e a rivedere l'entità della detrazione verso il basso. Ma non è adesso il momento di affrontare questo tema. Anche perché le imprese oggi devono fare i conti pure con il rincaro dei prezzi delle materie prime nel settore edile e con i materiali che scarseggiano. La proroga serve anche a fare in modo che il superbonus non generi un pericoloso effetto imbuto».

**In che senso?**

«Estendendo la durata della maxi detrazione la domanda di materiali potrà essere spalmata su un periodo più lungo così da renderla sostenibile. Altrimenti il superbonus rischia di trasformarsi in un boomerang».

**Francesco Bisozzi**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**IL PRESIDENTE ANCE:  
ECESSO DI CARTE  
DA COMPILARE,  
COSÌ OLTRE LA METÀ  
DELLE FAMIGLIE  
RESTERANNO FUORI**



**Il presidente dell'Ance  
sollecita di prolungare la  
validità del superbonus 110%  
di almeno due anni**



Peso:27%

**Il caso**

# Superbonus, la semplificazione incompiuta

**GIANLUCA BRIGAZZI**

Ancora troppi vincoli per ottenere l'agevolazione fiscale: si rischia di rallentare le operazioni che servono per recuperare il patrimonio edilizio

**L**e leggi italiane, anche quanto fatte con buoni propositi, vengono spesso soffocate dalla giungla di eccessiva burocrazia, ambiguità interpretative e contraddizioni attuative. Ed è proprio questa dinamica che rischia di inficiare il Superbonus, ovvero l'incentivo che consente detrazioni al 110% sui costi per gli interventi di efficientamento energetico e di contenimento del rischio sismico. Le questioni aperte sono numerose, a partire dall'attuazione pratica delle norme in caso di difformità edilizie. Queste ultime sono infatti presenti in alta percentuale «soprattutto su immobili dopo gli anni 70» e, spesso, «non sono conseguenza di veri "abusi" ma di incongruenze dovute a disegni progettuali redatti in modo approssimativo».

Lo segnala l'Associazione nazionale costruttori edili in un documento pubblicato questo mese ("Superbonus 110% - Semplificazioni e modifiche normative"). L'Ance spiega inoltre che a tali problematiche «si aggiungono le difficoltà di reperire la documentazione necessaria dalle amministrazioni pubbliche per procedere alle relative verifiche», le quali comportano tempi di attesa fino a sei mesi.

L'Associazione riconosce che, in sede di conversione del Decreto

Agosto, erano state apportate delle modifiche volte a risolvere alcuni nodi, stabilendo che le irregolarità su singole unità abitative non mettono a repentaglio la possibilità di detrazione per lavori effettuati su parti comuni di edifici plurifamiliari. Tuttavia, alla politica vengono chiesti ulteriori interventi. L'Ance vorrebbe che per poter usufruire dell'agevolazione fiscale non sia necessario presentare le attestazioni di conformità, ma soltanto «asseverare che l'immobile su cui si interviene è stato edificato sulla base di un titolo edilizio legittimo o prima del 1967». Tra le altre richieste dell'Associazione, c'è quella di intervenire sul concetto di condominio, in quanto «limitato, nell'ipotesi di unico proprietario, ad edifici composti da massimo 4 unità e posseduti da persone fisiche non imprese». La proposta è quella di riconoscere il Superbonus anche «in presenza di un unico proprietario dell'intero edificio, composto da diverse unità immobiliari distintamente accatastate, in relazione alle quali siano configurabili delle "parti comuni"». Ma l'Ance non è l'unica voce critica. Già a gennaio, la Fondazione Inarcassa e l'Ordine degli Architetti di Roma (Oar) avevano sollevato diverse questioni. Il presidente della prima, Franco Fietta, disse allora che «se vogliamo che il Su-

perbonus liberi energie e risorse per il sistema Paese, oltre ad estendere le scadenze il più possibile, occorre semplificare le procedure e chiarire l'ambito di applicazione della misura». Per il presidente dell'Oar, Flavio Mangione «il Superbonus è un provvedimento normativo di notevole importanza», ma stenta a decollare soprattutto a causa dei continui aggiornamenti e delle interpretazioni «che spesso si contraddicono tra loro». Il Fondazione Inarcassa e l'Ordine degli Architetti di Roma hanno chiesto «una task force per effettuare controlli», poiché vi sono società che, in alcuni casi, «come risulta dalla voce dei nostri iscritti, acquisiscono incarichi promuovendo interventi a costo zero, su cui il cittadino non ha alcun controllo e competenza». Tale iniziativa consentirebbe di «verificare la serietà delle operazioni, evitando ricadute in termini di danno patrimoniale per lo Stato che, in caso di controlli dell'Agenzia delle Entrate, si potrebbe poi ripercuotere sui singoli proprietari con l'aggravio di sanzioni e interessi. Gli stessi poi si dovrebbero rivalere su queste società con ulteriori spese legali e lunghi e faticosi iter giudiziari». Ad oggi, molti appelli non hanno ancora trovato alcun riscontro.

**L'opinione**

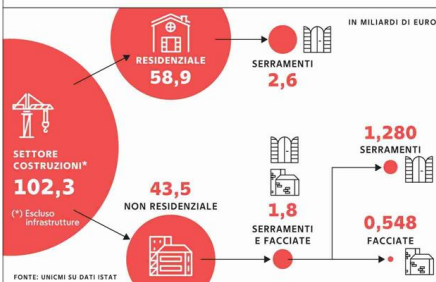


Basterebbe asseverare che l'immobile su cui si interviene è stato edificato sulla base di un titolo edilizio legittimo o prima del 1967

**DAL RAPPORTO DI APRILE**  
ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI

**I numeri**

**IL COSTO DEL RECUPERO E DELLE RISTRUTTURAZIONI**  
INVOLUCRO DELLE FACCIATE E SERRAMENTI



Peso: 41%