

Tremano i condomini Con lo stop al superbonus il rischio pignoramenti

Gli amministratori: «In molti si ritroveranno a dover mettere mano al portafogli per pagare i progetti senza poter effettuare i lavori»

ROMAGNA

ADRIANO CESPI

Da strumento normativo per creare posti di lavoro e pil a generatore di fallimenti, licenziamenti e, perfino, pignoramenti. Il superbonus 110, introdotto dal governo Conte II per rilanciare il settore edile, sembra essersi trasformato in fonte di problemi. In particolare dopo la decisione del governo Meloni di cancellare definitivamente, per decreto, la cessione del credito e lo sconto in fattura: il cuore pulsante della normativa. Lancia l'allarme Franco Pepoli, presidente Abiconf Ravenna (Associazione degli amministratori dei beni immobili della Concommercio): «Una scelta grave, quella del nuovo esecutivo, che potrebbe provocare il blocco del comparto edile e di conseguenza la chiusura di molte imprese e la perdita di occupazione. Ma non solo. Azzerare dall'oggi al domani il superbonus potrebbe causare grossi problemi a tanti condomini che tra qualche mese, se non addirittura qualche settimana, si ritroveranno a dover mettere mano al portafogli per pagare i progetti senza poter effettuare i lavori di rigenerazione energetica. Con la beffa, inoltre, di non poter abbassare i consumi da riscaldamento e, quindi, la spesa in bolletta. E col rischio, per chi non dispone della liquidità necessaria, di incorrere, addirittura, in pignoramenti».

Settore sul piede di guerra, dunque. Dall'Associazione costruttori edili agli Amministratori di condominio è un susseguirsi continuo di appelli al governo, affinché riveda il provvedimento, apportando dei correttivi. Sottolinea Pepoli: «Col go-



Uno dei tanti cantieri edili in Romagna

verno Draghi erano iniziati i primi problemi, aggravatisi, poi, col governo Meloni. Se, infatti, il precedente esecutivo non era riuscito a disincagliare quei crediti che banche e Poste non volevano più acquistare dalle imprese, l'attuale, con due provvedimenti, uno di novembre e ora questo di febbraio, ha di fatto cancellato anche la flebile speranza rimasta ancora in piedi. Insomma, per le imprese sarà davvero dura». L'amministratore di condominio torna, quindi, sull'altra forte criticità, quella degli elaborati progettuali da pagare: «Tutti quei condomini che - spiega -, col precedente decreto non erano riusciti a presentare in Comune la cila superbonus entro il 25 novembre e, quin-

di, non erano rientrati nell'aliquota 110 e non erano riusciti ad assicurarsi il mantenimento della cessione dei crediti e lo sconto in fattura, sono stati costretti ad accettare l'aliquota più bassa, 90, pur di far riqualificare a livello energetico l'edificio. Parlo naturalmente di un numero di condomini ridotto rispetto al 110, ma tuttavia importante. Ebbene, chiesta ai tecnici del settore la progettazione per l'effettuazione dei lavori, parlo di elaborati costosi, anche di 30-40 mila euro, dipende, ovviamente, dal tipo d'intervento richiesto, ora questi inquilini si ritrovano i carteggi in mano senza, però, poter effettuare gli interventi di rigenerazione energetica. Ad esempio, nel mio studio ho una venti-

na di pratiche di questo genere da portare in assemblea per il pagamento». Trattasi di esborsianche di 4 mila euro a persona. «Che i condomini sono obbligati, purtroppo, a dover saldare». E chi non può? «Non so che dire - commenta amareggiato Pepoli -: il rischio per loro è quello del pignoramento».

Da qui la necessità di un ravvedimento del governo.

Chiosa allora Andrea Bracaglia, presidente dell'Associazione nazionale amministratori di condominio di Rimini (Anaci): «È indispensabile che si costituisca un tavolo di confronto: governo, associazione costruttori edili e organizzazioni degli amministratori di condominio, per arrivare ad un accordo. Quella



dei crediti bloccati, infatti, è una problematica esplosa durante il precedente governo, con tanto di lavori sospesi e preoccupazioni espresse da imprese e condomini. A Rimini sono decine i cantieri fermi per mancanza di liquidità. Una problematica, purtroppo, di non facile risoluzione. Magari, col nuovo esecutivo si potrebbe ragionare su una riduzione dell'aliquota dal 90 al 70, col mantenimento, però, dello sconto in fattura e della cessione del credito, e con la possibilità di poter spalmare in dieci anni, anziché in cinque, la detrazione fiscale relativa».

OLTRE AL DANNO LA BEFFA

Pepoli: «Il nuovo esecutivo ha fatto una scelta grave».

Bracaglia: «Decine di cantieri fermi per mancanza di liquidità»



Ecco i pericoli che corre chi non ha consegnato la documentazione in tempo



ROMAGNA

Norma complicata quella del superbonus 110, che ha subito diverse modifiche fino ad essere definitivamente cancellata perché, come spiegato dal presidente del Consiglio, Giorgia Meloni, «troppo costosa per le casse pubbliche». Fa notare, però, Franco Pepoli, presidente Abiconf Ravenna (Associazione degli amministratori dei beni immobili della Confcommercio): «L'attuale governo, nell'introdurre il decreto che ha cancellato la cessione del credito e lo sconto in fattura, ha parlato di 110 miliardi di euro di spesa per lo Stato, pari a 2000 euro per ogni cittadino. Bene, perché però non si pensa a quanto pil si è creato col superbonus? Perché non si guarda a quanti soldi sono entrati nelle casse statali, attraverso iva e altre tasse? Perché non si contano tutti i posti di lavoro che sono stati creati? I dati dicono di 900 mila nuovi impieghi. Insomma, non vedo solo cose negative. Ecco perché spero che l'esecutivo si ravveda e adotti dei correttivi».

Ma vediamo, da un punto di vista tecnico, cosa succede con questo decreto 11 del 16 feb-

braio scorso. Spiega Mattia Boscherini, presidente regionale dell'Associazione nazionale amministratori di condominio e referente Anaci per la provincia di Forlì-Cesena: «Succede che si blocca tutto. Succede che nessuno farà più interventi di riqualificazione energetica, visto che se li dovrà pagare di tasca propria. Con le conseguenze economiche facilmente intuibili: rischio fallimento per decine e decine di imprese del territorio e perdita di posti di lavoro per centinaia di muratori, manovali, tecnici di caldaie».

Ma entriamo nel dettaglio del provvedimento. «L'ultimo decreto - sottolinea Boscherini - ha cancellato lo sconto in fattura e la cessione del credito dalle imprese a terzi, vedi banche e Poste, ma anche amministrazioni comunali. Determinando, di fatto, la cancellazione definitiva del superbonus: dal 16 febbraio, appunto, in poi. Perché per chi è riuscito a sbrigare le formalità burocratiche entro quella data i vantaggi del bonus restano». Ma vediamo questi vantaggi. Continua il presidente Anaci: «Quei condomini che entro il 16 febbraio siano riusciti a deliberare i lavori in assemblea e a pre-

sentare, in Comune, la cila superbonus possono ottenere una deroga e fruire, così, dell'aliquota superbonus 90. Quella introdotta, a novembre, sempre dal governo Meloni, che prevede anche il mantenimento dei crediti da cedere e lo sconto in fattura. Questo, però, purché gli interventi di rigenerazione energetica finiscano entro il 31 dicembre 2023. Altrimenti l'aliquota calerà al 70 e per il condominio salirà la spesa da sostenere. Quei condomini che, invece, erano riusciti a presentare, in Comune, entro il 25 novembre del 2022, la cila superbonus possono continuare ad usufruire dell'aliquota 110 e mantenere intatta la cessione dei crediti e lo sconto in fattura. Sempre che i lavori per il cappotto termico, gli infissi, e le caldaie, finiscano entro il 31 dicembre di quest'anno. Insomma, ci troviamo davanti a tutta una serie di modifiche normative che hanno scoraggiato molti condomini ad effettuare i lavori di rigenerazione energetica e bloccato il comparto edile. Col rischio, che deriva da questo ultimo decreto, di metterlo definitivamente in ginocchio».

ADRIANO CESPI

FEDERCONSUMATORI
RISPONDE

UN FONDO CONTRO LA POVERTÀ ENERGETICA

Bonus 110: urgente risolvere i blocchi e le criticità riscontrate da chi ha già presentato domanda. Il Consiglio dei ministri ha approvato, con un decreto-legge, il blocco della cessione dei crediti e lo sconto in fattura dei bonus fiscali, in particolare del superbonus. Una misura con cui lo Stato ha finanziato negli ultimi anni i lavori di ristrutturazione per migliorare l'efficienza energetica di migliaia di edifici.

Ma tra le pieghe delle agevolazioni si sono insinuate frodi e criticità, che hanno gettato pesanti ombre su questa misura.

L'obiettivo di dare la possibilità ai cittadini di effettuare lavori tesi a ridurre i costi energetici, aumentare il valore delle abita-

zioni e diminuire le emissioni nell'atmosfera, nonché di incentivare il settore delle costruzioni e sostenere l'occupazione, è presto svanito dietro agli ostacoli, i ritardi e le difficoltà di accesso al bonus da parte delle famiglie, che come Federconsumatori stiamo assistendo.

Stupisce, in tal senso, che il Governo abbia deciso di intervenire con il blocco ancor prima di risolvere la questione delle richieste di cessione già avanzate, che in gran parte dei casi risultano ancora sospese/bloccate a distanza di molti mesi. A questo problema è necessario e urgente dare una risposta. Invitiamo pertanto il Governo ad adottare anche misure mirate per risolvere le situazioni pendenti.

Il blocco dei crediti, inoltre, rischia di rendere elitario questo bonus, che sarà inaccessibile per tutte quelle famiglie incapienti, che cioè non possono scaricare dalle proprie tasse il costo degli interventi, o che non hanno possibilità di anticipare gli investimenti necessari per la realizzazione delle opere di riqualificazione. Spesso sono le famiglie a pagare un prezzo più alto per la crisi, proprio a causa della scarsa efficienza energetica delle proprie abitazioni. Torniamo a rivendicare, pertanto, la necessaria costituzione di un Fondo di contrasto alla povertà energetica, attraverso il quale finanziare anche incentivi e misure che consentano alle famiglie in difficoltà di rendere più efficienti le proprie abitazioni.