



Ecobonus e Sismabonus: le strategie tecniche per completare i lavori entro l'anno e non perdere i benefici fiscali

di Cristian Angeli | 28 Giugno 2024 | [Articoli Blog](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Sismabonus](#), [Villette](#)

Scegliere di utilizzare tecnologie costruttive specifiche permette di risparmiare tempo e ottenere lavori a regola d'arte, assicurandosi il maggior risparmio fiscale possibile prima della scadenza delle agevolazioni.

La fretta, si sa, non è una buona compagna quando si devono realizzare interventi edilizi. Per adottare le corrette procedure e non ritrovarsi con opere scadenti, che possono creare in futuro più problemi e danni di quelli che miravano a risolvere, è necessaria infatti prima un'attenta pianificazione professionale e poi una realizzazione precisa. Si tratta di un aspetto evidente, ma che purtroppo continua a scontrarsi con la disciplina delle detrazioni edilizie, che si collocano invece in una fitta rete di scadenze che ha imposto a più riprese di fare "il prima possibile".

**Ecobonus e Sismabonus: come completare i lavori a regola
d'arte e non perdere le agevolazioni in scadenza**

Ancora una volta, infatti, ci troviamo a pochi mesi dall'ennesima scadenza, quella di due detrazioni che hanno caratterizzato il settore negli ultimi anni, vale a dire l'Ecobonus, regolato dal D.L. n. 63/2013 al suo art. 14, e il Sismabonus, regolato dagli artt. 16 e seguenti. Il 31 dicembre 2024 rappresenta infatti il loro ultimo giorno di vigenza, circostanza che mette in difficoltà soprattutto le imprese, che non avranno a disposizione molti altri modi di agevolare la spesa per la realizzazione di ristrutturazioni o interventi edilizi anche profondi, considerato che, ad esempio, il Superbonus è utilizzabile solo al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa.

E non solo, perché imprese e società non potranno adottare la strategia (lecita) di pagare nel 2024 il totale dei lavori, per poi realizzarli con calma anche nel 2025, perché ad essi non si applica, come invece accade per le persone fisiche, il criterio di cassa, ma quello di competenza.

In sostanza, cioè, un'impresa che possiede un immobile e ha la necessità di efficientarlo sismicamente o energeticamente con l'aiuto dei bonus edilizi e non abbia magari ancora dato inizio ai lavori, avrebbe davanti a sé come unica chance quella di arrendersi al fatto che solo le opere realizzate entro fine 2024 costituiranno costi detraibili, perché di certo non è consigliabile affrettarsi, a detrimento della qualità dei lavori (qualità dalla quale può tra l'altro dipendere il mancato rispetto di requisiti normativi per la corretta fruizione delle detrazioni).

Tuttavia, non tutto è perduto, e alcune scelte di tipo tecnico sono invece in grado di velocizzare il cantiere, mettendo in campo tecnologie costruttive mirate, senza per questo rendere scadenti le opere realizzate.

I limiti delle tecnologie tradizionali

Impiegare tecnologie tradizionali potrebbe non essere la scelta migliore in questo contesto di "velocità imposta". Queste, infatti, richiedono la realizzazione di una sequenza di opere in successione le une alle altre, rendendo quasi impossibile "bruciare i tempi" senza comportare difetti dell'opera finale, ad esempio considerata la necessità di attendere la maturazione di gran parte dei materiali.

Si pensi a un edificio realizzato con struttura in muratura portante o a travi e pilastri in cemento armato e tamponamenti in laterizio: non si può di certo realizzare il cappotto termico esterno se prima non siano state realizzate le strutture portanti e non sia andata a termine la citata asciugatura delle malte e dei laterizi.

Bruciare le tappe, in tal caso, può significare introdurre difetti costruttivi che possono esser causa di contenziosi o portare persino alla revoca dei benefici fiscali. Infatti, il committente dell'intervento avrebbe tutto il diritto di portare in tribunale il costruttore che ha mal realizzato i lavori per fretta, come previsto dall'art. 1669 cc., ma è pur sempre vero che nel contesto del contenzioso il Giudice potrebbe notare la non conformità delle asseverazioni rilasciate dai professionisti e necessarie per ottenere i bonus.

Se il giudice viene a conoscenza di asseverazioni infedeli o falsi di qualunque tipo, pur nell'ambito di semplici procedimenti volti a riconoscere l'entità di danni patrimoniali, non può esimersi dal "trasmettere gli atti" al competente Pubblico Ministero che, di conseguenza, potrà aprire un fascicolo nei confronti del tecnico

sottoscrittore. Un così vorticoso procedimento può portare, per una via o per l'altra, anche a una segnalazione all'Agenzia delle Entrate, con conseguente possibilità di revoca dei benefici fiscali e sanzioni, poiché il responsabile è sempre il beneficiario del bonus, vale a dire il committente.

Serve valutare alternative

Chi vuole (o meglio, deve) far presto, non potrà allora fare a meno di valutare le alternative innovative proposte dal mercato. La prefabbricazione (o parziale prefabbricazione) offre in tal senso varie soluzioni, tra cui le più conosciute in ambito di edilizia residenziale sono sicuramente quelle in legno, anche per effetto dell'eco mediatico che le ha accompagnate negli ultimi anni.

I vantaggi degli edifici in legno sono noti a tutti in termini di velocità costruttiva "in sé", ma un occhio particolarmente attento va dedicato alle tempistiche di fornitura. Spesso, infatti, i materiali provengono dall'estero, con tutte le incertezze del caso. Attenzione anche ai costi reali che risultano necessari per portare l'opera al finito.

Un'altra alternativa può essere rappresentata dai sistemi costruttivi con i quali si realizzano pareti portanti in cemento armato gettandole all'interno di casseformi in materiali isolanti (polistirolo, pannelli in legno-cemento o in fibre).

Anche qui, ci sono pro e contro. Uno dei vantaggi è sicuramente rappresentato dalla "vicinanza" di un simile processo costruttivo semi-industrializzato a quelli tipici dell'edilizia tradizionale, cosicché non servono imprese specializzate per la realizzazione dell'opera. Uno svantaggio può invece derivare dalle reali (e non teoriche) prestazioni igrotermiche delle componenti edilizie così realizzate (pareti perimetrali e solai), e anche dai problemi di reazione al fuoco, soprattutto laddove la tecnologia preveda l'uso di materiali isolanti di origine sintetica nel lato a contatto con ambienti abitativi.

Come fare

In generale, chi sceglie di percorrere la strada delle tecnologie alternative dovrà affidarsi a personale tecnico esperto e "multidisciplinare", il quale dovrà innanzitutto verificare la presenza delle necessarie certificazioni, per poi comprendere altresì la "compatibilità" di processi costruttivi lontani da quelli tradizionali con il complesso mondo delle detrazioni, a metà tra l'edilizia e la fiscalità.

In particolare, infatti, ogni volta che in cantiere viene impiegato un qualsiasi materiale da costruzione, dovrà essere certificato il suo rispetto dei requisiti posti dal Regolamento (UE) n. 305/2011, nonché delle specifiche norme di prodotto. Similmente, bisognerà tenere conto dei prezziari ufficiali, a cui le norme sui bonus edilizi impongono di riferirsi. Questi ultimi infatti sono diversi di regione in regione, e nel momento in cui si opta per l'impiego di tecnologie costruttive non tradizionali, gli specifici prodotti potrebbero non essere presenti nei menzionati prezziari, esponendo al rischio di possibili contestazioni del Fisco di fronte all'applicazione di "nuovi prezzi" fatti a tavolino.

<https://www.cristianangeli.it/ecobonus-e-sismabonus-le-strategie-tecniche-per-completare-i-lavori-entro-lanno-e-non-perdere-i-benefici-fiscali/>