

Superbonus 110% o 90%. A chi spetta dire “tutta la verità” al condominio?

di Cristian Angeli | 23 Gennaio 2023 | Articoli Blog, Condomini, Edifici plurifamiliari, Sismabonus, Sismabonus acquisti, Superbonus

Spesso si parla di aver affidato a un professionista o a un General Contractor la "pratica di Superbonus", come se ciò bastasse per beneficiare della maxi detrazione. In realtà le cose sono molto più complesse.

Dall’entrata in vigore del decreto rilancio (DM34/2020), sul **Superbonus** si è detto e scritto di tutto e di più. Un mare magnum di informazioni, spesso tra loro contrastanti, a causa delle mille interpretazioni e dei continui aggiornamenti normativi e di prassi fiscale.

Chi esegue ricerche sul web rischia spesso di farsi un’idea semplificata, illusoria, o fuorviante di questa “straordinaria” (nel vero senso della parola), agevolazione fiscale.

Per beneficiare (in concreto) del Superbonus serve un approccio multidisciplinare

Partiamo proprio col dire che il Superbonus è una agevolazione fiscale con carattere, appunto, di "straordinarietà". Non spetta a tutti e non spetta per sempre.

Questa è la prima cosa che dovrebbe esser chiara a coloro che sono partiti in ritardo o che sono partiti solo "sulla carta", lasciando indietro o temporeggiando sulle attività realmente essenziali, prima fra tutte la progettazione.

Gli orizzonti temporali del **Superbonus 110%**, nel caso dei condomìni, sono ormai noti, ma è bene ricordarli. Per beneficiarne è necessario il rispetto di una delle seguenti condizioni:

- Delibera di esecuzione dei lavori entro il 18/11/2022 e presentazione CILAS entro il 31/12/2022
- Delibera di esecuzione dei lavori tra il 19/11 e il 24/11/2022 e presentazione CILAS entro il 25/11/2022.

I condomìni che non rientrano nelle due casistiche sopra riportate, in presenza degli altri requisiti, possono beneficiarne al 90%.

Ma ovviamente quelle sopra riportate sono condizioni necessarie ma non sufficienti, tanto per il 110 quanto per il 90%. Dando per scontato il rispetto dei requisiti tecnici richiesti dai decreti, l'unico modo per fruire in concreto del Superbonus è adottare un approccio multidisciplinare, che tenga conto degli aspetti tecnici, finanziari e organizzativi connessi all'operazione.

Quello che spesso i condòmini non sanno

L'effettiva possibilità di beneficiare del Superbonus dipende da una serie di fattori tra loro interconnessi, di natura tecnica, finanziaria e organizzativa. Se uno di questi fattori viene a mancare, o non viene curato nel modo giusto, la partita rischia di deludere le aspettative di chi aveva pensato di ristrutturare gratis, o quasi, il proprio caseggiato.

Non sempre è chiaro che, a monte di tutto, deve esserci la **REALE NECESSITÀ** di effettuare i **lavori di miglioramento**, che devono essere valutati preventivamente e poi progettati dettagliatamente da un professionista tecnico.

In assenza di una accurata e condivisa progettazione (svolta da un ingegnere, da un architetto o da un geometra a seconda della tipologia delle opere da realizzare) e di una parallela pianificazione finanziaria (svolta da un commercialista), la possibilità di fruire del Superbonus nei tempi consentiti dalla legge può diventare una chimera.

Senza progettazione e computazione dei lavori nessuna impresa potrà valutare (seriamente) la possibilità di prendere in appalto il lavoro e a quali condizioni. Non potrà, di conseguenza, pianificarne l'esecuzione nei

tempi disponibili.

Parallelamente, senza una pianificazione finanziaria si rischia, ad esempio, di confondere l'importo dei lavori (quello che deve essere determinato dal professionista tecnico sulla base dei prezzari vigenti), con l'importo "agevolabile".

Non è detto infatti che tutti i lavori progettati e computati dal tecnico rientrino nel Superbonus o che siano compatibili con i vari massimali fissati dai decreti attuativi.

Tantomeno è scontato trovare un partner bancario disponibile ad acquistare il credito fiscale, o una impresa che faccia lo sconto in fattura e, se si, a quali condizioni. La ricerca deve essere gestita con la massima professionalità.

Si comprende quindi che il percorso che porta all'effettiva possibilità di beneficiare del Superbonus deve essere pianificato dal punto di vista tecnico, finanziario e organizzativo fin da subito, molto prima di aprire il cantiere.

A chi spetta dire tutta la verità

Il corpus normativo che ha introdotto e che ha, via via, dettagliato le **modalità applicative del Superbonus**, ha omesso di individuare la figura preposta al coordinamento delle varie attività.

In un processo complesso come quello descritto questa figura dovrebbe essere sempre presente, per evitare che le cose vengano affidate al caso.

A cosa serve infatti una ottima progettazione se manca una pianificazione finanziaria? A cosa serve la pianificazione finanziaria se non si hanno chiari i dettagli progettuali? A cosa servono i dettagli progettuali se non si conoscono le tempistiche?

Nell'ambito dei lavori pubblici questa figura è obbligatoria ed è normata, si chiama "Responsabile unico del procedimento", una sorta di "direttore d'orchestra" che coordina l'operato dei vari professionisti e dell'impresa.

Nei lavori privati questa figura non è prevista dalla legge, ma ciò non significa che non debba essere presente. Può coincidere con il professionista tecnico (che, obbligatoriamente, deve essere presente solo per occuparsi della progettazione e delle asseverazioni).

Oppure può coincidere con il commercialista (che si deve occupare, obbligatoriamente, del visto di conformità). Può coincidere anche con l'amministratore di condominio.

Nessuna di queste tre figure è tenuta, se non per motivi "morali", ad avere un ruolo manageriale per il coordinamento del processo che porta (si spera) al Superbonus. Ma ciascuna di esse, previa contrattualizzazione e definizione del corrispettivo, può essere investita di tale funzione.

A chi non compete

Non è di certo consigliabile affidare un ruolo di coordinamento così strategico ai singoli condòmini, o a gruppi di essi, nemmeno se “qualificati” o “volenterosi”, tantomeno se non riscuotono la fiducia della maggioranza. Si tratta infatti di attività che comportano responsabilità e che richiedono la conoscenza approfondita degli aspetti interdisciplinari relativi allo specifico lavoro.

A parere dello scrivente, considerato che spesso il coordinamento di questi aspetti strategici determina risvolti economici importanti, è opportuno che il direttore d’orchestra venga individuato in un professionista con provata competenza, meglio se iscritto a un ordine professionale, con i conseguenti doveri deontologici, senza affidarsi solamente a un General Contractor.

https://www.cristianangeli.it/superbonus-110-o-90-a-chi-spetta-dire-tutta-la-verita-al-condominio/