

Superbonus/1 Corsa a Cilas e delibere condominiali per salvare il 110%

Giuseppe Latour
— a pag. 38

In condominio corsa alla Cilas per blindare l'agevolazione al 110

Di Aiuti quater. Professionisti impegnati a inviare le comunicazioni per restare nel vecchio regime
Margini quasi nulli per chi non ha una delibera mentre con la Cilas resta la possibilità di variazioni successive

Giuseppe Latour

Una corsa contro il tempo, in qualche caso disperata, per intercettare quello che resta del 110% (e non scendere al 90%), con delibere condominiali e Cilas che stanno piovendo a migliaia in queste ore negli uffici comunali.

L'approvazione del decreto Aiuti quater nel Cdm di giovedì scorso ha messo in moto una reazione convulsa del mercato. In questo caso è infatti impossibile, come si fa di solito, aspettare la pubblicazione del decreto in Gazzetta ufficiale. Una volta che il provvedimento sarà entrato in vigore, molti dei suoi effetti saranno cristallizzati: c'è, insomma, il rischio di non poter tornare indietro.

Così, anche se il contesto è fatto di informazioni frammentarie, si lavora per mettere insieme i due adempimenti chiave che, nei condomini, consentiranno di salvare il 110% anche per il 2023: la delibera condominiale e la comunicazione di inizio lavori asseverata per i lavori di superbonus (Cilas).

Su questi due punti, la presidente del Consiglio, Giorgia Meloni ha spiegato che saranno salvati «quei condomini che hanno già deliberato ad oggi l'intervento» e quelli per i quali sarà presentata la Cilas «entro il 25 novembre». Anche se manca un testo definitivo, sta prendendo, insomma, forma una doppia data: l'entrata in vigore del Dl (per le delibere), probabilmente per la fine della settimana, e il 25 novembre (per le Cilas).

Chi non ha già una delibera condominiale approvata è, di fatto, quasi fuori: i tempi per i cinque giorni di anticipo obbligatorio, a pena di annullabilità delle delibere, per la convocazione dell'assemblea non ci sono più, considerando che il decreto dovrebbe approdare in Gazzetta questa settimana.

Dall'altro lato, convocare un'assem-

blea espone l'amministratore a contestazioni, nel caso in cui il condominio proceda a pagare un tecnico per produrre una Cilas sulla base di una delibera che poi venga annullata, su richiesta di qualcuno dei condomini. La strada, allora, è strettissima.

Arriviamo, così, al secondo passaggio, che riguarda chi ha già una delibera approvata: la presentazione della Cilas, per la quale ai committenti è essenziale l'assistenza di un progettista. In queste ore sono migliaia le comunicazioni trasmesse agli sportelli unici dei Comuni di tutta Italia.

La bozza del decreto chiede che, per salvare il 110% anche per il 2023, «risultati effettuata la Cilas» alla data del 25 novembre. L'elemento essenziale, allora, è sicuramente l'invio della comunicazione e la ricezione del numero di protocollo. A questo punto, almeno in teoria, il 110% è salvo.

Cosa succede, però, se la Cilas viene successivamente contestata dal Comune? In linea teorica, la Cilas è una comunicazione asseverata e, come tale, non richiede nessun assenso dell'amministrazione. Il Comune può, al massimo, attivarsi successivamente contro gli interventi che sono descritti dalla comunicazione. Negli anni, però, si segnalano decine di casi di Cila annullate dai Comuni o per le quali vengono richieste, attraverso una diffida, integrazioni.

Sebbene questi atti siano contestabili in tribunale, non si può escludere che finiscano addirittura con l'incidere sulla fruibilità dei bonus. Anche se va detto che l'approccio delle Entrate, in casi del genere, è sempre stato piuttosto conservativo. La «realizzazione di opere edilizie non rientranti nella corretta categoria di intervento, per le quali sarebbe stato necessario un titolo abilitativo diverso da quello in possesso» per l'Agenzia «non può essere considerato motivo di decadenza dai benefici

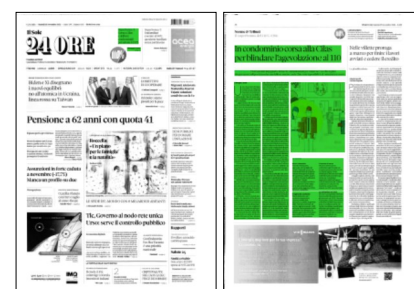
fiscali, purché il richiedente metta in atto il procedimento di sanatoria». Solo quando ci sia la «realizzazione di opere difformi dal titolo abilitativo e in contrasto con gli strumenti urbanistici ed i regolamenti edilizi» si arriva alla decadenza dei benefici (circulari n. 57/1998, punto 7, n. 7/E/2017 e n. 13/E/2019).

Il consiglio, comunque, è di evitare la presentazione di Cilas «in bianco» o incomplete. Andrà, quindi, indicata un'impresa esecutrice (difficile da trovare in questo periodo) e bisognerà risolvere la questione delle altre autorizzazioni.

Nel caso in cui, oltre alla Cilas, servano documenti come l'autorizzazione paesaggistica o quella sismica, ci sono due strade: o sono stati già ottenuti e vengono allegati alla comunicazione (difficile con tempi così stretti) o possono essere richiesti contestualmente alla Cilas. Qualora queste autorizzazioni vengano successivamente negate, la Cilas diventa di fatto inefficace: per qualcuno (ma le opinioni divergono molto su questo punto) potrebbe addirittura travolgere il 110 per cento.

Non è detto, comunque, che i lavori debbano iniziare immediatamente: la Cilas prevede anche l'indicazione di una data successiva per la partenza del cantiere. E c'è da considerare anche l'opzione delle varianti: sono assolutamente ammesse e vanno comunicate alla fine dei lavori, come integrazione alla comunicazione già presentata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Nuovo calendario

Il decreto Aiuti quater, approvato nel Consiglio dei ministri di giovedì scorso, ha totalmente rivisto le scadenze indicate finora per la fruizione del superbonus 110%, sia per i condomini che per le abitazioni unifamiliari. Finora il superbonus scadeva nel 2023 per i condomini e a fine 2022 per le sole unifamiliari per le quali sia stato raggiunto il 30% dei lavori a settembre

Il regime dei condomini

Stando alle bozze, per i condomini è prevista la riduzione al 90% della detrazione, a partire da gennaio 2023. Potranno rientrare nel vecchio regime (e avere il 110% anche per l'anno prossimo) solo i condomini che abbiano una delibera approvata all'entrata in vigore della norma e una Cilas presentata al 25 novembre

Il termine di marzo

Discorso diverso per le unifamiliari e gli immobili con accesso autonomo. Per loro c'è un doppio regime. Chi ha effettuato il 30% dei lavori entro settembre potrà prendersi più tempo per completare i pagamenti relativi all'opera e avere la detrazione del 110%: la scadenza non sarà più il 31 dicembre, come previsto adesso, ma il 31 marzo del 2023

Le unifamiliari nel 2023

Chi non ha completato il 30% dei lavori a settembre potrà avviare gli interventi nel 2023. Il decreto Aiuti quater, infatti, riammette le unifamiliari al 90% dal prossimo anno. A condizione, però, che l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento, calcolato in base al quoziente familiare, non superiore a 15mila euro

