

Superbonus: profili amministrativi

di Paolo Bertacco

Il D.L. 34/2020 “Decreto Rilancio”, come precisato dalla circolare dell’Agenzia delle Entrate dell’8 agosto 2020, distingue due tipologie di interventi di riqualificazione energetica e antisismici che possono usufruire della detrazione del 110% del c.d. “superbonus”, ossia gli “interventi trainanti” (o principali) e gli “interventi trainati”, questi ultimi soggetti alla detrazione solo se realizzati congiuntamente ai primi.

In particolare, rientrano nella prima categoria gli interventi di (i) isolamento termico, (ii) sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale e (iii) gli interventi antisismici; mentre nella seconda rientrano (a) la realizzazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, (b) l’installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo e (c) gli interventi di efficientamento energetico.

La norma offre quindi la possibilità di accedere al superbonus sia nel caso di mere sostituzioni o di installazioni di nuovi impianti sia attraverso la realizzazione di lavori più complessi.

Ciò detto si possono individuare alcuni elementi che aiutano nella scelta della tipologia di interventi da eseguire per conseguire il beneficio fiscale.

Un primo elemento riguarda i procedimenti autorizzativi necessari per dare avvio agli interventi principali e/o trainati che si vorranno realizzare. In particolare:

- nel caso si proceda alla mera sostituzione degli impianti o all’installazione di nuovi, le opere realizzate rientreranno nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell’art. 3 del T.U. Edilizia e sarà quindi sufficiente la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) con possibilità di immediato avvio dell’intervento;
- nel caso invece di interventi edilizi più complessi, che comportino anche la realizzazione di opere edilizie e si configurino quindi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (inclusa la demolizione e ricostruzione), occorrerà procedere mediante presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) semplice ovvero, per le ipotesi di ristrutturazione c.d. “pesante”, di un permesso di costruire o una SCIA alternativa a quest’ultimo.

Pertanto, nel calcolo delle tempistiche necessarie per poter rimanere nel periodo di applicabilità dell’incentivo (che opera per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021) occorrerà considerare anche i tempi di ottenimento del titolo abilitativo, specie per gli interventi più complessi soggetti a permesso di costruire o anche solo a SCIA semplice se l’immobile si trova nei centri cittadini, in questo caso con necessità di attendere 30 giorni per il “consolidamento” del titolo.

Un secondo elemento è di natura economica. È bene ricordare infatti che gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione e dunque sono più onerosi, non solo sotto il profilo dei tempi autorizzativi ma anche dal punto di vista dei costi.

Nondimeno si tratta di investimenti che permettono una riqualificazione strutturale del fabbricato e dunque la “convenienza” andrebbe valutata da un punto di vista più ampio.

Peraltro, si ricorda che sia a livello regionale (cfr. L.R. Lombardia 18/2019) che a livello nazionale (cfr. modifica dell’art. 17, comma 4-bis, del T.U. Edilizia da parte del DL 76/2020 “Semplificazioni”) sussiste la possibilità di usufruire di forti riduzioni sul contributo di costruzione.

Il quadro normativo attuale sembra quindi dare spazio ad investimenti più importanti dei semplici interventi manutentivi o di efficientamento, che consentano una maggiore valorizzazione del patrimonio edilizio, sempre purché realizzabili nei tempi (non amplissimi) al momento dettati dal DL Rilancio.