



Parma, 1° dicembre 2021
Prot. n. 943.2021

Ill.mo Sig. Presidente del Consiglio dei Ministri,
presidente@pec.governo.it

Ill.mo Ministro dell'Economia e Finanze
mef@pec.mef.gov.it

e p.c.
Ill.mo Sottosegretario alle Finanze Avv. Federico Freni
mef@pec.mef.gov.it

Oggetto: ORDINE ARCHITETTI DI PARMA - Legge di bilancio 2022, modifiche art. 119 decreto “Rilancio” (proroga incentivi detti “Superbonus”) e altre norme collegate: osservazioni tecniche

Ill.mi signori,

esprimendo vivo apprezzamento per la dinamica volta ad estendere nel tempo gli incentivi edilizi e in particolare il cosiddetto “Super-bonus”, e guardando con favore alle proroghe già previste nel DDL della Legge di Bilancio 2022, evidenziamo la presenza di alcune criticità, cercando di portare suggerimenti utili.

Inoltre, ben comprendendo e condividendo la necessità di combattere le gravissime frodi occorse (legate, a quanto pare, alla “creazione” e commercio di crediti “fittizi”) dobbiamo evidenziare l'effetto indubbiamente negativo che nuovi adempimenti dall'effetto retroattivo possono avere per operazioni di grande complessità come i lavori incentivati.

In generale, riteniamo che tutte le parti debbano prendere atto che il contribuente che intraprende un'operazione “Superbonus”, in molti casi integrata da altri incentivi, si trova ad affrontare un sistema di adempimenti di tale complessità e responsabilità da non avere mai avuto precedenti, e che tali oneri – per inciso – ricadono quasi per intero sulle spalle dei professionisti tecnici.

Condividiamo infine le posizioni serie e motivate espresse dal Ns. Consiglio Nazionale (C.N. degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori comunicato stampa in data 25/11/2021) e da molti ordini provinciali.

Il “Superbonus” e l'incentivazione dei lavori è un'operazione meritoria. L'Ordine Architetti di Parma ritiene di fare cosa utile evidenziando – nella presente fase di dibattito e perfezionamento della

BORGIO RETTO, 21/A - 43123 PARMA

T +39 0521 283087

F +39 0521 285199

e.mail: info@archiparma.it - web site: www.archiparma.it
CF 80012550341



Legge di Bilancio – **5 punti fondamentali** in merito ai quali è evidente la necessità di modifica o riflessione.

1 – Nessun nuovo adempimento deve essere introdotto

La gestione di un'operazione di riqualificazione finanziata con Superbonus ed altri Bonus comporta già ora un numero elevatissimo di adempimenti, nella quasi totalità di fatto convogliati sui professionisti tecnici.

È bene ricordare che moduli, asseverazioni, pratiche edilizie, per essere prodotti esigono una lunga, impegnativa e onerosa attività professionale di accertamento tecnico che forse al legislatore non è evidente.

Anche per questo, nessun nuovo adempimento deve essere introdotto.

In particolare, accertato che l'intervento edilizio deve avvenire in regime di regolarità, nessun ulteriore obbligo di natura urbanistica deve essere posto in capo al contribuente già in possesso di regolare titolo edilizio (CILA-S o altri). Il godimento dei benefici fiscali nei tempi di legge deve essere indipendente dall'iter e in particolare dalla conclusione delle pratiche edilizie.

L'avvenuta realizzazione dei lavori incentivati è giustamente assicurata allo Stato dalla già prevista asseverazione.

È necessario quindi evitare nuovi (inutili) adempimenti con scadenze obbligatorie, anche e in particolare correlati alla "ultimazione amministrativa" (ad esempio con SCEA) delle pratiche CILA-S, che deve potere avvenire liberamente in tempi successivi alla realizzazione dei lavori ed alla dimostrazione della spesa nei tempi comandati.

2 – “Bonus-casa” e “Bonus-facciate”: il quadro normativo e gli obblighi per il contribuente non possono cambiare per l'anno in corso

Per i lavori in corso e in particolare per le spese sostenute entro il 2021, non possono essere cambiate le regole di contabilizzazione dei lavori.

Tale logica contraddice completamente i principi in base ai quali sono stati appaltati molti lavori (in particolare riconducibili ai “Bonus-casa” e “Bonus-facciate”) e soprattutto nella motivata convinzione di potere legittimamente incentivare le spese sostenute.

Meglio sarebbe prevedere l'asseverazione professionale e il visto di conformità per i bonus minori, per le spese sostenute a partire dal 01/01/2022.

Bisognerebbe aumentare, questo sì sarebbe utile, l'individuazione e repressione delle azioni volte a creare “crediti fittizi”.

3 – Superbonus: incongruità nella proroga per le case autonome ancorata alla CILA entro il 30/09/2021

Per quanto riguarda la fattispecie delle unità immobiliari funzionalmente indipendenti (ovvero le cosiddette “case autonome”, o “villette”) la proroga di sei mesi, dal 30/06/2022 (scadenza attuale) al 31/12/2022, è stata condizionata all'avvenuta presentazione entro il 30/09/2021 della CILA.



La *ratio* della norma è evidentemente quella di permettere ai contribuenti che hanno già avviato l'operazione edilizia di portare a termine l'intervento già intrapreso, nonostante le attuali gravi difficoltà del settore edilizio e del mercato dei materiali e componenti, spesso irreperibili.

Tuttavia, paradossalmente, la proroga così come scritta esclude i contribuenti che – legittimamente – hanno aperto i cantieri “Superbonus” presentando non una CILA ma una **SCIA** (titolo edilizio pienamente valido prima della data di effettiva introduzione della CILA-Superbonus).

Questa mancanza che stabilisce un'ingiustificata differenza di trattamento tra i contribuenti può facilmente essere risolta, condizionando la proroga al 31/12/2022 **“all'avvenuta presentazione entro il 30/09/2021 della CILA o di un valido titolo edilizio equivalente ovvero risultino avviate le formalità amministrative per ottenere la CILA relativa alla demolizione e ricostruzione.”**

Inoltre, parrebbe più opportuno che la “soglia temporale” per l'avvenuta presentazione della CILA fosse spostata quantomeno dal 30/09/2021 al 31/12/2021.

Difatti l'esigenza della proroga è ovviamente fortissima soprattutto per i contribuenti che hanno avviato le operazioni Superbonus negli ultimi mesi di ottobre e novembre dell'anno in corso (e possiamo assicurare che non sono pochi), e che hanno a disposizione circa 200 giorni per completare gli interventi, con il concreto rischio di non arrivare a ultimazione, esponendosi così a gravissimo danno personale.

Queste modifiche al testo del DDL, per inciso, non abbisognano di alcuna copertura di spesa, essendo funzionali solo a rendere possibili operazioni incentivate già avviate.

4 – Nuovo decreto prezzi: strumento di elasticità e non di vincolo / niente tagliole sui costi dei lavori

Veri la grande complessità già sottolineata e il sistema di contratti multipli che il contribuente deve sottoscrivere, desta grandissima preoccupazione la manifestata intenzione del Governo di emanare un ulteriore decreto sui “prezzi”.

L'attuale sistema è efficace ed è finalmente andato a regime.

Le spese per gli incentivi sono comunque limitate dal tetto della spesa incentivabile per ciascun intervento, e questo è il primo elemento di garanzia e di calmiera.

L'obbligo di asseverazione e la contabilizzazione dei lavori con i prezziari indicati nei decreti applicativi è garanzia ulteriore e soprattutto sufficiente ad assicurare la congruità della spesa.

Il “Decreto Prezzi” può essere di utilità se – fermi restando i tetti di spesa – permetterà di adeguare i prezzi in contabilità all'aumento improvviso delle materie prime e delle opere finite.

Inutile dire che se il “Decreto prezzi” stabilisse invece nuove limitazioni, l'effetto sarebbe disastroso per i molti contribuenti che si sono esposti sottoscrivendo contratti e ordinando lavori, nella certezza che il regime del Superbonus non sarebbe cambiato.

In sintesi: il sistema è già complesso e la limitazione della spesa è già di fatto assicurata, come è sempre stato, dal sistema dei tetti di spesa. Altro non serve.

5 – Prezziari regionali e “Prezzario DEI”

A nostro avviso molto giustamente, lo Stato, promulgando il Decreto “Rilancio”, ha fatto affidamento sui prezziari delle Regioni e sui Prezziari DEI, come riferimenti atti a garantire la congruità dei prezzi dei lavori incentivati.



Ora, a fronte di peraltro legittime osservazioni sull'utilizzo del Prezzario DEI (non emanato da un ente pubblico), vogliamo sottolineare che nonostante il meritorio lavoro compiuto molti prezzari regionali non possono dirsi completi né aggiornati. È operazione tecnica non facile. I prezzari DEI sono già riconosciuti validi anche da molti enti pubblici ed uffici periferici del Ministero delle Infrastrutture, che ne accettano l'utilizzo per la preventivazione di opere pubbliche.

Riteniamo inaccettabile pensare di escludere l'utilizzo di questi prezzari, o pensare di modificare il meccanismo di stima dei lavori, per tutte le operazioni Superbonus per le quali sia stato acquisito il titolo edilizio nel regime attuale, prima del 31/12/2022.

In generale, per evidenti ragioni riteniamo più che auspicabile che il sistema di computazione dei costi, funzionante e che fino a oggi ha costituito il fondamento di progetti, accordi, contratti, rimanga stabile anche negli anni a venire.

Senza volere giudicare i principi di diritto alla base della Circolare ADE 16/E 29/11/2021, non è accettabile l'idea che un prezzario sia valido per valutare la congruità del costo di un'opera, se incentivata con un "bonus", e non sia più valido se l'incentivazione avviene con un "bonus" diverso. Il prezzo congruo di un ponteggio deriva in ultima analisi dal mercato e non cambia se l'intervento è di efficienza energetica o viceversa di sicurezza sismica, questo è evidente.

Al nostro Stato chiediamo chiarezza e semplicità, e un aiuto per procedere con sicurezza nell'attuale fase emergenziale, confermando la piena validità dell'uso del prezzario DEI, sotto responsabilità dell'asseveratore.

Confidando in una attenta valutazione di quanto esposto, porgiamo i migliori saluti.

Il Presidente

Arch. Daniele Pezzali
Ordine degli Architetti PPC Parma



BORGIO RETTO, 21/A - 43123 PARMA

T +39 0521 283087
F +39 0521 285199

e.mail: info@archiparma.it - web site: www.archiparma.it
CF 80012550341