



Lo consente la legge di conversione del decreto blocca cessioni (numero 11/23)

Le varianti conservano il 110%

Le scadenze sui titoli abilitativi sono rese più elastiche

DI CRISTIAN ANGELI

In caso di varianti ai progetti si conserva il 110%. La legge di conversione del dl 11/2023 rende più elastiche le scadenze dei titoli abilitativi: aliquota maggiorata e modalità alternative di fruizione salve anche se la Cila viene modificata. Chi possiede un titolo abilitativo presentato in tempo per ottenere la detrazione al 110% e conservare le opzioni di cessione del credito e sconto in fattura può modificare il progetto. A consentirlo è il testo definitivo della legge di conversione del dl blocca cessioni (l.38/23), che prevede l'irrelevanza delle varianti alla Cila (comunicazione inizio lavori asseverata) o al diverso titolo abilitativo rispetto alle scadenze introdotte dai decreti "aiuti-quater" e "blocca cessioni". Lo stesso vale nei condomini, che restano indenni dalla scure dei due decreti anche in presenza di nuove delibere assembleari che approvano le suddette varianti.

Il settore edilizio è stato scosso da alcune scadenze nevralgiche. Il legislatore ha infatti apportato al Superbonus due importanti modifiche, prima abbassando la sua aliquota di detrazione dal 110% al 90% per le spese sostenute dai condomini ed edifici fino 4 u.i. nel 2023 (dl 176/2022), poi vietando di optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito in luogo della fruizione diretta del bonus (dl 11/2023). Ma entrambe le novità presentano

delle eccezioni, legate appunto a specifiche "date limite". In tema di aliquota ridotta al 90%, cioè, la legge di bilancio 2023 (l. 197/2022, art. 1, co. 894) ha concesso di conservare la percentuale più alta del 110% anche nel 2023, purché la Cila condominiale sia stata richiesta entro il 31 dicembre 2022 (o in altri casi 25 novembre 2022). Lo stop alle modalità alternative di fruizione, invece, vige dal 16 febbraio 2023, data di entrata in vigore del dl 11/2023, con la conseguenza che i suoi divieti non si estendono a interventi con titolo abilitativo presentato in comune prima di tale fatidica data.

Chi abbia rispettato le scadenze, dunque, può fruire del Superbonus con l'aliquota più alta (110%) e ricorrere a sconto in fattura o cessione del credito.

E non solo, perché grazie a un emendamento al dl blocca cessioni, se una volta iniziati i lavori nei tempi previsti sia poi necessario modificarli (magari perché in fase progettuale alcune esigenze non erano prevedibili) le varianti al progetto non intaccheranno i richiamati requisiti temporali, anche se avvengono dopo il 16 febbraio 2023 o dopo le date entro le quali è possibile conservare il 110%. L'art. 2 bis del dl 11/2023, infatti, fornisce un'interpretazione autentica sia dei divieti in esso stesso disposti che delle norme che concedono il bonus al 110% anche nel 2023, prevedendo che essi "si

interpretano nel senso che la presentazione di un progetto in variante alla Cila o al diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento edilizio da eseguire non rileva ai fini del rispetto dei termini previsti". Allo stesso modo, specifica la norma, non rileva la nuova delibera assembleare che disponga le varianti ai lavori sulle parti comuni dei condomini.

Il riferimento alle "varianti" è generico, non specificando se siano di tipo c.d. sostanziale o non sostanziale. Ciò apre, almeno in linea teorica, alla possibilità di trasformare anche in modo considerevole l'entità delle opere, purché non necessitino di un nuovo titolo abilitativo. Se, ad esempio, entro il 16 febbraio è stato presentato il progetto per un intervento di efficientamento energetico parziale dell'edificio, si può procedere a trasformarlo in un intervento complessivo (sul capotto, sugli infissi e sugli impianti), senza vedere ridotta l'entità del Superbonus o negati sconto in fattura o cessione.

Il chiarimento, insomma, consente di operare con maggiore libertà, tenendo conto del fatto che alcuni progetti sono stati presumibilmente confezionati "in fretta" proprio a causa del groviglio di scadenze legate ai bonus edilizi, e il fatto che adesso necessitino di integrazioni non può precludere l'accesso ai benefici fiscali.