

Lavori a metà e cantieri irregolari Sono nel limbo 4mila condomini

Giuseppe Latour

Imprese “apri e chiudi” che sono nate dalla sera alla mattina, dopo il 2021, per cavalcare l’onda del superbonus. Hanno preso delle commesse, che in parte hanno eseguito, lasciandole poi a metà. Ai condomini, committenti di questi lavori, è rimasta la coda dei molti problemi legati a queste situazioni: detrazioni non maturate, somme da pagare in contanti, crediti fiscali fruiti in modo formalmente illegittimo, e possibili verifiche future da parte dell’agenzia delle Entrate.

È tutto qui il lato oscuro del superbonus, popolato dai moltissimi edifici che non sono riusciti ad arrivare in fondo a una procedura estremamente complessa, in una fase di mercato difficilissima, nella quale tra comportamenti spregiudicati e vere e proprie truffe, poi il cerino è rimasto in mano ai titolari delle detrazioni: i proprietari degli immobili. In assenza dell’atteso intervento Salva condomini, ipotizzato per il decreto fiscale, ma che non entrerà nemmeno in conversione, per molti cittadini restano da gestire situazioni drammatiche.

Le statistiche ne danno una testimonianza. I numeri dei report dell’Enea (aggiornato a febbraio 2026), che analizzano solo i lavori di efficientamento energetico (non la messa in sicurezza antisismica), dicono che in tutti i condomini italiani, quando ormai il superbonus ha di fatto chiuso i battenti, resta ancora una quota di lavori non realizzata: sono, tecnicamente, quelli per i quali le detrazioni sono state prenotate attraverso le asseverazioni ma che, poi, non sono arrivati al traguardo. Si tratta del 2,7% dei lavori di superbonus, che corrispondono a una cifra altissima: 2,3 miliardi di euro. Stimando il numero dei condomini coinvolti perché non hanno completato le opere, sono almeno 4mila ma, in realtà, è probabile che la cifra sia ancora più alta.

Queste cifre, però, non dicono quanto possa essere difficile lo stallo nel quale molti cittadini si stanno trovando. Pensiamo ai lavori non completati. Uno dei requisiti essenziali del superbonus, e di tutti i bonus casa, è la materiale esecuzione delle opere per le quali viene incassata la detrazione. Per l’ex 110% (che era uno sconto pensato per l’efficientamento energetico) andava chiuso il percorso che porta al miglioramento di due classi energetiche dell’immobile. Chi non ha chiuso i lavori ha perso il diritto alla detrazione.

Non solo: si è esposto alle contestazioni delle Entrate, che possono rivalersi sui beneficiari dei lavori agevolati per le agevolazioni già incassate. Attraverso il meccanismo degli stati avanzamento lavori, infatti, era possibile ottenere anticipi dello sconto fiscale, da usare di solito per pagare le imprese. Ora l’amministrazione finanziaria potrebbe chiedere l’importo del credito di imposta utilizzato in modo

illegittimo, ma anche sanzioni e interessi. Arrivando a un conto finale insostenibile chi spesso quei soldi non li ha mai avuti.

Più intricata ma non meno problematica è la situazione di chi si trova a confrontarsi con problemi procedurali: succede quando i lavori, ad esempio, non coincidono in maniera esatta con il contenuto dell'asseverazione comunicata alle Entrate. Anche in questi casi il committente perde il bonus, per mancanza di requisiti soggettivi e oggettivi.

Ma non solo: sul tavolo c'è anche la questione del conteggio all'interno dei Salari dei materiali consegnati in cantiere e non installati. Per centrare le scadenze dei lavori molto spesso questi prodotti sono stati considerati, facendo un conteggio che però è stato oggetto di contestazione. Proprio questa modalità di calcolo è oggetto di recriminazioni. E nel mirino finiscono sempre i condomini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA