

Superbonus 110%, esauriti i fondi. Ecco cosa succede a chi ha già iniziato i lavori

Come noto Enea il 31 maggio 2022 ha comunicato l'esaurimento, anzi il superamento dei fondi stanziati dal Governo.

Nelle more di capire quale soluzione possa decidere il Governo, attualmente abbiamo due fronti in bilico: da un lato **le imprese** che hanno applicato lo sconto in fattura e rischiano di non riscuotere questa anticipazione economica, quindi di fallire o quanto meno bloccare i cantieri; dall'altro lato i **cittadini** che hanno iniziato o vogliono iniziare i lavori.

Attualmente gli scenari potrebbero (e "potrebbero" è d'obbligo), così riassumersi:

- Chi ancora **non ha iniziato**, ma ha avviato la richiesta della cessione del credito con Banche o Poste, si vedrà rifiutare la concessione
- Se i lavori sono già iniziati ma **manca la concessione del credito bancario**, la questione è più complessa; nel caso in cui l'impresa abbia **anticipato con risorse proprie** l'inizio dei lavori, temendo ora di non riuscire a rientrare nei costi, potrebbe decidere di **bloccare il cantiere**. In questa ipotesi bisognerà fare riferimento al contratto di appalto e vedere cosa prevede per **l'ipotesi di ritardo nei lavori o per il "recesso" da parte dell'impresa**. Difficilmente è stata sottoscritta, a carico dell'impresa, **una polizza a copertura degli eventuali danni** di questo tipo. Anche in questo caso, comunque, sia il cliente sia l'appaltatore, possono chiedere la revisione o risoluzione del contratto.
- Nel caso in cui **solo una parte dei lavori** abbia già ricevuto il finanziamento, impresa e committente possono decidere di **eliminare parte dei lavori deliberati**, ma non ancora iniziati, e operare di comune accordo una riduzione del contratto. Se non si trova un accordo e gli obblighi di una delle parti sono divenuti **eccessivamente onerosi** a causa di avvenimenti straordinari e imprevedibili, come avviene proprio in questi casi, la parte che deve eseguire la prestazione può domandare **la risoluzione del contratto per "eccessiva onerosità sopravvenuta"**. Sia i condomini che dovessero trovarsi nell'impossibilità di affrontare le spese, sia l'impresa che non riesce a stare nei costi, possono **fare ricorso al giudice**.
- Per i lavori già iniziati che hanno ricevuto tutte le autorizzazioni dell'Enea e hanno **concluso un accordo di cessione del credito** con una banca, non dovrebbero esserci eccessivi problemi; da un lato le banche che già si sono impegnate con contratti di cessione del credito **non si possono tirare indietro senza farsi carico dei danni** che causerebbero a imprese e cittadini con il loro recesso, ma ciò implica che il Governo debba intervenire con opportuni provvedimenti per **finanziare in qualche modo le pratiche accettate**, ma si ripete ad oggi nessuna garanzia

- In alternativa alla cessione del credito, resta sempre la possibilità di **utilizzare la detrazione delle spese fino al 110%**. Ciò significa che i lavori dovranno essere **pagati subito**, ma poi si potrà ottenere una detrazione delle spese del 110%. A seconda dell'anno di sostenimento della spesa cambia **la suddivisione della detrazione**: per le **spese sostenute nel 2020 e nel 2021** la detrazione va suddivisa in 5 rate di pari ammontare; per le **spese effettuate dal 2022 in poi** la detrazione deve essere ripartita in 4 rate di pari ammontare. È chiaro che per scegliere questa opzione **serve liquidità**; si potrebbe pensare di fare un **prestito o un mutuo di ristrutturazione**, **ma in ogni caso è un'opzione che può permettersi solo chi ha ritenute capienti per assorbire la detrazione.**