
Mer 24 Set, 2025

Prezzari e DI antifrodi: ancora un ostacolo all'edilizia



Il mancato riferimento esplicito, da parte dell'Agenzia delle Entrate nella circolare chiarificatrice del DL Anti frode (n. 157/2021), ai prezzari DEI per tutti i bonus diversi dal Superbonus 110% rischia di generare un gran caos e di bloccare i cantieri.

Si tratta di “... una grave lacuna che rischia di gettare ancora una volta i contribuenti e le imprese nel caos, con il rischio di bloccare o ritardare gli interventi”, ha commentato il Presidente dell'Associazione Costruttori, **Gabriele Buia**, che chiede “un chiarimento immediato e un riferimento esplicito agli unici prezzari aggiornati attualmente disponibili sul mercato”. Secondo Buia, serve “un chiarimento immediato sulla possibilità di utilizzo dei prezzari Dei, permettendo così a imprese e cittadini di riprendere la pianificazione degli interventi edilizi con strumenti adeguati”.

Approfondiamo la problematica.

Il Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio) ha previsto l'asseverazione di congruità delle spese sostenute per il superbonus. Prima del Decreto Legge n. 157/2021 (Decreto anti-frode) questa andava redatta solo nel caso di scelta di una delle due opzioni alternative: sconto in fattura o cessione del credito. Dal 12 novembre 2021 invece si effettua anche nel caso di detrazione diretta e si estende ai bonus fiscali ordinari diversi dal superbonus, come il bonus facciate. A complicare lo scenario interviene la circolare 16/E dell'Agenzia delle Entrate che introduce una modifica alla

usuale metodologia di valutazione, da parte dei tecnici abilitati, della congruità delle spese effettuate, aprendo numerosi dubbi sulle verifiche e creando problemi a chi aveva già definito dal punto di vista commerciale l'importo dei lavori e i tempi di pagamento.

Sulla questione, nella Circolare si afferma che: “Per l’asseverazione relativa agli interventi diversi da quelli finalizzati alla riqualificazione energetica, compresi quelli di riduzione del rischio sismico, rientranti nel Superbonus, occorre, invece, fare riferimento al criterio residuale individuato dal citato articolo 119, comma 13-bis, del Decreto rilancio, ossia ai prezzi riportati nei prezziari predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi. Ciò in quanto il citato d.m. 6 agosto 2020 non contiene alcuna specifica indicazione in merito a tali interventi.”

Dunque il rimando alle modalità previste dall'articolo 119 comma 13-bis del DL 34/2021 per l'asseverazione delle spese sta generando notevole confusione, in quanto esclude - per le spese diverse da quelle per ecobonus - l'utilizzo del prezzoario DEI per la valutazione della congruità delle spese, come, viceversa, previsto dal decreto 6 agosto 2020.

Il prezzoario DEI della Tipografia del Genio Civile, è una delle fonti ufficiali, insieme ai prezziari regionali, alle quali la norma fa riferimento per la verifica della congruità delle spese effettuate in materia di Superbonus 110%. Nello specifico, i prezziari sono 6 e ognuno (sezione) è dedicato a una tipologia di lavori (Impianti Tecnologici, Nuove Costruzioni, Recupero Ristrutturazione Manutenzione, Urbanizzazione Infrastrutture Ambiente, Impianti Elettrici, Architettura Interior Design). Ogni sezione è aggiornata ogni 6 mesi.

In definitiva, indipendentemente da quando è stato sottoscritto il contratto di appalto tra committente e appaltatore, è necessario fare riferimento a specifici prezziari per attestare la congruità. In ambito “eco”, il riferimento resta sempre quanto previsto da Dm 6 agosto 2020 (per lavori iniziati dopo ottobre 2020): prezziari regionali o prezzoario DEI. In ambito sismico, ad eccezione del caso sismabonus acquisti (per il quale non è richiesta l'attestazione di congruità delle spese, poiché l'incentivo è calcolato sul prezzo di vendita), il riferimento è ora fornito dalla circolare 16/E, che non cita più il prezzoario DEI, ma si riferisce ai soli prezziari predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

L'omissione del prezzoario DEI nei lavori del Sismabonus ha creato confusione poiché prima del 12 novembre, non vi erano indicazioni esplicite, e nella pratica si è proceduto per analogia con quanto previsto per i bonus “eco”. Quindi, i professionisti e le imprese che in buona fede lo hanno utilizzato come riferimento per gli interventi di Sismabonus o bonus facciate oggi si ritrovano a dover asseverare la congruità utilizzando un riferimento diverso.

L'esclusione del prezzoario DEI non giustifica una diversità di valutazione per uguali lavorazioni, che spesso sono presenti sia negli interventi di “eco” che di “sisma” bonus. E' il caso della spesa per la tinteggiatura di una parete esterna. Se tale intervento risulta essere a conclusione di un isolamento termico della stessa e rientra nell’“ecobonus”, si dovrà asseverare la spesa sulla base del prezzoario regionale o di quello della DEI, ma se la tinteggiatura è a conclusione di un intervento di messa in sicurezza sismica di quella parete, l'asseverazione si dovrebbe basare sul prezzoario regionale o sui listini della camera di commercio, o sui prezzi correnti di mercato, ma non su quello della DEI. Inoltre, in assenza delle specifiche voci di lavorazione sui prezziari, occorrerà fare riferimento ai prezzi di mercato, che dovranno essere sufficientemente documentati poiché anch'essi saranno oggetto di

asseverazione di congruità. Lo stesso vale per il bonus facciate per il bonus casa e per i lavori energetici iniziati prima di ottobre 2020.

Lo scenario ha generato notevoli problemi per le aziende disposte ad effettuare lo sconto in fattura: a causa dei rallentamenti nella cessione del credito, si è creata una tensione finanziaria che rischia di paralizzare i cantieri e la liquidità delle imprese che se con i bonus ordinari potevano essere pagate ad avanzamento dei lavori, maturando rapidamente il credito generato dallo sconto in fattura, oggi l'obbligo di attestare la congruità e di far riferimento a specifici prezzi porta al blocco dell'iter agevolativo.

È indispensabile dunque dare, con la massima urgenza, una chiara indicazione, confermando l'utilizzabilità dei prezzi regionali e di quelli DEI sia per eco che sisma bonus che per gli altri bonus ristrutturazioni e facciate, ampliando la possibilità di utilizzare anche gli altri riferimenti citati nel sopra richiamato comma 13-bis ai soli interventi non rientranti nel Super bonus 110%.

Arch. Ph.D. Teresa Cervino

Energy consultant PromoPa Fondazione

Stampa in PDF

[PDF](#)

Ultima modifica

Gio 02 Ott, 2025