GUIDA AL Superbonus

ANACI

a cura di
ANACI
e del Centro Studi Nazionale

www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale

twitter.com/Anaci_it

https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2

@anaci

Sede Nazionale ANACI
Via Cola di Rienzo 212,
00198 Roma - Tel. 063214963
www.anaci.it - anaci@anaci.it

Progetto grafico ed impaginazione di **artigraficherapparini.it**
finito di stampare a novembre 2020 - ISBN 9788831290012

a cura di
ANACI e del Centro Studi Nazionale

GUIDA AL
Superbonus

Guida aggiornata a novembre 2020
Seguiranno integrazioni

ANACI

Prefazione

Il Superbonus fiscale è fra gli strumenti chiave studiati dalla politica, per rimettere in moto l'economia in questo periodo di grave emergenza sanitaria dovuta al COVID19.

È fondamentale che TUTTI siano messi nelle giuste e corrette condizioni per poterlo utilizzare, conoscendo al meglio:

- quali siano i requisiti per potervi accedere
- per quali interventi è possibile usufruirne
- come funzioni in modo chiaro il meccanismo dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito di imposta
- quali rischi comporta l'operazione
- quali siano i rischi e gli obblighi che è necessario rispettare per non commettere errori e magari perdere il diritto di usufruirne.

Dopo una lunga maratona di annunci e decreti modificati, integrati e convertiti in legge si arriva ad avere una situazione non ancora chiara ma in evoluzione, in quanto mancano ancora i moduli che le banche devono emettere per consentire fisicamente l'accesso del denaro; così come l'Agenzia delle Entrate non ha emesso il modulo per la cessione, e continua a dare specifiche che si contraddicono con le varie circolari che seguita ad emettere.

Il provvedimento è complesso e contiene una serie di adempimenti e di procedure non chiari a tutti i cittadini.
Vi sono limiti soggettivi, come l'esclusione dei titolari di reddito d'impresa o professionale, e limiti oggettivi e temporali per i condomini, gli immobili unifamiliari e gli immobili a sola destinazione abitativa, con esclusione degli immobili delle imprese.

ANACI ha deciso di pubblicare questa guida per fornire, ai propri associati, un indirizzo di comportamento, per tutelare il mandante e dimostrare che l'amministratore ANACI è un professionista TRAINANTE e non trainato, dimostrando di avere un ruolo fondamentale per gestire i bonus e Superbonus 110% e far ripartire l'economia, l'efficienza e la sicurezza del nostro importante patrimonio immobiliare.

Una delle grandi aspettative riguardava, in sede di conversione in legge, l'approvazione dell'emendamento che avrebbe prolungato, almeno al 2022, il periodo di beneficio. La norma vigente, invece, chiude questa possibilità al dicembre 2021, tranne i fabbricati ex IACP. Si sono limitate fortemente le potenzialità reali della misura, soprattutto per i CONDOMINI.

Quanto approvato, comporta una tempistica non agile per l'osservanza di tanti obblighi procedurali amministrativi e burocratici; i soggetti coinvolti sono molti: utenti finali, imprese, istituti di credito, studi legali, commercialisti, progettisti, produttori e il coordinamento e la gestione di tutti gli adempimenti insieme alle misure di auto-

tutela delle diverse parti, contemplano dei tempi inadeguati rispetto all'arco temporale previsto e, soprattutto, alle capacità organizzative dell'offerta.

Devo ringraziare il continuo e autorevole lavoro di tutti i componenti del Centro Studi Nazionale ANACI, coordinati dal suo direttore avv. Gian Vicenzo Tortorici e dal Segretario CSN Marco Marchesi; la commissione fiscale (nelle persone di Fabio Mulonia, Andrea Ricci, Antonio Pazonzi) per il suo delicato e sempre in evoluzione lavoro, coordinati dal Tesoriere Nazionale Dr. Giuseppe Merello; il prezioso lavoro di coordinamento di tutti i contributi e il controllo delle norme e leggi, emesse in merito, da parte dell'infaticabile Segretario Nazionale Dr. Andrea Finizio.

Un sentito ringraziamento anche a tutta la Giunta Nazionale e a tutti i Dirigenti.

Si ringraziano la d.ssa Enza Di Marco e il grafico per la disponibilità e impegno nella cura editoriale e nell'impaginazione.

Un ringraziamento anche alle Segretarie della sede Nazionale per la loro preziosa collaborazione e a tutti coloro che hanno collaborato con qualsiasi tipo di contributo affinché si ottenesse questo lavoro, che sarà "dinamico", ovvero ci saranno periodici aggiornamenti ed integrazioni in base alle modifiche legislative che seguiranno.

Il Presidente Nazionale
Francesco Burrelli

Indice

PARTE PRIMA

	PAG
Il quadro normativo: elementi caratterizzanti il superbonus ed il sismabonus	8
Determinazione della detrazione: qualificazione di intervento trainante e di intervento trainato	11
I passaggi fiscali	14
Trattamento delle detrazioni fiscali 110 % e la cessione del credito o lo sconto in fattura	19
Chiarimenti e dubbi forniti dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24/E del 8/8/20	25
I passi per raggiungere il Superbonus:	27

- Operazioni preliminari
- Assemblea per la nomina del professionista - Assemblea per l'approvazione degli interventi - Contratto e rapporti con l'eventuale General Contractor
- Nomina del professionista e verifica della copertura assicurativa
- Il professionista fornisce le indicazioni – verifica di fattibilità
- Redazione del computo metrico
- Esecuzione lavori e verifiche in corso d'opera
- Comunicazione Agenzia delle Entrate
- Comunicazione Enea

Riassunto degli adempimenti	37
Check-list elaborata dal Consiglio Naz. dei Dottori Commercialisti	38
Principali Interpelli ADE	39

ANACI

PARTE SECONDA

	PAG
I protocolli di ”Sicurezza e Salute” nei Luoghi di lavoro e nei cantieri in emergenza Covid-19	54
Il committente	57
Il responsabile dei lavori	59
Decalogo per l’Amministratore	64
Verifica edilizia e urbanisitica di un immobile	66
Cappotto termico e deroghe sulle distanze	73
Fasi propedeutiche alla preparazione di un piano di sicurezza	78
Figure professionali coinvolte nel piano di sicurezza	79
Requisiti professionali dei Coordinatori per la Sicurezza	83
Il Direttore dei lavori	85
Chi è il General Contractor?	86
Lavoratori autonomi ed imprese familiari	88
Definizione di *“impresa affidataria”*	92
Sanzioni salate per chi rilascia documenti falsi	95

PARTE PRIMA

GUIDA AL Superbonus 110%

Il quadro normativo

Elementi caratterizzanti il super bonus ed il sisma bonus

Con il suo art. 119 il Decreto Rilancio, come modificato dalla legge di conversione, introduce una ulteriore forma di detrazione che si presenta essenzialmente quale evoluzione e potenziamento dei già preesistenti ecobonus e sisma bonus che, peraltro, restano confermati ed invariati in tutte le loro rispettive prerogative.

Il potenziamento delle suddette detrazioni consiste innanzitutto nei seguenti due aspetti:

- *aliquota di detraibilità che viene aumentata al 110%:* l'agevolazione consente di detrarre l'intero importo della spesa sostenuta, con un beneficio aggiuntivo del 10%;
- *periodo di detraibilità:* viene dimezzato passando da 10 anni a 5 anni.

Ai fini della corretta fruizione della detrazione potenziata bisogna poi anche verificare:

- nuovi tetti di spesa in funzione dei quali determinare la spesa massima detraibile;
- prerogative tecniche e adempimenti da rispettare;
- perimetro oggettivo;
- perimetro soggettivo.

Un'altra caratteristica rilevante del super ecobonus è rappresentata dalla circostanza in funzione della quale, gli interventi che possono accedere alla detrazione potenziata portano in dote il cosiddetto effetto trainante che possono esercitare nei confronti di altri interventi.

Più precisamente, determinati interventi che, se effettuati autonomamente non potrebbero godere del suddetto potenziamento, quando sono realizzati congiuntamente agli interventi potenziati fruiscono anche essi dell'aliquota incrementata al 110% e (stando alla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24 del 8 agosto 2020) anche della riduzione dell'arco temporale di detraibilità.
Tra le prescrizioni richieste per poter accedere alla detrazione potenziata è previsto anche il miglioramento di due classi energetiche che deve essere raggiunto non solo in funzione dell'intervento cosiddetto trainante ma anche con l'eventuale apporto degli interventi trainati. Il miglioramento delle due classi energetiche può essere perseguito con l'apporto congiunto di entrambe le tipologie di interventi (trainante + trainati).

Pertanto, gli interventi effettuati devono conseguire:

- il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari;
- ovvero (ove non sia possibile il miglioramento di due classi energetiche) il conseguimento della classe energetica più alta (attualmente la classe A4).

Il richiesto raggiungimento del miglioramento delle due classi energetiche per poter accedere alla detrazione potenziata al 110% deve risultare dall'attestato di

prestazione energetica (APE) di cui all'art. 6 del D.lgs. 192/2005. Tale attestato dovrà essere duplice di cui uno elaborato prima della realizzazione dell'intervento e l'altro una volta terminati i lavori e deve essere rilasciata da un tecnico abilitato sotto forma di dichiarazione asseverata.
La detrazione potenziata al 110% può essere applicata per le spese, documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute nell'intervallo temporale compreso fra il 1° luglio 2020 ed il 31 dicembre 2021. Anche in presenza del superbonus principio di riferimento risulta essere quello di cassa. Infatti, elemento discriminante per poter accedere al beneficio fiscale potenziato al 110% appare essere anche in questo caso, come per tutte le altre tipologie di detrazioni attualmente vigenti (bonus verde, ristrutturazioni edilizie, bonus faccia rem ecobonus, sisma bonus), la mera data di sostenimento della spesa che deve ricadere nell'arco temporale previsto per legge ed in tal caso 1° luglio 2020 / 31 dicembre 2021 sopra indicato. Così, peraltro, sembra anche confermare la circolare dell'Agenzia delle Entrate, già più volte richiamata, che relativamente alla definizione del termine congiuntamente così si esprime "… ai fini dell'applicazione del superbonus, le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione (1/7/20 – 31/12/21), mentre le spese per gli interventi trainanti devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo fra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti".
È poi prevista un'estensione temporale per gli Istituti autonomi case popolari (IACP) per i quali il termine del 31 dicembre 2021 è posticipato al 30 giugno 2022. Termine che vale anche per i condomini ove essi rappresentino la maggior parte dell'edificio.

Interventi effettuati dalle persone fisiche sulle unità immobiliari

Per quanto concerne gli interventi effettuati sulle singole unità immobiliari, la detrazione del 110% spetta soltanto alle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni.
Inoltre, alle persone fisiche e soltanto per gli interventi di riqualificazione energetica il "superbonus" compete limitatamente ad un numero massimo di due unità immobiliari, "fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio".

La detrazione del superbonus del 110%, pertanto, per gli interventi di riqualificazione energetica compete alle persone fisiche:

- per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio senza alcun limite;
- per gli interventi effettuati su singole unità immobiliari, a prescindere dalla loro destinazione ad abitazione principale, con il limite massimo di due unità immobiliari.

Immobili esclusi dal "superbonus"

Sono escluse dalla possibilità di fruire del "superbonus" del 110% le unità immobiliari accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9 (abitazioni di tipo signorile, ville e castelli ovvero palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

Sismabonus

Il decreto Rilancio estende il potenziamento di detrazione costituito nell'incremento di detraibilità al 110% anche per il sisma

bonus. In questo caso per quanto concerne l'arco temporale di detraibilità non introduce alcune novità in quanto era già previsto in 5 anni.
Per quanto concerne il potenziamento del sisma bonus il Decreto Rilancio introduce sostanzialmente una semplificazione in quanto unica condizione richiesta è che l'intervento antisismico di cui ai co. da 1-bis a 1-septies dell'art. 16 del DL 63/2013 sia realizzato in zona 1, 2 o 3 restando esclusa la sola zona 4. Non è invece richiesto alcun salto in termini di classificazione sismica dell'edificio.
Resta, pertanto anche inalterato il tetto massimo di spesa su cui determinare la detrazione pari ad euro 96.000= moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Si precisa inoltre che:

- rientrano nelle spese detraibili anche quelle relative ai sistemi di monitoraggio struttura continuo ai fini antisismici purché eseguito congiuntamente ad un intervento sisma bonus;
- in caso di cessione del credito ad una compagnia di assicurazione e contestuale sottoscrizione di una polizza che copre il rischio da eventi calamitosi la detrazione del relativo premio è incrementata dal 19% al 90%.

Determinazione della detrazione

Qualificazione di intervento trainante e intervento trainato

Rientrano nella tipologia degli interventi trainanti quelli individuati dal 1° comma del succitato art. 119 e più precisamente:

a) isolamento termico degli edifici, con un'incidenza pari almeno al 25% della superficie;

b) sostituzione degli impianti di climatizzazione esistenti in condominio con impianti centralizzati ad alta efficienza energetica;

c) interventi su edifici singoli e villette (ad oggi solo se abitazione principale), per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti per riscaldamento, raffrescamento o fornitura di acqua calda a pompa di calore.

Tralasciando gli aspetti meramente tecnici che formeranno oggetto di approfondimento in un'altra sezione della presente pubblicazione si evidenziano i seguenti aspetti:

a) interventi di isolamento termico:

a. l'intervento deve avere un'incidenza superiore al 25% della superficie dispendente lorda. A questo proposito si precisa che relativamente all'individuazione della superficie disperdente lorda la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 14 febbraio 2020 in tema di "bonus facciate" ha in dicato quale superficie disperdente lorda l'insieme delle pareti verticali, pavimenti, tetti e infissi confinanti con l'esterno, vani freddi o terreno;

b. l'ammontare della detrazione va calcolata secondo la seguente scaletta:

i. fino a euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
ii. fino a euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
iii. fino a euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Relativamente alla determinazione del tetto massimo di spesa massima ammissibile in detrazione l'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 24/E del 8 agosto 2020 ha sottolineato due precisazioni importanti:

- calcolo del plafond: in caso di edifici aventi più di 8 unità immobiliari il conteggio va effettuato a scaglioni. Più precisamente, considerando per le prime 8 unità quale spesa massima l'importo di euro 40.000 e per le successive la spesa di euro 30.000. Quindi, riprendendo l'esatto esempio fatto dall'Agenzia delle Entrate, in caso di edificio composto da

15 unità immobiliari il limite di spesa ammissibile sarà pari ad euro 530.000 così composto:

• 40.000 x 8 =	320.000
• 30.000 x 7 =	210.000
• Totale spesa ammissibile	530.000

- calcolo detrazione spettante: una volta determinata la spesa massima detraibile, come sopra dettagliata, ciascun condomino potrà calcolare la detrazione di sua spettanza in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli art. 1123 e seguenti del Codice civile, ed effettivamente rimborsata al condominio anche se in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare.

c. materiali isolanti utilizzati: si sottolinea che la norma prevede espressamente la tipologia di materiali che devono essere utilizzati pena l'impossibilità di fruire della detrazione potenziata in quanto devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017;

b) interventi di isolamento termico:

a. l'ammontare della detrazione va calcolata secondo la seguente scaletta:

i. fino a euro 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;

ii. fino a euro 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Relativamente alla determinazione del tetto massimo di spesa massima ammissibile in detrazione l'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 24/E del 8 agosto 2020 ha sottolineato due importanti precisazioni:

- calcolo del plafond: in caso di edifici aventi più di 8 unità immobiliari il conteggio va effettuato a scaglioni. Più precisamente, considerando per le prime 8 unità quale spesa massima l'importo di euro 20.000 e per le successive la spesa di euro 15.000. Quindi riprendendo l'esatto esempio fatto dall'agenzia delle Entrate in caso di edificio composto da 15 unità immobiliari il limite di spesa ammissibile sarà pari ad euro 265.000 così composto:

• 20.000 x 8 =	160.000
• 15.000 x 7 =	105.000
• Totale spesa ammissibile	265.000

- calcolo detrazione spettante: una volta determinata la spesa massima detraibile, come sopra dettagliato, ciascun condomino potrà calcolare la detrazione di sua spettanza in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli art.1123 e seguenti del Codice civile, ed effettivamente rimborsata

al condominio anche se in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare.

b. Rientrano nel calcolo della somma detraibile anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;

Rientrano invece nella categoria dei lavori trainati quelli individuati dal 2° comma del succitato art.119. Si tratta di interventi che, se effettuati congiuntamente con un intervento di cui al primo comma (interventi trainanti sopra meglio individuati), possono fruire dell'aliquota potenziata al 110% e, stando all'interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 24/E del 8 agosto 2020, anche della riduzione del periodo di detraibilità da 10 anni a 5.

Più precisamente si tratta degli altri interventi di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica i quali, se abbinati a lavori di isolamento termico o di sostituzione di vecchi impianti di climatizzazione, rientreranno nell'ecobonus del 110%.

Si tratta ad esempio:

- sostituzione di serramenti ed infissi;
- schermature solari;
- caldaie a biomassa;
- caldaie a condensazione di classe A;
- lavori di riqualificazione globale dell'edificio, secondo i requisiti specifici disponibili sul sito ENEA.

Inoltre:
- se abbinati ai lavori trainanti, l'ecobonus del 110% trova applicazione anche per gli impianti fotovoltaici, inclusi accumulatori, nel limite di spesa di 48.000 euro, 2.400 euro per Kw di potenza nominale dell'impianto. In questo caso però è previsto il vincolo di cedere ad una GSE l'energia prodotta e non consumata;
- sempre se effettuati congiuntamente con un intervento trainante, la detrazione del 110% si applica anche all'installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici.

In base sempre al 2° comma dell'art. 119 questi interventi non necessitano poi dell'effetto trainante per poter accedere al potenziamento della detrazione se sono realizzati nell'ambito di edifici sottoposti ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi di cui al citato comma 1 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali. Pertanto, in questi casi la detrazione si applica anche se eseguiti autonomamente e non congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti fermo restando però la necessita di soddisfare il requisito del miglioramento delle due classi energetiche.
Per quanto concerne l'individuazione dell'arco temporale cui fa riferimento il termine congiuntamente l'Agenzia delle Entrate con la già richiamata circolare n. 24/E del 8 agosto 2020 ha precisato che tale condizione temporale si considera soddisfatta se "le date delle spese sostenute per gli interventi trainanti, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interni trainanti".

I passaggi fiscali

Modalità di fruizione del bonus

Art. 119 e 121 – D.L. n. 34 /2020
La detrazione è riconosciuta nella misura del 110% , da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo. In alternativa alla fruizione diretta della detrazione, è possibile optare per:

✓ un contributo anticipato sotto forma di sconto in fattura dai fornitori dei beni o servizi;

ovvero,

✓ la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante in favore:

- dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti) compresi gli istituti di credito e intermediari finanziari.

Interventi per i quali è possibile optare per la cessione/sconto
• recupero del patrimonio edilizio ovvero interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari nonché dei precedenti interventi e di quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici;
• riqualificazione energetica rientranti nell'ecobonus quali, per esempio, gli interventi di sostituzione degli impianti di riscaldamento o delle finestre comprensive di infissi, gli interventi sulle strutture o sull'involucro degli edifici, nonché quelli finalizzati congiuntamente anche alla riduzione del rischio sismico;
• adozione di misure antisismiche rientranti nel sisma bonus, l'opzione può essere esercitata anche con riferimento alla detrazione spettante per l'acquisto delle "case antisismiche";
• recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, per i quali spetta il bonus facciate introdotto dalla legge di bilancio 2020;
• installazione di impianti fotovoltaici, compresi quelli che danno diritto al Superbonus;
• installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, compresi quelli che danno diritto al Superbonus.

Sconto in fattura
• Il contributo sotto forma di sconto è pari alla detrazione spettante ma non può in ogni caso essere superiore al corrispettivo dovuto; a fronte dello sconto praticato al fornitore è riconosciuto un credito d'imposta pari alla detrazione spettante;
• L'importo dello sconto praticato non riduce l'imponibile ai fini dell'imposta sul valore aggiunto ed è espressamente indicato nella fattura emessa a fronte degli interventi effettuati quale sconto praticato in applicazione delle previsioni dell'articolo 121 del decreto – legge n. 34 del 2020.

Sconto parziale in fattura
• L'importo della detrazione spettante è calcolato tenendo conto delle spese comples-

sivamente sostenute nel periodo d'imposta;
• In presenza di diversi fornitori per il medesimo intervento la detrazione spettante è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute nel periodo d'imposta nei confronti di ciascuno di essi;
• L'importo della detrazione cedibile sotto forma di credito d'imposta è calcolato tenendo conto anche delle spese sostenute nel periodo d'imposta mediante cessione del medesimo credito ai fornitori (lo sconto equivale a pagamento).

Comunicazione per esercizio dell'opzione Provvedimento dell' 8 agosto 2020
La Comunicazione è inviata esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle Entrate:

• a decorrere dal 15 ottobre 2020;
• entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che hanno diritto alla detrazione.

L'opzione per la cessione può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori.
Per gli interventi che danno diritto al 110% gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento.

La cessione può essere esercitata anche **per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021.**
L'opzione si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile. In tali circostanze la Comunicazione è inviata entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione (in attesa di ulteriore provvedimento).

Documentazione da acquisire
Per esercitare l'opzione, oltre agli adempimenti ordinariamente previsti per ottenere le detrazioni, il contribuente deve acquisire anche:

• il visto di conformità (solo 110%) dei dati relativi alla documentazione, rilasciato dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni e dai CAF;
• l'asseverazione tecnica relativa agli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico, che certifichi il rispetto dei requisiti tecnici necessari ai fini delle agevolazioni fiscali e ne attesti la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Soggetti che possono trasmettere la Comunicazione
Singole unità immobiliari (anche villette a schiera):

• dal beneficiario della detrazione, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario mediante il servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate oppure mediante i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate;
• con riferimento agli interventi che danno diritto alla detrazione del 110% la Comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

Parti comuni degli edifici (condomini):
• dal soggetto che rilascia il visto di conformità;
• dall'amministratore di condominio direttamente oppure avvalendosi di un intermediario.

Nel caso di condominio "minimo "privo di amministratore:
• dal soggetto che rilascia il visto di conformità;
• da uno dei condomini a tal fine incaricato.

In caso di cessione di rate residue non fruite da parte del condomino delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021 sempre da chi rilascia il visto.
Con riferimento agli interventi che danno diritto alla detrazione del 110% la Comunicazione deve comunque contenere il visto di conformità.

Tempistica della Comunicazione per l'esercizio dell'opzione - Ecobonus 110%
La comunicazione è inviata a decorrere dal quinto giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione.
L'agenzia delle Entrate verifica l'esistenza dell'asseverazione indicata nella Comunicazione, pena lo scarto della Comunicazione stessa.

Modalità di utilizzo del credito da parte dei cessionari
I cessionari e i fornitori:
sono tenuti preventivamente a confermare l'esercizio dell'opzione, esclusivamente con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate.

Il credito d'imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione:
✓ a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della Comunicazione;
✓ e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

Ai cessionari ed ai fornitori non si applicano i limiti di cui:
✓ all'articolo 31, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2020, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 (limite ruoli scaduti 1.500 €.);
✓ all'articolo 31 della legge 23 dicembre 2000, n. 388 (limite compensazioni in F24 700.000 €. – per il 2020 1.000.000 €);
✓ all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (quadro RU 250.000 €).

N.B. la quota dei crediti d'imposta che non è utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento non può essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso ovvero ulteriormente ceduta.

Visto di conformità
Il visto di conformità, definito anche "visto leggero", è stato introdotto con il D. Lgs. n. 241 del 9 luglio 1997, costituisce uno dei livelli dell'attività di controllo sulla corretta applicazione delle norme tributarie, attribuito dal legislatore a soggetti estranei all'Amministrazione finanziaria.
Trattasi di un'attività di "controllo formale" svolta dal professionista che consiste in un'attestazione circa la corrispondenza della dichiarazione dei redditi alle risultanze della relativa documentazione, alle

scritture contabili e alle disposizioni che disciplinano gli oneri deducibili e detraibili, le detrazioni e i crediti d'imposta, lo scomputo delle ritenute d'acconto e i versamenti.

Sono controlli finalizzati ad evitare errori materiali e di calcolo

Art. 119 co. 11 DL 34/2020
"Ai fini dell'opzione "per la cessione o per lo sconto" di cui all'articolo 121, il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'art. 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere a) e b) del comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998. n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997"

Art. 119 co. 13 DL 34/2020
Ai fini della detrazione del 110 per cento di cui al presente articolo e dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121:

a) per gli interventi di cui ai commi 1,2 e 3 del presente articolo, i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n.63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n.90, e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copi dell'asseverazione è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA);

b) per gli interventi di cui al comma 4, l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017. I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Il soggetto che rilascia il visto di conformità di cui al comma 11 verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

Controlli da effettuare . Check list

Controlli ordinari:
• abilitazioni amministrative dalle quali si evince la tipologia dei lavori e la data di inizio dei lavori o, in assenza, autocertificazione che attesti la data di inizio e la detraibilità delle spese sostenute;
• fatture o ricevute fiscali idonee a comprovare il sostenimento della spesa di realizzazione degli interventi effettuati ;
• bonifico bancario o postale (anche on lime) da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che beneficia della detrazione e il codice fiscale o partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato;
• altra documentazione relativa alle spese il

cui pagamento è previsto possa non essere eseguito con bonifico bancario (ad esempio oneri di urbanizzazione, ritenute d'acconto operate sui compensi, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori);

• autocertificazione attestante che l'ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non ecceda il limite massimo ammissibile;

• dichiarazione dell'amministratore condominiale che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione ;

• in assenza del codice fiscale del condominio minimo documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto alla agevolazione , una autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio;

• copia della dichiarazione di consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori se la spesa è sostenuta dall'affittuario o dal comodatario (detentore);

• autocertificazione del contribuente, per ogni anno in cui fa valere una rata, che attesta la disponibilità del bene e la sua detenzione materiale e diretta, se pervenuto per successione.

Controlli specifici per il Superbonus:

• **Asseverazione** dei tecnici abilitati circa il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge n.63 del 2013 (Ecobonus);

• **Trasmissione** telematica dell'asseverazione all'ENEA (Ecobonus);

• **Asseverazione** dell'efficacia degli interventi al fine della riduzione del rischio sismico da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n.58 del 28 febbraio 2017 e successive modificazioni (Sisma bonus);

• **Deposito** dell'asseverazione sisma bonus presso lo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 3 giugno 2001, n.380;

• la **congruità delle spese sostenute** n relazione agli interventi agevolati (sia Ecobonus che Sisma bonus).

N.B. Il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica che i professionisti incaricati abbiano stipulato una polizza di assicurazione della responsabilità civile con un massimale minimo di €. 500.000 €.

Trattamento delle detrazioni fiscali 110% e la cessione del credito o lo sconto in fattura

TRATTAMENTO DELLE DETRAZIONI FISCALI DEL 110%

Uno degli aspetti su cui puntare l'attenzione è rappresentato dalla scelta più conveniente tra detrazione in dichiarazione, sconto in fattura o cessione del credito.

La detrazione fiscale in dichiarazione consente al contribuente l'utilizzo diretto della detrazione del 110% della spesa sostenuta, nell'arco di 5 anni con la conseguenza dell'assunzione di impegni finanziari immediati.

Alternative all'utilizzo diretto sono:

A. L'ottenimento dello sconto in fattura, invece, è subordinato alla volontà dell'impresa che facoltativamente può aderire o meno alla richiesta del committente. Laddove l'impresa manifesti la propria volontà in tal senso, lo sconto in fattura rappresenta una scelta di sicuro interesse rispetto all'utilizzo diretto della detrazione fiscale in dichiarazione, in quanto consente al contribuente di non sostenere, in tutto o in parte, esborsi finanziari; mentre nel caso dell'utilizzo diretto, il contribuente, oltre ad assumere impegni finanziari, dovrà attendere 5 anni prima di rientrare nell'investimento fatto, anche se beneficerà dell'intero 110%.

B. L'altra opzione è rappresentata dalla cessione del credito, in tutto o in parte, per l'importo corrispondente alla detrazione spettante alla stessa impresa che esegue i lavori oppure agli istituti di credito e altri intermediari finanziari con possibilità a loro volta di successive cessioni.

In questi casi il contribuente deve procedere con i necessari bonifici e solo successivamente potrà cedere il credito all'impresa (con facoltà di accettare o meno) a un istituto di credito/intermediario finanziario disposto a prendersi il credito che si intende cedere.

L'impresa, a sua volta, potrà cedere agli operatori economici specializzati il credito d'imposta senza accumulare crediti eccessivi che potrebbero portare a fenomeni di sofferenza finanziaria, soprattutto in caso di eccedenza di quei crediti rispetto ai versamenti fiscali e contributivi, posto che il credito di imposta in questione è utilizzabile con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione ed esclusivamente in compensazione. È il caso di evidenziare che la quota dei crediti d'imposta che non è utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento non può essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso ovvero ulteriormente ceduta.

Quando l'impresa non accetta la cessione del credito d'imposta, il contribuente si trova di fronte alla fattispecie di dover sostenere le spese degli interventi e solo successivamente trovare un istituto di credito/intermediario finanziario disposto a prendersi il credito che intende cedere.

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Per detrazione fiscale si intende quella operazione che consente di sottrarre una determinata somma da una imposta dovuta per ridurne l'ammontare. A differenza della deduzione fiscale, la quale è una riduzione della base imponibile ovverosia l'importo su cui calcolare l'imposta, la detrazione viene applicata all'imposta calcolata (che viene conseguentemente denominata lorda) e, riducendola, dà l'imposta netta, ossia l'imposta effettivamente dovuta.
L'importo consentito per tali detrazioni in analisi opera fino a "concorrenza" ovvero fino al massimo dell'imposta lorda dovuta.
Chi esegue interventi previsti dall'art. 16bis del TURI 917/86 e quelli integrati dai successivi interventi legislativi, compreso quello in esame, può beneficiare di tale opportunità.

CESSIONE DEL CREDITO FISCALE (norma generale)

La cessione di un credito d'imposta, valida tra le parti, acquista efficacia, anche ai fini fiscali, solo se e quando il credito viene chiesto a rimborso nella dichiarazione annuale. L'atto di cessione, redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata da un notaio, deve essere notificato al competente ufficio dell'Agenzia e deve contenere l'esatta individuazione dell'importo del credito ceduto.

CESSIONE DEL CREDITO RELATIVO A DETRAZIONI FISCALI IN ESAME (procedura speciale)

La cessione del credito d'imposta relativo a detrazioni fiscali in ambito di ristrutturazione edilizia e/o riqualificazione energetica e/o adeguamento sismico, per semplificare e non per limitare, è la possibilità che l'Amministrazione finanziaria concede al contribuente di rinunciare all'utilizzo diretto della detrazione fiscale spettante nella dichiarazione dei redditi e di optare, in alternativa, di cedere il relativo credito di imposta di pari ammontare a soggetti terzi.
Questa tipologia di cessione del credito fiscale viene effettuata senza la necessità di atto pubblico o di scrittura privata con firma autenticata ma attraverso un procedimento comunicativo/dichiarativo con l'amministrazione finanziaria effettuato dall'Amministratore di condominio e/o dai soggetti abilitati attraverso specifica piattaforma telematica.

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Ai sensi dell'articolo 121 del decreto Rilancio, i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi trattati nel presente manuale possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione d'imposta spettante, alternativamente:

a) per un contributo, sotto forma di **sconto sul corrispettivo** dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati. Con tale metodo **il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;**

b) per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito

e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.
L'opzione può essere effettuata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori che, con riferimento agli interventi ammessi al Superbonus, non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo. Il primo stato di avanzamento, inoltre, deve riferirsi ad almeno il 30% e il secondo ad almeno il 60% dell'intervento medesimo.
Si segnala che i crediti d'imposta, che non sono oggetto di ulteriore cessione, sono utilizzati in compensazione attraverso il modello F24 (ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 241/1997).
Il credito d'imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.
Non si applica il limite generale di compensabilità previsto (previsto dall'articolo 34, della legge n. 388/2000) per i crediti di imposta e contributi pari a 700.000 euro (elevato a 1 milione di euro per il solo anno 2020), né il limite di 250.000 euro applicabile ai crediti di imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi (previsto dall'articolo 31, comma 1, del decreto legge n. 78/2010, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 122/2010). Inoltre, non si applica il divieto di utilizzo dei crediti in compensazione, in presenza di debiti iscritti a ruolo per importi superiori a 1.500 euro (previsto dall'articolo 1, comma 53, della legge n. 244/2007).

La cessione può essere disposta in favore:

- dei fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi
- di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti)
- di istituti di credito e intermediari finanziari.

L'ottenimento dello sconto in fattura, è subordinato già dall'origine alla volontà dell'impresa che facoltativamente può aderire o meno alla richiesta del committente. Laddove l'impresa manifesti la propria volontà in tal senso, lo sconto in fattura rappresenta una scelta di sicuro interesse rispetto all'utilizzo diretto della detrazione fiscale in dichiarazione, in quanto consente al contribuente di non sostenere, in tutto o in parte, esborsi finanziari; mentre nel caso dell'utilizzo diretto, il contribuente, oltre ad assumere impegni finanziari, dovrà attendere 5 anni prima di rientrare nell'investimento fatto, anche se beneficerà dell'intero 110%.
L'altra opzione è rappresentata dalla cessione del credito, in tutto o in parte, per l'importo corrispondente alla detrazione spettante alla stessa impresa che esegue i lavori oppure agli istituti di credito e altri intermediari finanziari con possibilità a loro volta di successive cessioni.
In questo caso il contribuente deve procedere con i necessari bonifici e solo successivamente potrà cedere il credito all'impresa con la facoltà di questa di accettare o meno o a un istituto di credito/intermediario finanziario disposto a prendersi il credito che si intende cedere.
L'impresa, a sua volta, potrà cedere agli operatori economici specializzati il credito d'imposta senza accumulare crediti eccessivi che potrebbero portare a fenomeni di sofferenza finanziaria, soprattutto in caso di eccedenza di quei crediti rispetto ai versamenti fiscali e contributivi, posto che il

credito di imposta in questione è utilizzabile con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione ed esclusivamente in compensazione. È il caso di evidenziare che la quota dei crediti d'imposta che non è utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento non può essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso ovvero ulteriormente ceduta.
Quando l'impresa non accetta la cessione del credito d'imposta, il contribuente potrebbe trovarsi in difficoltà poiché dovrà sostenere le spese degli interventi e solo successivamente trovare un istituto di credito/intermediario finanziario disposto a prendersi il credito che si intende cedere.
Da un punto di vista documentale, il visto di conformità da parte dei professionisti abilitati relativo alla sussistenza dei requisiti sarà necessario nelle sole ipotesi di sconto in fattura o cessione del credito, lasciando fuori il caso dell'utilizzo diretto della detrazione da parte del contribuente. Il punto è stato chiarito anche nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate che lo prevede nelle ipotesi appena indicate.

LIMITI DI CAPIENZA DI IMPOSTA LORDA PER LA CESSIONE DEL CREDITO E LO SCONTO IN FATTURA

Come prima detto le detrazioni d'imposta sono ammesse entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. In sostanza, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno, non potrà essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi né essere chiesta a rimborso.
L'Agenzia delle Entrate non ha mai posto esplicitamente alcun limite in merito. Al riguardo con Risposta n. 309 del 24 luglio 2019, alla richiesta di chiarimenti sulla cessione del credito da parte di un contribuente in regime forfetario, l'Agenzia ha risposto:
"Come chiarito con la circolare del 18 maggio 2018, n 11/E, il credito d'imposta in questione può essere ceduto da tutti i soggetti teoricamente beneficiari della detrazione, anche se non tenuti al versamento dell'imposta."

I provvedimenti del Direttore Ag. Entrate che disciplinano la cessione del credito:
Provv. 8 giugno 2017 – Sismabonus : *"2.1 Il credito d'imposta può essere ceduto da: a) i condòmini, anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, a condizione che siano teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta prevista per gli interventi di cui all'art. 16 comma 1-quinquies del D.L. 4 giugno 2013, n. 63";*
Provv. 28 agosto 2017 – Ecobonus (parti comuni): *"1.1. b) i soggetti beneficiari della detrazione di cui al comma 2-quater del citato art. 14, diversi da quelli indicati al comma 2-ter,...*
2.1 Il credito d'imposta può essere ceduto da: a) i soggetti di cui al punto 1.1, lettere a) e b), anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, a condizione che siano teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta prevista...";

Provv. 18 aprile 2019 – Ecobonus (singole unità): *" 1.1. b) i soggetti beneficiari della detrazione di cui al citato art. 14, diversi da quelli indicati al comma 2-ter del medesimo articolo,...*
2.1 Il credito d'imposta può essere ceduto da: a) i soggetti di cui al punto 1.1, lettere a) e b), anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, a condizione che siano

teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta prevista...".

Non emergono preclusioni di carattere soggettivo.
La Guida dell'Agenzia delle Entrate sul Sismabonus, aggiornata al mese di luglio 2019, afferma che: *"La possibilità di cedere il credito riguarda tutti i potenziali beneficiari della detrazione, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruirne in quanto non sono tenuti al versamento dell'imposta."*.
Le norme ed i commenti sopra riportati, parlando di soggetti "*teoricamente beneficiari*" e di "*potenziali beneficiari*" della detrazione, non sembrano lasciar dubbi.
Nella verifica dell'espressione "*beneficiari*" che compare tre volte negli artt. 14 e 16, D.L. n. 63/2013, con riferimento ai beneficiari della detrazione, senza ulteriori specificazioni si può affermare che beneficiari delle detrazioni sono i soggetti che sostengono effettivamente le spese e che detengano gli immobili in qualità di proprietari, di titolari di diritti, di locatari, ecc.
Circa il riferimento alla soggettività IRPEF (o IRES, ove ammessa), ai fini di valutare la potenziale ammissibilità, esso deve essere ricondotto alla definizione di cui all'art. 2, D.P.R. n. 917/1986, secondo cui: *"Soggetti passivi dell'imposta sono le persone fisiche, residenti e non residenti nel territorio dello Stato."*
Sono soggetti passivi tutte le persone fisiche; l'eventuale concreta applicazione dell'imposta dipende quindi dalle altre disposizioni, che fanno eccezione con riguardo a redditi esclusi, assoggettati a ritenuta d'imposta o ad imposta sostitutiva.
In conclusione in mancanza di diverso avviso dell'Agenzia si ritiene che tutte le persone fisiche che sostengano le spese e che detengano l'immobile – come sopra indicati – siano ammessi alla cessione del credito corrispondente alla detrazione fiscale.
I soggetti che non dispongono di alcun reddito dovranno comunque poter dimostrare di avere avuto i mezzi per fare fronte alla spese (risparmi, finanziamenti, donazioni, ecc.).

LE REGOLE PER L'OPZIONE

Il contribuente potrebbe non ricorrere ad impegni finanziari personali se si guarda a uno degli aspetti di maggiore interesse dell'istituto giuridico in argomento concernente la possibilità di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente:

a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso (per esempio euro 100.000), anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante (pari a 110.000 euro), con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;

b) per la cessione del credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.
Da un punto di vista documentale il visto di conformità da parte dei professionisti abilitati relativo alla sussistenza dei requisiti sarà necessario nelle sole ipotesi di sconto in fattura o cessione del credito, lasciando fuori il caso dell'utilizzo diretto della detrazione da parte del contribuente.
Le modalità di esercizio dell'opzione, da

effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi degli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (in base al comma 3 dell'articolo 3 del Dpr n. 322/1998) saranno definite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate. Interventi per i quali è possibile optare per la cessione o lo sconto

L'opzione può essere esercitata relativamente alle detrazioni spettanti per le spese per gli interventi di:

• recupero del patrimonio edilizio previsto dal Tuir (ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del Tuir). Si tratta, in particolare, degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari nonché dei precedenti interventi e di quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici;

• riqualificazione energetica rientranti nell'ecobonus (previsti dall'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013) quali, per esempio, gli interventi di sostituzione degli impianti di riscaldamento o delle finestre comprensive di infissi, gli interventi sulle strutture o sull'involucro degli edifici, nonché quelli finalizzati congiuntamente anche alla riduzione del rischio sismico;

• adozione di misure antisismiche rientranti nel sismabonus (previsti dall'articolo 16 del decreto legge n. 63/2013). L'opzione può essere esercitata anche con riferimento alla detrazione spettante per l'acquisto delle "case antisismiche" (previsti dall'articolo 16, comma 1-septies, del decreto legge n. 63/2013);

• recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, per i quali spetta il bonus facciate introdotto dalla legge di bilancio 2020 (Cfr. articolo 1, comma 219 e 220, della legge n. 160/2019);

• installazione di impianti fotovoltaici (indicati nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del Tuir), compresi quelli che danno diritto al Superbonus;

• installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici (di cui all'articolo 16-ter del citato decreto legge n. 63/2013), compresi quelli che danno diritto al Superbonus.

I CONTROLLI DELL'AGENZIA

Ai fini del controllo, si applicano, nei confronti dei soggetti che esercitano l'opzione, le attribuzioni e i poteri previsti dagli articoli 31 e seguenti del Dpr n. 600/1973. I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto. L'Agenzia delle entrate, nell'ambito dell'ordinaria attività di controllo, procede, in base a criteri selettivi e tenendo anche conto della capacità operativa degli uffici, alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione (nei termini di cui all'articolo 43 del Dpr n. 600/1973 e all'articolo 27, commi da 16 a 20, del decreto legge n. 185/2008, convertito, con modificazioni dalla legge n. 2/2009). Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti del soggetto che ha esercitato l'opzione, maggiorato degli interessi (di cui all'articolo 20 del Dpr n. 602/1973, e delle sanzioni di cui all'articolo 13 del decreto legislativo n. 471/1997).

Chiarimenti e dubbi forniti dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate

n. 24/E del 8/8/20

In relazione agli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, la circolare n. 24 del 08/08/2020 dell'Agenzia delle Entrate, benché gli articoli 119 e 121 del decreto rilancio nulla precisano in proposito, evidenzia che le relative spese possono essere considerate , ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza.
Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio, sia superiore al 50 per cento , è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio.

In buona sostanza la circolare dell'Agenzia inserisce, errando ad interpretare la norma, una sorta di limitazione calcolata in percentuale sulle unità immobiliari residenziali rispetto l'intero edificio , lì dove la disposizione legislativa non prevede alcunché.

Il dubbio riguardo la non corretta interpretazione dell'Agenzia delle Entrate si rafforza lì dove per le associazioni e società sportive dilettantistiche si debbano considerare, ai fini della fruizione del superbonus, " i soli lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoio" (in questo caso evidentemente non viene considerato il requisito residenziale).
Un ulteriore elemento di criticità lo si intravede nell'ambito delle disposizioni relative ai soggetti (persone fisiche) che possono usufruire il superbonus.

La circolare dell'Agenzia delle Entrate così puntualizza *"In linea generale trattandosi di una detrazione dell'imposta lorda, il superbonus non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella c.d. no tax area).*

È il caso , ad esempio, dei soggetti titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfetario di cui all'art. 1, commi da 54 a 89 della legge 23 dicembre 2014, n.190, poiché il loro reddito (determinato forfetariamente) è assoggettato ad imposta sostitutiva.

I predetti soggetti , tuttavia, possono optare, ai sensi dell'art. 121 del decreto rilancio, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un

contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (cd. Sconto in fattura) anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito di imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. In alternativa i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi, di successiva cessione ".

Nella stessa circolare però l'agenzia esclude il non residente dalla possibilità di utilizzo del superbonus se privo di reddito.

Non si capisce quale è il fondamento di tale precisazione da parte dell'Agenzia se si permette l'utilizzo del superbonus a coloro che rientrano nella no tax area, ossia quale sia la differenza tra chi possiede un bassissimo reddito non tassabile per via della sua appartenenza alla no tax area rispetto a chi non ne ha proprio (come nel citato esempio del non residente privo di reddito)

I passi per raggiungere il Superbonus

OPERAZIONI PRELIMINARI

Operazioni preliminari

Prima di procedere a qualsiasi attività deliberativa è necessario verificare la presenza di alcuni documenti in atti.

Amministratore:

1) Data di nomina e vigenza incarico;
2) Regolarità dei requisiti previsti dal combinato disposto dell'art. 71bis disp. att. cod. civ. e D.M. 140/2014 nel caso di professionista esterno;

Edificio:

1) Licenza o certificato di abitabilità/agibilità dell'edificio;
2) Certificato di collaudo statico o dichiarazione di idoneità statica;
3) Progetto di costruzione e delle successive varianti;
4) Eventuali concessioni in sanatoria;
5) Eventuali cambi di destinazione d'uso;
6) Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio;
7) In caso di riscaldamento centralizzato presenza della documentazione tecnica della centrale termica e dell'allegato F;
8) Presenza nel R.A.S. (art. 1130 punto 6 cod. civ.) delle comunicazioni lavori e titoli autorizzativi per interventi eseguiti dai condomini che interessano le proprietà comuni (superfetazioni, verande, ecc...).

Una volta preso possesso della documentazione riguardante l'edificio questa dovrà essere prodotta al tecnico al quale è stata o sarà affidata la valutazione preliminare e/o la redazione della ipotesi progettuale di intervento.
La valutazione preliminare serve a individuare la tipologia di interventi per comprendere se esistono le condizioni per accedere al superbonus. In caso affermativo si potrà procedere alla redazione del progetto esecutivo e all'espletamento delle pratiche necessarie per poi analizzare i preventivi che saranno acquisiti. Contestualmente alla acquisizione delle offerte dovrà essere valutata l'idoneità tecnico professionale delle imprese in gara.
Nel caso in cui non ci fossero le condizioni per accedere al superbonus si potrà procedere a valutazioni alternative (bonus facciate, ristrutturazioni, ecc…).

ASSEMBLEA PER LA NOMINA DEL PROFESSIONISTA - ASSEMBLEA PER L'APPROVAZIONE DEGLI INTERVENTI - CONTRATTO E RAPPORTI CON L'EVENTUALE GENERAL CONTRACTOR

Ordine del Giorno

1) Nomina, e relativo conferimento di specifico incarico, dei tecnici che devono:

a) accertare i requisiti di fattibilità, comprese la diagnosi energetica e la conformità urbanistica dell'intero edificio, per gli interventi che possono usufruire della detrazione del 110% prevista dall'art. 119 del DL 34/2020. (Si potrebbe anche individuare caso per caso la tipologia dell'intervento che può essere effettuato, soprattutto per individuare gli interventi trainanti e quelli trainati per

conseguire l'efficienza energetica).
b) asseverare i requisiti tecnici dell'intervento sulla base del relativo progetto e dell'effettiva realizzazione.
c) asseverare la congruità delle spese sostenute per ogni intervento agevolato.
d) trasmettere all'ENEA una copia della propria asseverazione.
e) richiesta di preventivi di onorario ad almeno tre tecnici.
f) richiesta ai tecnici interpellati di esibire la polizza R.C. con massimale assicurato non inferiore a € 500.000,00.
g) conferimento al tecnico prescelto della progettazione dell'intervento, della direzione lavori e dell'eventuale coordinamento della sicurezza, se necessario, dell'accertamento del rispetto delle altre normative inerenti al condominio in generale per esempio il DM 37/2008 il DM 25 gennaio 2019 in tema di sicurezza antincendio degli immobili.

2) Opzione per usufruire dello "sconto in fattura" e, se approvata, nomina del commercialista che, designato, deve:
a) rilasciare il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti inerenti al diritto alla detrazione del 110% di cui all'art. 119 del DL 34/2020, computate la verifica dell'asseverazione rilasciata dal tecnico del condominio e la corrispondenza dei costi dell'intervento a quanto disposto dal predetto articolo.
b) inviare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi all'opzione deliberata.
c) richiesta di preventivi ad almeno tre commercialisti.
d) conferimento dello specifico incarico al tecnico prescelto.

3) Approvazione compenso dell'amministratore per il completo svolgimento delle conseguenti attività.
4) Richiesta di preventivi ad imprese che posseggano la capacità imprenditoriale per attuare con precisione tecnica e normativa gli interventi deliberati.
5) Scelta dell'impresa esecutrice e approvazione del fondo disposto dall'art. 1135, I c., n. 4, cod. civ..

Nella lettera di convocazione dell'assemblea l'amministratore dovrà rammentare ai condomini:
1) La decisione di avvalersi della cessione del credito prevista dall'art. 121 del DL 34/2020 è personale e non può essere deliberata dall'assemblea.
2) La detrazione del proprio onorario non è chiaramente disposta dalla legge per cui ciascuno dovrà stabilire se inserire la sua quota parte nella dichiarazione dei redditi individuale.
3) La maggioranza richiesta per la validità della delibera concernente l'approvazione degli interventi agevolati è costituita dalla maggioranza degli intervenuti in assemblea rappresentanti almeno un terzo del valore dell'edificio.
4) La delibera riguardante il cappotto dello stabile comporta anche l'applicazione della contabilizzazione e termoregolazione dell'energia calore, se non già installati i relativi strumenti.

Delibera per cessione del credito o sconto in fattura
a) L'assemblea, preso atto delle indicazioni fornite dell'amministratore, decide con la maggioranza <> di conseguire uno sconto in fattura pari al corrispettivo dell'importo dei

lavori deliberati [ovvero di avvalersi della cessione del credito]; votano contro il condomino <> per millesimi <>, il condomino <> per millesimi <>, ecc., e si astengono il condomino <> per millesimi <>, ecc..

b) L'assemblea, preso atto delle informazioni riferite dall'amministratore, ritiene più conveniente che ciascun condomino possa cedere il credito di imposta derivante dalla spesa sostenuta per i lavori deliberati, qualora lo ritenga per sé più opportuno.

Nella lettera di convocazione dell'assemblea l'amministratore dovrà rammentare ai condomini:

1) La decisione di avvalersi della cessione del credito prevista dall'art. 121 del DL 34/2020 è personale anche se allo stato può essere deliberata dall'assemblea.

2) La detrazione del proprio onorario non è chiaramente disposta dalla legge per cui ciascuno dovrà stabilire se inserire la sua quota parte nella dichiarazione dei redditi individuale.

3) La maggioranza richiesta per la validità della delibera concernente l'approvazione degli interventi agevolati e dei relativi finanziamenti è costituita dalla maggioranza degli intervenuti in assemblea rappresentanti almeno un terzo del valore dell'edificio ex art. 63 D. L. 14 agosto 2020 n. 104 convertito in legge 13 ottobre 2020 n. 126.

4) La delibera riguardante il cappotto dello stabile comporta anche l'applicazione della contabilizzazione e termoregolazione dell'energia calore, se non già installati la relativa strumentazione.

Clausole da inserire nel contratto d'appalto con l'impresa

1) L'impresa <> si obbliga ad eseguire i lavori deliberati dall'assemblea con scrupolosa osservanza del progetto predisposto dall'ing. <> e di ottemperare alle istruzioni e direttive da questi impartite, soprattutto per quanto riguarda la tipologia dei materiali da utilizzare..

2) L'impresa <> accetta e fa propria la delibera dell'assemblea per cui praticherà uno sconto in fattura pari al prezzo convenuto in relazione alla proposta avanzata dopo aver effettuato un rigoroso sopralluogo nel condominio e averne accertate le criticità da rimediare per realizzare la corretta esecuzione delle opere appaltate.

IN ALTERNATIVA

L'impresa prende atto che i condomini, o solo alcuni di loro, opteranno per la cessione del proprio credito di imposta ed espressamente accetta sin d'ora la manifestazione di volontà di costoro assumendosi direttamente gli incombenti conseguenti e derivanti da tale scelta.

Clausola da inserire nel contratto con il professionista

1) L'ing. <> si impegna ad attuare tutte le incombenze prescritte dall'art. 119 D.L. 19 maggio 2020 n. 34, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la conformità urbanistica dell'edificio e il miglioramento di due classi energetiche del medesimo, al fine di far conseguire ai condomini la detrazione fiscale concessa dal suddetto articolo.

2) L'ing. <> redigerà il progetto dell'intervento da realizzare specificando in esso di aver previsto esplicitamente i requisiti prescritti dall'art. 119 D.L. 34/2020 e le disposizioni delle diverse normative che lo riguardano.

NOMINA DEL PROFESSIONISTA E VERIFICA DELLA COPERTURA ASSICURATIVA

La nomina del professionista è forse la fase più importante. Il Professionista è colui che dovrà asseverare l'esistenza dei presupposti per il miglioramento di due classi energetiche e della congruità degli importi.
Le asseverazioni costituiscono l'elemento imprescindibile per l'ottenimento del beneficio fiscale.
La sua nomina dovrà essere disciplinata da un contratto che deve prevedere la massima cautela per il Condominio in modo da evitare qualsiasi fraintendimento circa le operazioni e le attività che dovranno essere svolte.
Ovviamente il professionista dovrà possedere le abilitazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico che non potranno essere autodichiarate, ma dovranno essere verificate anche attraverso la presentazione di idonea documentazione.
E' opportuno ricordare che tutte le professioni prevedono la formazione continua ed il professionista deve dimostrare di essere in regola con i crediti formativi obbligatori.
Sul disciplinare di incarico dovranno quindi essere fissate tempistiche precise per la consegna degli elaborati che dovranno essere consegnati anche su supporto elettronico al fine di poterli inviare rapidamente in caso di necessità.
Il Professionista dovrà accompagnare il Condominio dall'inizio alla fine del percorso.
Non è assolutamente consigliabile pensare di sostituire il tecnico durante il percorso che porterà all'ottenimento del beneficio fiscale.
Si parla di professionista al singolare perché sarebbe opportuno che il responsabile della "filiera tecnica" sia uno.
Infatti la filiera dei professionisti potrà essere composta da Termotecnici, strutturisti, Edili, Coordinatori per la Sicurezza.
Difficilmente si troveranno professionisti con tutte le abilitazioni necessarie, ma al fine di evitare tentativi di scarico delle responsabilità, sarebbe opportuno che il tecnico responsabile sia uno e si renda responsabile dell'eventuale operato dei suoi ausiliari.
In quanto alla copertura assicurativa il comma 14 dell'art. 119 recita così: *"14. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. I soggetti di cui al primo periodo stipulano una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata. La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio..."*

All'atto della nomina del professionista sarà quindi necessario verificare la presenza di polizza assicurativa con copertura superiore a 500.000.
La difficoltà è rappresentata dalla verifica che il massimale sia adeguato alle attestazioni ed asseverazioni rilasciate.
Il Condominio e tantomeno l'Amministratore non sono a conoscenza di quante attestazioni e/o asseverazioni sono state o saranno rilasciate dal professionista.

Possono solo prendere atto di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata dallo stesso ma in questo caso una dichiarazione mendace produrrebbe effetti pesanti nei confronti del Condominio.
La massima tutela si otterrebbe se per ogni intervento venisse rilasciata una polizza assicurativa con copertura pari all'ammontare delle opere.

IL PROFESSIONISTA FORNISCE LE INDICAZIONI – VERIFICA DI FATTIBILITÀ

Il professionista incaricato eseguite le operazioni ritenute necessarie al fine di individuare l'insieme delle opere necessarie per l'ottenimento del beneficio fiscale, dovrà redigere una relazione dettagliata con descrizione degli interventi .
Questa prima sommaria indicazione non ancora tradotta in un computo metrico servirà all'Amministratore per capire la reale fattibilità dell'intervento e se siano necessarie autorizzazioni dei singoli condomini al fine di poter realizzare le opere previste.
Nel caso in cui fosse imprescindibile l'autorizzazione dei condomini e questi non siano d'accordo è ovvio che il professionista dovrà rivedere le proprie valutazioni alla luce dei mancati consensi necessari da parte dei singoli condomini che potrebbero non essere d'accordo nel vedersi intaccare la proprietà privata.
L'installazione dell'isolamento potrebbe comportare le seguenti problematiche che vengono di seguito elencate:

a. si perderebbero dai 12 ai 14 cm. di profondità nei balconi;
b. al fine di ridurre i ponti termici probabilmente (questo lo valuterà il termotecnico) potrà essere necessario eseguire un isolamento delle spallette delle finestre/porte finestre riducendone la luce fruibile (aria e luce per le finestre - passaggio per le porte finestre) – in questo caso inferriate e doppi infissi apribili dovranno essere sostituiti;
c. inferriate e doppi infissi apribili ove le luci delle spallette di finestre e porte finestre non vengano ispessite dall'isolamento non si apriranno più a 180° ma solo a 90°;
d. qualora siano presenti macchine motocondensanti presenti in facciata, dovranno essere smontate e rimontate distanziate dalle pareti per effetto dell'ispessimento delle murature; se le tubazioni di collegamento non permetteranno tale spostamento (non sono state lasciate con il gioco necessario) dovranno essere modificate con la speranza di poter completamente recuperare il gas per gli impianti non più recenti;
e. l'aspetto estetico dell'edificio verrà variato ed eventuali rivestimenti esterni ricoperti. I bancali delle finestre verranno prolungati mediante ricopertura con lamiere in alluminio preverniciato;
f. l'isolamento dei lastrici solari comporterà un aumento della quota del piano di calpestio creando gradini per l'accesso ai lastrici. Tale intervento creerà una nuova barriera architettonica che dovrà essere risolta;
g. potrebbe essere necessario rinunciare a volumi per effetto dell'installazione di isolamenti all'interno delle proprietà private quali magazzini, cantine, soffitte e garage.

Occorre che tali situazioni vengano valutate prima di procedere con le fasi successive in quanto se si è a conoscenza di interventi che non sono realizzabili perché sicuramente i condomini non autorizzeranno opere nelle proprietà private il professionista ne dovrà tenere conto e rivedere il proprio progetto.

REDAZIONE DEL COMPUTO METRICO

Il computo metrico è fondamentale.
Più sarà dettagliato sarà minima la possibilità che vengano non correttamente valutate le lavorazioni sotto il profilo qualitativo, quantitativo ed economico.
Le descrizioni dettagliate riducono la possibilità che gli esecutori possano in qualche modo male interpretare le richieste del tecnico.
E' obbligatorio che gli interventi così come progettati vengano eseguiti pedissequamente. Una esecuzione difforme dovuta ad una descrizione delle opere approssimativa potrebbe portare ad un risultato differente rispetto alle previsioni iniziali e comportare la perdita del beneficio.
Descrizioni e quantificazioni inequivocabili non possono che essere garanzia del raggiungimento del risultato .
Sul computo metrico occorre siano distinte con precisione le lavorazioni che danno luogo ai diversi benefici perseguibili che ovviamente saranno computati separatamente ai fini delle detrazioni fiscali.
Dovranno essere descritti minuziosamente i materiali che dovranno essere impiegati.
Non possono essere accettate descrizioni sommarie ad esempio "pannello isolante di spessore cm. 12".
Deve essere indicato il tipo di pannello, le prestazioni energetiche e caratteristiche tecniche dello stesso oltre alla marca e spessore con precisate le modalità di fissaggio e posa dello stesso.

ESECUZIONE LAVORI E VERIFICHE IN CORSO D'OPERA

Durante l'esecuzione delle opere occorrerà invitare i tecnici che devono rilasciare le attestazioni e asseverazioni nell'effettuare verifiche in corso d'opera al fine di confermare che tutto stia procedendo correttamente e non siano necessarie correzioni per poter raggiungere il Bonus 110 %:
Qualora il tecnico rilevi che l'impresa non stia utilizzando i materiali corretti o che li stia posando non a regola d'arte dovrà segnalarlo al fine di evitare amare sorprese a fine lavori con i ponteggi smontati.
Le opere che consentiranno di accedere al beneficio fiscale del 110% saranno di deverso tipo, edili, impiantistiche e strutturali eseguite quindi da maestranze di diverso tipo che interverranno sul cantiere in tempi diversi, ma anche contemporaneamente.
Occorre assolutamente considerare le responsabilità connesse all'applicazione del TUS 81/08.
La nomina corretta di un responsabile dei lavori ai sensi dell'art. 93 del TUS 81/08 permetterà all'Amministratore di sollevarsi da tutte le responsabilità connesse alla verifica degli adempimenti obbligatori per Legge.
Si riportano gli estremi normativi ai quali il committente o il responsabile dei lavori devono ottemperare:

- D.Lgs. 81/08 e s.m.i. Art. 90 commi dal n. 1 al n. 11 nessuno escluso;
- D.Lgs. 81/08 e s.m.i. Art. 92 comma 1 lett. e;
- D.Lgs. 81/08 e s.m.i. Art. 93 comma 2;
- D.Lgs. 81/08 e s.m.i. Art. 99 comma 1 e 2;
- D.Lgs. 81/08 e s.m.i. Art. 101 comma 1;
- D.Lgs. 81/08 e s.m.i. Art. 100 comma 6 bis.

Su tutte si rammenta la necessità di effettuare la verifica dell'idoneità tecnico professionale di tutte le imprese e dei lavoratori autonomi che effettueranno lavorazioni in cantiere.
Occorre sottolineare che è sempre obbligatorio ottemperare alla verifica dell'idoneità

tecnico professionali ai sensi dell'art. 26 comma 1 lett. A e B e 90 comma 9 lettera A del TUS 81/08.
Si riporta comunque l'elenco dei documenti minimi indispensabili che occorre richiedere e devono essere esibiti all'Amministratore di Condominio normalmente per poter verificare la completa idoneità tecnico professionale.

Impresa
a) iscrizione alla camera di commercio, industria ed artigianato con oggetto sociale inerente alla tipologia dell'appalto;
b) documento di valutazione dei rischi di cui all'articolo 17, comma 1, lettera a) o autocertificazione di cui all'articolo 29, comma 5, del presente decreto legislativo;
c) documento unico di regolarità contributiva di cui al Decreto Ministeriale 24 ottobre 2007;
d) dichiarazione di non essere oggetto di provvedimenti di sospensione o interdittivi di cui all'art.14 del presente decreto legislativo;
e) dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti.

Lavoratore autonomo
a) iscrizione alla camera di commercio, industria ed artigianato con oggetto sociale inerente alla tipologia dell'appalto;
b) specifica documentazione attestante la conformità alle disposizioni di cui al presente decreto legislativo di macchine, attrezzature e opere provvisionali;
c) elenco dei dispositivi di protezione individuali in dotazione;
d) attestati inerenti alla propria formazione e la relativa idoneità sanitaria ove espressamente previsti dal presente decreto legislativo;
e) documento unico di regolarità contributiva di cui al Decreto Ministeriale 24 ottobre 2007.

COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE

Guida alla compilazione Super Bonus 110% art. 119 E 121 d.L. 34/2020

Caso specifico di condominio con cessione del credito

Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica.

PREMESSO alla data odierna 30/09/2020 il modulo è compilabile in modalità cartacea ma non è ancora possibile trasmetterlo in quanto il software dell'agenzia delle entrate non è stato ancora aggiornato con le nuove tipologie d'intervento. Pertanto, non è possibile fare una pratica per dare risposte a probabili incertezze nella compilazione.

Il modulo viene redatto ed inviato all'agenzia delle entrate telematicamente, ossia utilizzando il sito web con presentazione a cura di un intermediario che se accreditato presso l'agenzia delle entrate può anche essere un

amministratore di condominio non iscritto ad un albo professionale (ragioniere, dottore commercialista, geometra, ecc…)
La comunicazione deve essere inviata a fine lavori, o in base agli stati di avanzamento, entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese per cui viene esercitata l'opzione e a decorrere dal 15 ottobre 2020 per quelle sostenute nell'anno 2020.

Frontespizio
1) NON DEVE ESSERE COMPILATO.
2) Si indica il codice fiscale del condominio e nel caso di condominio minimo codice 1 se in presenza di un amministratore o codice 2 se non presente un amministratore. Codice fiscale dell'amministratore o del condomino incaricato. (presumo solo se in presenza di condominio minimo – che di fatto diventa facenti funzioni di amministratore con richiesta di un codice fiscale dell'immobile)
3) Si indica il codice fiscale dell'intermediario (amministratore accreditato o commercialista) che redige e presenta il modulo.
4) Si indica il codice fiscale del C.A.F. o del commercialista (in questo caso non potrà essere l'amministratore non commercialista anche se accreditato) che rilascia il visto di conformità. In seguito, si dovrà indicare il codice identificativo ENEA e barrare direi "fattualmente" la casella in quanto in possesso obbligatoriamente di polizza assicurativa.

Quadro A – Intervento
Nella casella "Tipologia di intervento" 27 casistiche diverse contraddistinguono specificatamente l'intervento. Qualora una di quelle scelte sia un intervento trainato dovrà essere specificato nel campo successivo "Intervento trainato Superbonus".

Le successive caselle riguardano il numero di unità presenti nel condominio, l'importo complessivo della spesa e l'anno di sostenimento che qualora fosse il 2020 si dovrà precisare nella apposita casella se riferito al primo semestre con codice 1 o al secondo semestre con il codice 2.
Qualora la comunicazione venga effettuata per comunicare le spese sostenute per avanzamento lavori si dovrà compilare anche il rigo sottostante alle caselle riguardante il numero di avanzamento, l'importo riferito allo specifico senza sommare quelli precedentemente sostenuti, e l'anno in cui è iniziata il primo sostenimento della spesa.

Quadro B – Dati Catastali
Riportare semplicemente gli estremi catastali del condominio. (se i condomini sono interessati anche a lavori trainati sul singolo alloggio presumo si dovrà indicare tutti i subalterni oggetti di interventi – quindi ci saranno più moduli da compilare?)

Quadro C – Opzione
Sezione I – BENEFICIARIO
Si dovrà barrare la casella interessata.
Sezione II – SOGGETTI BENEFICIARI
È necessario indicare tutti i condomini ad eccezione di quelli che non intendano cedere il credito.

Quadro D – Dati dei cessionari o dei fornitori che applicano lo sconto.

COMUNICAZIONE ENEA

Guida alla compilazione
Super bonus 110%
art. 119 E 121 d.L. 34/2020

Caso specifico di condominio
con cessione del credito

Percorso per accedere
HOME PAGE del sito Agenzia delle Entrate
da Menu a tendina - Professionisti

Comunicazioni
/Agevolazioni
/Agevolazioni fiscali
/Riqualificazione energetica
/Software riservato ad amministratori
di condominio

Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico,impianti fotovoltaicie colonnine di ricarica.

PREMESSO alla data odierna 30/09/2020 il modulo è compilabile in modalità cartacea ma non è ancora possibile trasmetterlo in quanto il software dell'agenzia delle entrate non è stato ancora aggiornato con le nuove tipologie d'intervento. Pertanto non è possibile fare una pratica per dare risposte a probabili incertezze nella compilazione.

Il modulo viene redatto ed inviato all'agenzia delle entrate telematicamente, ossia utilizzando il sito web con presentazione a cura di un intermediario che se accreditato presso l'agenzia delle entrate può anche essere un amministratore di condominio non iscritto ad un albo professionale (ragioniere, dottore commercialista, geometra, ecc…)
La comunicazione deve essere inviata a fine lavori, o in base agli stati di avanzamento, entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese per cui viene esercitata l'opzione e a decorrere dal 15 ottobre 2020 per quelle sostenute nell'anno 2020.

Frontespizio
1) NON DEVE ESSERE COMPILATO.
2) Si indica il codice fiscale del condominio e nel caso di condominio minimo codice 1 se in presenza di un amministratore o codice 2 se non presente un amministratore. Codice fiscale dell'amministratore o del condomino incaricato.(presumo solo se in presenza di condominio minimo – che di fatto diventa facenti funzioni di amministratore con richiesta di un codice fiscale dell'immobile)
3) Si indica il codice fiscale dell'intermediario (amministratore accreditato o commercialista) che redige e presenta il modulo.
4) Si indica il codice fiscale del C.A.F. o del commercialista (in questo caso non potrà essere l'amministratore non commercialista anche se accreditato) che rilascia il visto di conformità. In seguito si dovrà indicare il codice identificativo ENEA e barrare direi "fattualmente" la casella in quanto in possesso obbligatoriamente di polizza assicurativa.

Quadro A – Intervento
Nella casella "Tipologia di intervento" 27 casistiche diverse contraddistinguono specificatamente l'intervento. Qualora una di quelle scelte sia un intervento trainato dovrà essere specificato nel campo successivo "Intervento trainato Superbonus".
Le successive caselle riguardano il numero di unità presenti nel condominio, l'importo complessivo della spesa e l'anno di soste-

nimento che qualora fosse il 2020 si dovrà precisare nella apposita casella se riferito al primo semestre con codice 1 o al secondo semestre con il codice 2.
Qualora la comunicazione venga effettuata per comunicare le spese sostenute per avanzamento lavori si dovrà compilare anche il rigo sottostante alle caselle riguardante il numero di avanzamento, l'importo riferito allo specifico senza sommare quelli precedentemente sostenuti, e l'anno in cui è iniziata il primo sostenimento della spesa.

Quadro B – Dati Catastali
Riportare semplicemente gli estremi catastali del condominio. (se i condomini sono interessati anche a lavori trainati sul singolo alloggio presumo si dovrà indicare tutti i subalterni oggetti di interventi – quindi ci saranno più moduli da compilare?)

Quadro C – Opzione
Sezione I – BENEFICIARIO
Si dovrà barrare la casella interessata.
Sezione II – SOGGETTI BENEFICIARI
E' necessario indicare tutti i condomini ad eccezione di quelli che non intendano cedere il credito.

Quadro D – Dati dei cessionari o dei fornitori che applicano lo sconto.

Pratica ENEA
Efficienza energetica

Guida alla compilazione
Super bonus 110%
art. 119 E 121 d.L. 34/2020

Percorso per accedere
HOME PAGE del sito Agenzia delle Entrate
da Menu a tendina - Professionisti

Comunicazioni
/Agevolazioni
/Agevolazioni fiscali/
Riqualificazione energetica
/Software riservato ad amministratori
di condominio

In fondo alla pagina
> Link correlati
>Sito ENEA

In tal modo si ottiene l'accesso direttamente alla pagina per la registrazione del proprio profilo quale amministratore per redigere le singole pratiche per condominio.

Cliccando sull'annualità 2020 si potrà constatare che non è ancora stata prevista la pratica per il super bonus 110%. Si confida a presto.

Riassunto degli adempimenti

1. Operazioni preliminari
2. **ASSEMBLEA**
   Nomina del professionista
   e verifica copertura assicurativa
3. Il professionista fornisce le indicazioni
   Verifica di fattibilità
4. Redazione del computo metrico
   Richiesta delle offerte
   Richiesta proposte Sconto/Cessione credito
5. **ASSEMBLEA**
   Approvazione interventi
6. Contratto
7. Esecuzione e verifiche in corso d'opera
8. Comunicazione Agenzia delle Entrate
   Comunicazione Enea

Check-list elaborata dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti

VISTO DI CONFORMITÀ

Come indicato poc'anzi una delle condizioni necessarie per poter effettuare l'opzione per la cessione del credito/sconto in fattura in caso di interventi superbonus del 110% è rappresentata dal rilascio del visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.

Il visto di conformità deve contenere tra le altre anche la verifica che siano presenti le attestazioni e asseverazioni rilasciate dai professionisti incaricati, con la ulteriore verifica che siano compresi anche i pareri di congruità, nonché l'esistenza della polizza di assicurazione della responsabilità professionale dei professionisti incaricati per le asseverazioni come richiesto dall'art. 119 del Decreto Rilancio.

Il professionista incaricato di rilasciare il visto di conformità dovrà sostanzialmente verificare la correttezza da un punto di vista formale e la presenza di tutta la documentazione attestante il diritto alla fruizione della detrazione del 110%.

In merito alla documentazione che dovrà essere acquisita e verificata, si invita a consultare il seguente link **www.fondazionenazionalecommercialisti.it/node/1500** e prendere visione delle check-list elaborate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, sia per gli interventi ecobonus che sisma bonus che possono fruire dell'aliquota potenziata del 110%.

Si tratta evidentemente di una check list indirizzata ai professionisti che dovranno rilasciare tali visti, ma siccome è facile verificare detto visto viene rilasciato anche e soprattutto sulla base della documentazione fornita direttamente dall'amministratore condominiale.

Pertanto, si ritiene utile riportare di seguito tali check list proprio per focalizzare fin da subito quale sarà la documentazione che dovremmo essere in grado di elaborare e fornire a tale fine. Anche questo è sicuramente un passaggio molto importante e che deve essere ben chiaro in modo tale che, fin dal momento della delibera, si abbia una prospettiva precisa e delineata dei vari passaggi che via via dovranno essere completati in modo tale da organizzare da subito anche questa cospicua ed fondamentale parte di attività.

Principali interpelli ADE

RISOLUZIONE N. 60/E

Superbonus - interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio e sulle singole unità immobiliari – Limiti di spesa Articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

QUESITO

L'Istante fa presente che risiede in un edificio in condominio composto da quattro unità immobiliari e che i condomini, in assenza di un amministratore, intendono incaricare un ufficio tecnico per la programmazione di un piano di interventi da effettuare sulle parti comuni dell'edificio, finalizzati all'efficienza energetica e alla riduzione del rischio sismico, che possano rientrare nell'ambito applicativo degli articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020 n. 34 e dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2016 n. 63.
Il predetto piano di interventi dovrebbe riguardare, in particolare:

• la posa in opera di un cappotto termico sull'involucro dell'edificio condominiale e la sostituzione delle finestre e dei portoni esterni con nuovi ad alta efficienza termica nonché la sostituzione delle soglie alle finestre e il riposizionamento in facciata delle cerniere e della ferramenta delle persiane, per compensare lo spessore del cappotto;
• l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e dei sistemi di accumulo integrati e di infrastruttura di ricarica dei veicoli elettrici;
• la sostituzione degli impianti autonomi di climatizzazione delle singole unità immobiliari;
• il restauro della facciata con la sostituzione di grondaie e pluviali, restauro dei parapetti e delle persiane;
• la riduzione del rischio sismico e il recupero del patrimonio edilizio.

In vista della convocazione della assemblea condominiale per il conferimento del predetto incarico ad un ufficio tecnico, l'Istante chiede chiarimenti in merito all'applicazione della detrazione al 110 per cento delle spese sostenute per gli interventi sopra elencati nonché alla possibilità di cessione del credito di imposta corrispondente alla predetta detrazione.

I dubbi interpretativi, in particolare, si riferiscono ai limiti di spesa ammessi alla citata detrazione in quanto, a parere dell'Istante, non è chiaro se alcuni dei valori indicati nella guida dell'Agenzia delle Entrate siano riferiti "ad unità familiari o a singole unità abitative condominiali", se alcuni interventi siano tra loro alternativi, né se ci siano tetti massimi di spesa riferiti a ciascun intervento ovvero a gruppi di interventi tra loro complementari.

Chiede, infine, se, in un condominio in cui non c'è un impianto di riscaldamento centralizzato, la sostituzione dell'impianto di riscaldamento nella singola unità immobiliare possa fruire dell'ecobonus al 110 per cento se effettuato congiuntamente alla realizzazione del cappotto termico condominiale.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che per gli interventi di seguito riportati sia ammessa la detrazione con l'aliquota del 110 per cento delle spese che verranno sostenute e la possibilità, in alternativa, di cedere il corrispondente credito. Per quanto riguarda, in particolare, i limiti di spesa ammessi alla detrazione l'Istante ritiene che per:

• la posa in opera del cappotto termico sull'involucro dell'edificio condominiale, per la sostituzione delle finestre e dei portoni esterni con nuovi ad alta efficienza termica nonché per la sostituzione delle soglie alle finestre e il riposizionamento in facciata delle cerniere e della ferramenta delle persiane per compensare lo spessore del cappotto, il limite di spesa di ciascun intervento è pari a 60.000 euro per ogni unità immobiliare;
• l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda il limite di spesa è di 60.000 euro;
• l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e relativi sistemi di accumulo il limite di spesa è di 48.000 euro complessive per l'intero condominio e di 1.000 euro per ogni Kw/h di capacità di accumulo;
• l'infrastruttura di ricarica dei veicoli elettrici il limite di spesa è di 3.000 euro per ogni postazione;
• la sostituzione di impianti autonomi di climatizzazione delle singole unità immobiliari all'interno del condominio il limite di spesa è di 30.000 euro;
• il restauro della facciata (sostituzione grondaie e pluviali, restauro parapetti e persiane) non ci sono limiti di spesa;
• gli interventi di riduzione del rischio sismico e di recupero patrimonio edilizio il limite di spesa è di 136.000 euro per il numero di unità immobiliari dell'edificio.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. Superbonus).
La detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.
Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus) per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. sismabonus), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 nonché, infine, per il restauro delle facciate esterne degli edifici (cd. bonus facciate) di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020).
Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del Superbonus sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

L'articolo 121 del medesimo decreto Rilancio, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, per taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio (compresi quelli antisismici) e per l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui agli articoli 14, 16 e 16-ter del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al Superbonus ai sensi del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, nonché per gli interventi che accedono al bonus facciate possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura).
In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.
Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020.
Con riferimento alla applicazione delle agevolazioni in commento, sono stati forniti chiarimenti con la Guida dell'Agenzia delle entrate di luglio 2020 "Superbonus al 110%", richiamata dall'Istante e con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E cui si rinvia per ulteriori approfondimenti.
In particolare, relativamente agli interventi prospettati nell'istanza di interpello, nella predetta circolare n. 24/E del 2020 viene precisato che, ai sensi del citato articolo 119 del decreto Rilancio, il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici,
indicati nei commi 1 e 4 del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, (cd. interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi, (cd. interventi "trainati"), indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119, effettuati, tra l'altro:

- su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia "trainanti", sia "trainati");
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo "trainati").

Nell'ambito degli interventi "trainanti" – finalizzati all'efficienza energetica e alla adozione di misure antisismiche - secondo quanto stabilito ai citati commi 1 e 4 dell'articolo 119, del decreto Rilancio, il Superbonus spetta, tra l'altro, per interventi:

- di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;

• antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1- septies dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 (cd. Sismabonus).

Relativamente alle caratteristiche tecniche degli interventi di isolamento termico sugli involucri ai fini del Superbonus, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, si rinvia alla citata circolare n. 24/E del 2020.

Per quanto riguarda i limiti di spesa ammessi al Superbonus, la norma stabilisce che se i predetti interventi di isolamento termico delle superfici opache sono realizzati su edifici in condominio, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese di importo variabile in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è costituito. In particolare, se l'edificio è composto da due a otto unità immobiliari, il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus è pari a 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio; nel caso di specie, trattandosi, come riferito dall'Istante, di un edificio composto da 4 unità immobiliari, il predetto limite è pari a 160.000 euro.

Per gli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici nonché di riduzione del rischio sismico la detrazione spettante ai sensi dell'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto legge n. 63 del 2013 (cd sismabonus) è elevata al 110 per cento delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, ai sensi del comma 4 del citato articolo 119 del decreto Rilancio.

La detrazione è calcolata su un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno (cfr. commi 1-bis e 1-ter). Per gli interventi dai quali derivi la riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o a due classi di rischio sismico inferiore, realizzati sulle parti comuni degli edifici, la detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio (cfr. comma 1- quinquies).

Pertanto, nel caso di specie, trattandosi, come riferito dall'Istante, di un edificio composto da 4 unità immobiliari, per i predetti interventi di riduzione del rischio sismico, il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus, nel rispetto di ogni altra condizione necessaria – esame che non è oggetto della presente istanza di interpello - è pari a 384.000 euro.

Come confermato nella citata circolare n. 24/E del 2020, nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio, per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.

Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice civile, ed effettivamente rimborsata al condominio, anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare.

Nel caso di specie, pertanto, ciascun condomino potrà calcolare la detrazione anche su un importo di spesa a lui imputata superiore a 40.000 euro o a 96.000 euro nel caso in cui siano realizzati interventi, rispettiva-

mente, di isolamento termico delle superfici opache o di riduzione del rischio sismico.
Con particolare riferimento all'intervento prospettato dall'Istante di "riduzione del rischio sismico e di recupero del patrimonio edilizio", si fa presente che per effetto del rinvio, contenuto nel citato articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, gli interventi ammessi al sismabonus sono quelli indicati nel medesimo articolo 16- bis, del TUIR che deve intendersi quale norma di riferimento generale. Inoltre, per effetto del predetto rinvio, gli interventi ammessi al sismabonus non possono fruire di un autonomo limite di spesa in quanto non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili.
Pertanto, a differenza di quanto sostenuto dall'Istante, per i predetti "interventi di riduzione del rischio sismico e di recupero patrimonio edilizio", il limite massimo di spesa non è pari a 136.000 euro per il numero di unità immobiliari dell'edificio ma, come precisato, a 96.000 euro per il numero di unità immobiliari dell'edificio.
Come già precisato, il citato articolo 119 del decreto Rilancio stabilisce, inoltre, che il Superbonus spetta anche per le spese sostenute per ulteriori interventi cd. "trainati", quali, tra gli altri, quelli di efficientamento energetico disciplinati dall'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, nei limiti di detrazione o di spesa previsti per ciascun intervento.
In tale ambito rientrano - nel rispetto di tutte le condizioni previste dal citato articolo 14, che non sono oggetto della presente istanza di interpello - anche i seguenti interventi indicati dall'Istante:

• la sostituzione delle finestre e delle strutture accessorie che hanno effetto sulla dispersione di calore (ad esempio, scuri o persiane) o che risultino strutturalmente accorpate al manufatto come, ad esempio, i cassonetti incorporati nel telaio dell'infisso nonché dei portoni esterni che delimitino l'involucro riscaldato dell'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati. Per tali interventi, la detrazione massima spettante è pari a 60.000 euro per ciascun immobile (cfr. circolare 8 luglio 2020, n. 19/E);
• l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici. Per tale intervento, la detrazione massima spettante è pari a 60.000 euro per ciascun immobile (cfr. circolare n. 19/E del 2020);
• la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale.

Per tali interventi, la detrazione massima è pari a 30.000 euro per ciascun immobile e spetta anche qualora, come prospettato dall'Istante, sia sostituito o integrato l'impianto delle singole unità immobiliari all'interno dell'edificio in condominio in assenza di un impianto termico centralizzato (cfr. circolare n. 19/E del 2020);

• l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del citato decreto-legge n. 63 del 2013. In particolare, ai sensi del comma 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, il Superbonus si applica alle spese sostenute, su un ammontare massimo delle spese stesse pari a 3.000 euro, per l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici nonché per i costi legati all'aumento di potenza impegnata del contatore dell'energia elettrica,

fino ad un massimo di 7 kW. Il limite di spesa ammesso alla detrazione, pari come detto a 3.000 euro, è annuale ed è riferito a ciascun intervento di acquisto e posa in opera delle infrastrutture di ricarica. Nel caso in cui la spesa sia sostenuta da più contribuenti la stessa, nel limite massimo previsto, va ripartita tra gli aventi diritto in base al costo sostenuto da ciascuno. Il predetto limite è, inoltre, riferito a ciascun contribuente e costituisce, pertanto, l'ammontare massimo di spesa ammesso alla detrazione anche nell'ipotesi in cui, nel medesimo anno, il contribuente abbia sostenuto spese per l'acquisto e la posa in opera di più infrastrutture di ricarica (cfr. circolare n. 19/E del 2020). La maggiore aliquota si applica solo se gli interventi "trainati" sopra elencati sono eseguiti congiuntamente con un intervento finalizzato all' efficienza energetica "trainante", indicato nel comma 1 del citato articolo 119, del decreto Rilancio e sempreché assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi.

Il Superbonus spetta, infine, anche per le seguenti tipologie di interventi "trainati", richiamati dall'Istante:

• installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici, fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 48.000 per singola unità immobiliare e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico;
• installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh.

La norma stabilisce che l'applicazione della maggiore aliquota è subordinata alla:

• condizione che l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi "trainanti" di efficienza energetica nonché di adozione di misure antisismiche che danno diritto al Superbonus indicati nei commi 1 e 4 del citato articolo 119, del decreto Rilancio;
• cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE) Spa con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo, ai sensi dell'articolo 42-bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8.
La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 48.000 euro e, comunque, nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico. La detrazione è riconosciuta anche in caso di installazione, contestuale o successiva, di sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti solari fotovoltaici ammessi al Superbonus, alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo previsti per gli interventi di installazione di impianti solari e, comunque, nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo dei predetti sistemi.

In merito ai limiti di spesa ammessi al Superbonus, nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che il predetto limite di spesa di 48.000 euro è stabilito cumulativamente per l'installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti. Tale chiarimento è da intendersi superato a seguito del parere fornito dal Ministero dello Sviluppo economico che ha, invece, ritenuto che il predetto limite di spesa di 48.000 euro vada distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti.

Con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che, ai fini dell'applicazione dell'aliquota più elevata, gli interventi "trainati" siano effettuati congiuntamente agli interventi "trainanti" ammessi al Superbonus, nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che tale condizione si considera soddisfatta se "le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti".

Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del Superbonus, le spese sostenute per gli interventi "trainanti" devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi "trainati" devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi "trainanti".

I requisiti per l'accesso al Superbonus, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, sono illustrati nel paragrafo 3 della citata circolare n. 24/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Nel paragrafo 4 della medesima circolare n. 24/E del 2020 sono, invece, fornite ulteriori indicazioni in ordine ai limiti di spesa ammessi al Superbonus che, come già visto, variano in funzione della tipologia di interventi realizzati nonché degli edifici oggetto dei lavori agevolabili.

Come chiarito nel citato documento di prassi, l'importo massimo di detrazione spettante, riferito ai singoli interventi agevolabili, va suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato.

Nella medesima circolare n. 24/E del 2020 è, altresì, precisato che nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi

previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Ciò implica, in sostanza, che qualora siano realizzati sull'edificio in condominio, come prospettato nell'istanza di interpello, la posa in opera del cappotto termico sull'involucro dell'edificio condominiale e interventi di riduzione del rischio sismico – interventi "trainanti" - nonché la sostituzione dei portoni esterni con nuovi ad alta efficienza termica e l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e relativi sistemi di accumulo e di infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici – interventi "trainati" - il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi. E' possibile fruire della corrispondente detrazione a condizio-

ne che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi – non essendo possibile fruire per le medesime spese di più agevolazioni - e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione. Nei predetti limiti, il Superbonus spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dei suddetti interventi quali quelli indicati dall'Istante sostenuti per la sostituzione delle soglie alle finestre e il riposizionamento in facciata delle cerniere e della ferramenta delle persiane, necessarie a seguito della posa del cappotto termico.

Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice civile.

Come indicato anche nelle risposte alle FAQ contenute nella citata Guida dell'Agenzia delle entrate richiamata dall'Istante, l'esecuzione sulle parti comuni dell'edificio in condominio di almeno un intervento "trainante" consente a ciascun condomino di fruire del Superbonus effettuando sulla singola unità immobiliare gli interventi "trainati" che rientrano nell'ecobonus, compresi quelli prospettati dall'Istante, di sostituzione degli infissi e del generatore di calore dell'impianto di climatizzazione autonomo esistente (si vedano, tra le altre, le FAQ nn. 12, 15, 16 e 18).

Per i condomini, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati sulle proprie unità immobiliari a condizione, tuttavia, che, come già precisato, siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Al predetto limite si aggiunge, come già precisato, quello riferito agli interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio.

Si fa presente, inoltre che ai sensi del comma 10 del citato articolo 119 del decreto Rilancio in caso di interventi "trainati" finalizzati al risparmio energetico realizzati sulle singole unità immobiliari, il Superbonus spetta per le spese sostenute per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari; è, tuttavia, possibile fruire del Superbonus per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulle parti comuni del condominio che danno diritto alla predetta agevolazione con riferimento ai costi imputati a ciascun condomino, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari possedute all'interno del condominio.

Con riferimento, infine, all'intervento prospettato dall'Istante di restauro della facciata, si fa presente che quest'ultimo non rientra nell'ambito applicativo del Superbonus e che resta confermata la detrazione pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 disciplinata dal citato articolo 1, commi da 219 a 223 della legge di Bilancio 2020.

Ai sensi del citato articolo 121 del decreto Rilancio, tuttavia i soggetti che sostengono spese per gli interventi ammessi al bonus facciate possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per il cd. sconto in fattura o per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi di successiva

cessione, secondo le modalità stabilite con il citato provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020.
Con riferimento alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti nonché per la individuazione degli interventi ammessi alla agevolazione medesima.

INTERPELLI

(risposta n. 325)

La demolizione e il rifacimento di un immobile facente parte di un complesso residenziale ricadente in una zona sismica, può beneficiare del Superbonus (Dl n. 34/2020), se l'istante ha firmato il compromesso nel 2018 ma la consegna avviene tra settembre e ottobre 2020. L'agevolazione, infatti, al ricorrere di tutti i requisiti indicati dalla normativa e dalla prassi, spetta per le spese sostenute tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021. E' quanto indicato in sintesi nella risposta dell'Agenzia n. 325/2020.
L'istante, che pensava comunque di utilizzare il Sismabonus (articolo 16, Dl n. 63/2013), chiede in sostanza se può fruire dell'aliquota più elevata, pari al 110% della spesa sostenuta. Per l'opzione "sconto in fattura", altro quesito posto dall'istante, l'Agenzia ricorda fra l'altro il visto di conformità che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al credito d'imposta in esame, l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati e la congruità delle spese. Per quanto riguarda l'ammontare massimo dello sconto in fattura, l'Agenzia precisa che il contributo sotto forma di sconto è pari alla detrazione spettante.
Infine, in merito alla possibilità che l'impresa non conceda lo sconto in fattura, l'Agenzia rileva semplicemente che per tale opzione è necessario l'accordo con il fornitore, rientrando tale intesa nelle ordinarie dinamiche dei rapporti contrattuali.

(risposta n. 326)

Si all'applicazione del Superbonus per le spese sostenute per gli interventi effettuati sull'unità collabente (censita al catasto come F2) attigua all'abitazione principale, entrambi oggetto di un programma di ristrutturazione con accorpamento, finalizzati alla riduzione del rischio sismico e all'efficientamento energetico (risposta n. 326/2020). L'Agenzia ricorda che il comma 10 dell'articolo 119 del Dl 34/2020 è stato sostituito al fine di consentire alle persone fisiche, al di fuori di attività di impresa, arti e professioni, di beneficiare del Superbonus per gli interventi finalizzati al risparmio energetico realizzati fino a un massimo di due unità immobiliari (il limite numerico non opera nel caso di interventi antisismici). In sostanza, le modifiche hanno posto un limite alle unità immobiliari in relazione alle quali un medesimo soggetto più fruire delle detrazioni mentre hanno tolto la limitazione, in origine prevista, che l'immobile doveva essere adibito ad abitazione principale. L'Agenzia, inoltre, evidenzia che le detrazioni dell'Ecobonus e Sismabonus, disciplinate dagli articoli 14 e 16 del Dl n. 63/2013, come chiarito anche nella circolare n. 19/2020, spettano anche per le spese sostenute per interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2 (unità collabenti) in quanto, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere conside-

rati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati al Catasto. L'Agenzia ritiene che i principi sopra enunciati per l'Ecobonus e il Sismabonus si possano applicare anche ai fini del Superbonus e che l'istante, quindi, possa fruire dell'agevolazione anche relativamente alle spese sostenute per gli interventi realizzati sull'unità collabente.

(risposta n. 327)

È possibile beneficiare del Superbonus per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'attuale generatore di calore con una pompa di calore, se l'immobile è in comodato d'uso. Niente Superbonus, invece per i lavori di tinteggiatura dello stesso immobile che possono, però, beneficiare del "bonus facciate" cioè della detrazione nella misura del 90% delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 per il rifacimento e la pittura delle pareti esterne (articolo 1, commi da 219 a 223 della legge n. 160/2019). E' la sintesi della risposta n. 327/2020.

L'Agenzia ricorda che la circolare 24/2020 ha precisato che ai fini della detrazione, le persone fisiche che sostengono le spese devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base a un titolo idoneo come un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. L'Agenzia descrive poi l'elenco dettagliato degli interventi (trainanti e trainati) per i quali spetta il Superbonus e delle parti degli edifici su cui devono essere realizzati (ad esempio le parti comuni di edifici residenziali in "condominio", gli edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze, eccetera).

L'istante nell'interpello non ha precisato se l'immobile sul quale intende effettuare gli interventi rientri tra quelli ammessi al beneficio. In caso affermativo, e nel rispetto delle altre condizioni richieste dalla norma, l'Agenzia ritiene che l'istante potrà fruire del Superbonus relativamente alla sostituzione del generatore di calore e installazione della pompa di calore.

(risposta n. 328)

Il proprietario di una villetta a schiera può fruire del Superbonus per gli interventi che intende realizzare sull'immobile, a prescindere dalla condizione che lo stesso sia adibito a prima casa e residenza del proprio nucleo familiare dal 2015. La precisazione arriva dall'Agenzia con la risposta n. 328/2020. In base alla normativa sul bonus in esame, ciò che rileva, infatti, è il requisito delle "unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari", o che "l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva". Considerando che la valutazione dell' "indipendenza funzionale" e dell'"accesso autonomo dall'esterno" dell'immobile, esula dalle competenze degli interpelli, l'Agenzia ritiene che in presenza dei requisiti richiesti l'istante possa applicare la detrazione del 110% ai lavori sulla villetta a schiera.

(risposta n. 329)

In questo interpello la questione verte sulla possibilità di applicare il superbonus al 110% sugli edifici in comproprietà. In particolare l'Istante riferisce di essere comproprietario con il coniuge e i propri figli

minori, di tre appartamenti, un locale ad uso magazzino, un garage, autonomamente accatastate, facenti parte dello stesso edificio oltre ad un bene comune non censibile ad uso corte esterna e scala, senza rendita e consistenza.

L'Agenzia nella risposta non lascia dubbi o possibili aperture sulla questione, afferma infatti che " Nel caso di specie, trattandosi di interventi su unità immobiliari distintamente accatastate, in comproprietà fra più soggetti, non sarà possibile beneficiare della detrazione del 110 per cento né con riferimento alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti a servizio comune delle predette unità immobiliari, né con riferimento alle spese sostenute per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari in quanto non inserite in un condominio. L'Istante ricorrendone i presupposti e requisiti effettuando tutti gli adempimenti potrebbe, eventualmente, fruire delle detrazioni di cui agli articoli 14 e 16 del decreto legge 04.06.2013, n. 63 convertito dalla legge 03.08.2013, n. 90".

Secondo l'Agenzia delle Entrate, la norma del superbonus del 110% fa riferimento «espressamente ai condomìni e non alle parti comuni di edifici». Pertanto, l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica (articoli da 1117 del Codice civile). Richiedendo la presenza di un condominio, quindi, per la circolare 24/E/2020, il superbonus "non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti".

(risposta n. 408)

Il quesito è posto da un proprietario di un appartamento facente parte di un immobile a quattro piani, che intende usufruire dell'agevolazione legata al Superbonus. Il contribuente precisa che l'assemblea condominiale non è interessata ad eseguire i lavori per l'efficientamento energetico mediante l'isolamento termico (cd. cappotto termico) delle superfici opache dell'intero involucro dell'edificio. Tuttavia, l'assemblea ha concesso ai condomini proprietari delle singole unità immobiliari abitative, qualora interessati, la facoltà di realizzare l'intervento sulle sole superfici opache dell'involucro del perimetro ricadente nella loro pertinenza, previo nulla osta degli enti competenti. L'istante chiede, quindi, se può avvalersi dell'agevolazione prevista dal citato articolo 119 del decreto Rilancio, nonostante l'intervento, anziché essere realizzato dal condominio, sia effettuato dal singolo condomino su una sola parte dell'involucro esterno dell'immobile. L'istante chiede, altresì, se, in caso di diniego del nulla osta da parte degli enti competenti per la realizzazione del cappotto termico su una sola parte dell'involucro esterno dell'immobile, possa avvalersi dell'agevolazione con riferimento al cappotto termico realizzato sull'involucro delle pareti interne dell'appartamento.

L'Agenzia risponde al quesito del contribuente richiamando gli elementi fondamentali per accedere alla detrazione, ed in particolare quest'ultima spetta per "gli interventi di isolamento termico degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e che assicurino il miglioramento di almeno

due classi energetiche dell'edificio, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata".
In tale circostanza, previa autorizzazione dell'assemblea condominiale, sarà possibile accedere alla detrazione del 110% purché si verifichi sia il doppio salto di classe energetica sia che i lavori, interessino più del 25% della superficie disperdente lorda. Nell'ultima parte dell'interpello l'Agenzia spiega anche che "con riferimento agli interventi di isolamento termico realizzati sulle pareti interne dell'unità immobiliare, si fa presente che, in generale, qualora venga effettuato sulle parti comuni dell'edificio in condominio almeno un intervento "trainante" tale circostanza consente a ciascun condominio di poter fruire del Superbonus effettuando sulla singola unità immobiliare gli interventi "trainati" che rientrano nel cd ecobonus, compresi quelli prospettati dall'Istante. L'eventualità che l'intervento condominiale non venga effettuato per il diniego da parte degli organi competenti delle previste autorizzazioni amministrative, comporterà per l'Istante la mancata fruizione della detrazione del 110 per cento per gli interventi sulle pareti interne della propria abitazione".

Compenso amministratore: Il compenso dell'amministratore e il Superbonus 110%

Le competenze dell'amministratore di condominio, definite dalla legge "attribuzioni", sono indicate dall'articolo 1130 del Codice Civile.
La norma non si riferisce specificatamente alla manutenzione straordinaria condominiale e alle innovazioni, anche se la legge obbliga l'amministratore a: "eseguire le deliberazioni dell'assemblea…".
Una diversa parte del Codice Civile regola la materia. Articolo 1135: "Oltre quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede: ..... 4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti. L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea".
Quindi l'assemblea dei condomini deve innanzitutto approvare le opere, successivamente l'amministratore di condominio avrà competenze esecutive, ossia applicare ed eseguire le deliberazioni, affinché possano conseguire risultati concreti.
Medesima è la regola per i Bonus fiscali tra cui il Superbonus 110%, l'assemblea delibera l'amministratore esegue.
Ci si chiede il compenso dell'amministratore per l'esecuzione dei lavori rientra tra le somme che possano essere beneficiate fiscalmente, in altre parole i bonus coprono il compenso dell'amministratore di condominio.
Il nuovo articolo 1129 del Codice Civile ha integrato le disposizioni sul compenso dell'amministratore di condominio. La norma indica testualmente:"L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta".

Quindi a rigor di logica il compenso straordinario riferito ai lavori andrebbe dichiarato al momento della nomina e non successivamente in sede di delibera.
Inoltre si deve rilevare che il compenso dovuto all'amministratore di condominio in caso di opere per innovazioni di cui all'articolo 1120 Codice civile o per manutenzione straordinaria di notevole entità considerata dall'articolo 1135 del Codice Civile non sarebbe coperto da alcun beneficio fiscale.
Effettivamente la circolare del Ministero delle Finanze del 24 Febbraio 1998 indicava tra le spese che danno diritto alla detrazione, altre prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento.
Tra le più recenti vi è la Circolare n°19/E del 8 Luglio 2020 che fa rientrare le spese ammesse alla detrazione anche quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi in questione.
Purtroppo se riferita alle specifiche competenze dell'amministratore di condominio l'Agenzia delle Entrate ha escluso la detraibilità delle somme a titolo di compenso straordinario, indirizzo confermato dalla Direzione Regionale Lazio (interpello 95049/2007) e Abruzzo (interpello 49950/2007).
Da ultimo è intervenuto l'Interpello n. 913-471/2020 della Direzione Regionale del Lazio dal quale si evince che l'unica ipotesi in cui il compenso dell'amministratore di condominio sia soggetto a detrazione è il caso di assenza del responsabile dei lavori, ossia quando l'amministratore di condominio rivesta anche quell'incarico, con gli obblighi e le responsabilità ad esso collegati, iniziativa questa da valutare con molta cautela.
In tal caso, il compenso aggiuntivo in quanto spesa strettamente correlata all'esecuzione delle opere agevolabili e riferibile ad una prestazione professionale potrebbe essere soggetto a beneficio fiscale.

PARTE SECONDA

GUIDA AL
Superbonus 110%

I protocolli di *"Sicurezza e Salute"*

Nei Luoghi di lavoro e nei cantieri in emergenza Covid.19

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Il 14 marzo 2020 è stato adottato il Protocollo di regolamentazione per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus COVID 19 negli ambienti di lavoro relativo a tutti i settori produttivi", ed è stato integrato in data 24 aprile 2020.

Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti condivide con il Ministero del lavoro e delle politiche sociali, ANCI, UPI, Anas S.p.A., RFI, ANCE, Alleanza delle Cooperative, FENEAL-UIL, FILCA–CISL e FILLEA-CGIL il PROTOCOLLO CONDIVISO DI REGOLAMENTAZIONE PER IL CONTENIMENTO DELLA DIFFUSIONE DEL COVID – 19 NEI CANTIERI.

Il recente DPCM 10.04.2020, infatti, all'art.2 comma 10 conferma e statuisce espressamente che: "Le imprese, le cui attività non sono sospese, rispettano i contenuti del protocollo condiviso di regolamentazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus covid-19 negli ambienti di lavoro, sottoscritto il 14 marzo 2020 fra il Governo e le parti sociali".

La sicurezza dei luoghi di lavoro e la conseguente adozione delle misure generali di tutela deve essere, comunque, garantita nel rispetto del D.lgs. 81/2008 e quindi focalizzarsi sulla sicurezza dei lavoratori, fattore prevalente rispetto agli interessi economici sottesi alla realizzazione dell'opera. Per proseguire nei lavori edili appare quindi cruciale l'adozione formale e sostanziale di un protocollo anticontagio, mutuato da quello del 14 marzo; tale protocollo dovrà essere condiviso, quantomeno, con il medico competente, il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione e il Rappresentante dei Lavoratori.

Per i cantieri edili si rinvia al protocollo ANCE del 24.03.2020 (in vigore dal 24.03.2020 fino al termine della pandemia) per la regolamentazione delle misure di contrasto e di contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro del settore edile, da contestualizzare al cantiere specifico. L'applicazione concreta del protocollo, quindi, si tradurrà in una integrazione al Piano di Sicurezza e Coordinamento (poi recepito nell'integrazione ai Piani Operativi di Sicurezza).

La definizione di "luogo di lavoro" è tutelata dalla normativa antinfortunistica con l'applicazione dell'art. 299 del D.lgs. N. 81, del 9/4/2008, contenuto nel Testo Unico in ma-

teria di salute e sicurezza sul lavoro.il luogo di lavoro, deve intendersi qualsiasi posto in cui il lavoratore acceda, anche solo occasionalmente, per svolgervi concretamente la propria attività lavorativa nell'ambito delle mansioni affidategli.

LEGGE 4 DEL 14/01/2013
PROFESSIONI NON REGOLAMENTATE
PUBBLICATA NELLA GAZZETTA UFFICIALE DEL 26 GENNAIO 2013, N. 22.
Entra in vigore il 10 febbraio 2013

Art. 1, comma 1. La presente legge, in attuazione dell'art. 117, comma 3, della Costituzione e nel rispetto dei principi dell'Unione Europea in materia di concorrenza e di libertà di circolazione, disciplina le professioni non organizzate in ordini o collegi.

Art.1 comma 2 - Rilevante è la definizione di professione

"l'attività economica, anche organizzata, volta alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi, esercitata abitualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale, o comunque con il concorso di questo, con esclusione delle attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi ai sensi dell'art. 2229 del codice civile, delle professioni sanitarie e delle attività e dei mestieri artigianali, commerciali e di pubblico esercizio disciplinati da specifiche normative".

(Contravvenire a tali requisiti chiama in causa il reato di esercizio abusivo di una professione art. 348 c.p.).

Culpa in eligendo ART. 2049 c.c.

- "I proprietari e i committenti sono responsabili per i danni arrecati dal fatto illecito dei loro domestici e commessi nell'esercizio delle incombenze a cui sono adibiti".
- conferimento dell'incarico professionale per le opere a professionisti iscritti ai rispettivi Albi professionali si può configurare la (culpa in Eligendo, cioè quando il datore di lavoro sbaglia a scegliere, volendo risparmiare o non usando la normale diligenza, e sceglie una certa macchina, un certo professionista, un certo consulente, una certa organizzazione del lavoro e per questa scelta causa danni al lavoratore),acquisizione del titolo che autorizza all'esecuzione delle opere da eseguire,permesso edilizio,eventuali pareri preventivi di enti di controllo o di enti di tutela per edifici vincolati a beni architettonici e ambientali;

Culpa in Vigilando ART. 2043 c.c.

Il codice civile, accanto alla responsabilità "per colpa", prevede anche alcune ipotesi di responsabilità indiretta, anche detta "per fatto altrui". In tali fattispecie, disciplinate dagli artt. 2047 e ss. c.c., alla responsabilità di chi ha commesso il fatto, si aggiunge (e, a volte, si sostituisce) quella di un altro soggetto, al fine di accrescere, in capo alla persona lesa, le possibilità di ottenere il risarcimento del pregiudizio subito.

La colpa, in particolare, sarebbe presunta, dato che il relativo onere incomberebbe sul sorvegliante. Sulle modalità di espletamento degli incarichi a professionisti incaricati dal condomino potendosi configurare per l'amministratore, la (culpa in vigilando, quando il datore di lavoro, anche avendo effettuato una buona scelta di una certa macchina, di un certo professionista, di una certa organizzazione del lavoro, non controlla,

cioè non vigila, per assicurarsi che vengano rispettate le norme di prevenzione infortuni e di tutela della salute)

ART. 40 Codice Penale

Nessuno può essere punito per un fatto preveduto dalla legge come reato, se l'evento dannoso o pericoloso, da cui dipende l'esistenza del reato, non è conseguenza della sua azione od omissione. Non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo. REATO OMISSIVO improprio, nel diritto Penale , si ha quando un evento delittuoso si è verificato per la condotta omissiva posta in essere da un soggetto che aveva l'obbligo di impedire l'evento, viene disciplinata dall'art. 40 ultimo comma, del Codice Penale. La norma precisa che "non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo". L'omissione è intesa come un "non fare", cioè un rimanere inerti di fronte al verificarsi di un evento. L'agente, pertanto, è al pari di un "passivo osservatore". Il legislatore punisce alcune tipologie di reato con condotta omissiva, come l'omissione di soccorso Art. 593 c.p.

Il presupposto dell'obbligo giuridico ad intervenire come recita, l'art. 40 c.p. infatti, pretende il comportamento attivo in determinati casi non da parte di qualsivoglia soggetto, bensì solo da parte di colui o coloro che sono titolari di un preciso "obbligo giuridico di impedire l'evento".

Il nesso che lega l'ambito di applicazione dell'art. 40 c.p. alla condotta omissiva di un certo soggetto, rendendola penalmente rilevante, è dunque dato dalla esistenza di questo presupposto.

Danno cagionato da cose in custodia ART. 2051.

Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito; cioè quando non può essere previsto con un ragionamento umano. Al custode è attribuita la responsabilità a causa della custodia, in quanto l'evoluzione del principio, e il concetto di custodia, hanno un significato più ampio, e vanno oltre i limiti della semplice detenzione.

Il Custode è colui che ha il potere di vigilanza e di controllo sulla cosa, tale potere può essere di diritto ma anche solo di fatto.

Il committente

Il committente è il soggetto per conto del quale viene realizzata l'intera opera, indipendentemente da eventuali frazionamenti della sua realizzazione.
Nomina il responsabile dei lavori (nomina non obbligatoria) ai fini della progettazione o dell'esecuzione o del controllo dell'esecuzione dell'opera.
Contestualmente all'affidamento dell'incarico di progettazione, il committente o il responsabile dei lavori designa i Coordinatori per la sicurezza in fase di progettazione e, prima dell'affidamento dei lavori, in fase di esecuzione.

Il committente o il responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento dei lavori ad una sola impresa deve:

▶ **verificare** l'idoneità tecnico-professionale delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione ai lavori da affidare, anche attraverso l'iscrizione alla Camera di Commercio Industria e Artigianato;

▶ **chiedere** alle imprese esecutrici una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'INPS, all'INAIL e alle Casse Edili, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti.

1) Considerato che è prevista la presenza in cantiere di più imprese esecutrici, anche non contemporanea, e che non è applicabile il comma 11 dell'art. 90, deve essere designato il coordinatore per la progettazione (art. 90,comma 3,D.Lgs81/08).
2) Considerato che, prima dell'inizio dei lavori, è prevista la presenza in cantiere di più imprese esecutrici, anche non contemporanea, deve essere designato il coordinatore per l'esecuzione dei lavori (art. 90, comma 4, D.Lgs 81/08).
3) Se, dopo l'affidamento dei lavori a un'unica impresa, l'esecuzione dei lavori o di parte di essi viene affidata a una o più imprese, anche non contemporanea, deve essere designato il coordinatore per l'esecuzione dei lavori (art. 90, comma 5, D.Lgs 81/08).
Il committente o il responsabile dei lavori sono puniti con l'arresto da tre a sei mesi o l'ammenda da 2.500 a 6.400 euro (art. 157, c 1.a)
4) Deve essere verificato l'operato svolto dal Coordinatore in Progettazione ed Esecuzione dei lavori in riferimento agli obblighi previsti agli articoli: 91 comma 1 e 92 comma 1 lettere a), b), c), d) ed e) (art. 93, comma 2, D.Lgs 81/08).
Il committente o il responsabile dei lavori sono puniti con l'arresto da due a quattro mesi o l'ammenda da1.000 a 4.800 euro (art. 157, c 1.b)
5) Deve essere verificata l'idoneità tecnico-professionale dell'impresa affidataria, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi con le modalità previste nell'allegato XVII. Nel caso in cui l'entità presunta del cantiere sia inferiore a 200 U.G. e non vi siano rischi particolari di cui all'allegato XI deve essere verificata l'iscrizione alla C.C.I.A.A. e l'autocertificazione del possesso degli altri

requisiti previsti dall'allegato XVII (art. 90, comma 9, lettera a, d.lgs. 81/08)
Il committente o il responsabile dei lavori sono puniti con l'arresto da due a quattro mesi o l'ammenda da 1.000 a 4.800 euro (art. 157, c 1.b)
6) Il piano di sicurezza e di coordinamento deve essere trasmesso a tutte le imprese invitate a presentare offerte per l'esecuzione dei lavori (art. 101, comma 1, D.Lgs 81/08)
Il committente o il responsabile dei lavori sono puniti con la sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 1.800euro.
7) Deve essere trasmessa all'amministrazione concedente, prima dell'inizio dei lavori, copia della notifica preliminare, il D.U.R.C. (Documento Unico Regolarità Contributiva) delle imprese e dei lavoratori autonomi e una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della documentazione di cui alle lettere a) e b) comma 9 dell'art. 90 (art. 90, comma 9, lettera c, D.lgs. 81/08).

Il committente o il responsabile dei lavori sono puniti con la sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 1.800 euro (art. 157, c 1.c). (Le stazioni appaltanti pubbliche acquisiscono d'ufficio, anche attraverso strumenti informatici, il documento unico di regolarità contributiva (DURC) dagli istituti o dagli enti abilitati al rilascio in tutti i casi in cui è richiesto dalle normative- legge 28 gennaio 2009, n. 2 art. 16bis comma 10)
Alcune modifiche sono state inserite dal D.lgs. 106/09, il quale ha modificato, in parte, l'elenco delle attività che possono considerarsi svolte all'interno di un cantiere. Vengono escluse tutte quelle attività che non richiedono opere di ingegneria civile e che ricadono nell'ambito delle:

▶ attività lavorative relative agli impianti elettrici, informatici, relativi all'approvvigionamento di gas e acqua e agli impianti di riscaldamento e condizionamento. Di particolare importanza, data la natura delle mansioni lavorative, è la formazione e l'informazione dei lavoratori, i quali devono conoscere adeguatamente, sia le pericolosità presenti nel cantiere, sia le procedure per evitare danni a se stessi e agli altri. Ancora una volta l'importanza della formazione sulla sicurezza sul lavoro riveste un posto centrale nell'attività lavorativa quotidiana.

Responsabile dei lavori

NOMINA DEL "RESPONSABILE DEI LAVORI"
L'incarico di "Responsabile dei Lavori" deve essere formalizzato dal **Committente nella assemblea condominiale**, mediante un **documento scritto con data certa**.

E' opportuno che tale documento, per avere efficacia giuridica, specifichi:

- le funzioni delegate;
- **i requisiti di professionalità ed esperienza richiesti** dalla specifica natura delle funzioni delegate;
- attribuzione al delegato di tutti i poteri di organizzazione gestione e controllo richiesti dalla specifica natura delle funzioni delegate;
- attribuzione al delegato dell'autonomia di spesa necessaria allo svolgimento delle funzioni delegate.

Tale incarico deve essere accettato dal delegato per iscritto.

Il responsabile della sicurezza in cantiere è il Committente, (o il responsabile dei lavori sé nominato), cioè colui che ha commissionato il lavoro ad una società terza.
Recentemente, un pronunciamento della Corte di Cassazione, la sentenza n. 47476 del 21/12/2011, ha stabilito con maggiore chiarezza e forza, che il responsabile della sistemazione del cantiere e del rispetto delle relative norme di sicurezza è il committente, il quale può, con regolare delega, affidare i propri oneri, in parte o in toto, ad un responsabile dei lavori. Anche in caso di delega il committente conserva, comunque, l'obbligo di vigilare sull'operato del responsabile dei lavori, in particolare per quanto riguarda la sicurezza.
Inoltre, il committente ha l'obbligo di redigere, o di vigilare sulla redazione, del Piano di Sicurezza e di coordinamento che, in accordo con il D.lgs. n. 494, art 12, è parte integrante del contratto di appalto tra lui e la ditta che esegue i lavori.

Il sottoscritto ..... - .....
con Studio in ..... (inserire i dati di ufficio),
Amministratore del Condominio .....
sito in .....
nato a .....il.....
residente .....
in qualità di Committente, con il presente atto dichiara, che l'assemblea-del.....ha nominato conferendogli la qualità di "Responsabile dei Lavori" ai sensi del Titolo IV del D.lgs. 81/2008,
l'Ing..... - .....
con Studio in.....
C.F.....
affinché in nome e per conto del sottoscritto compia tutti gli atti ed espleti tutte le funzioni, nell'ambito delle proprie attribuzioni e competenze, per provvedere direttamente ai doveri che la normativa citata pone a carico del committente, con riferimento al cantiere (specificare luogo ed oggetto dei lavori.....

A tal fine vengono conferiti al "Responsabile dei lavori" sia la rappresentanza, ad ogni effetto, avanti a tutti gli enti ed organi privati e pubblici preposti all'esercizio delle funzioni di vigilanza, verifica e controllo previste dalla normativa generale e particolare relativamente alla gestione della sicurezza ed igiene del lavoro nei cantieri, sia tutti i più ampi poteri decisionali e di firma.
A tal fine vengono conferiti al "Responsabile dei lavori" sia la rappresentanza, ad ogni effetto, avanti a tutti gli enti ed organi privati e pubblici preposti all'esercizio delle funzioni di vigilanza, verifica e controllo previste dalla normativa generale e particolare relativamente alla gestione della sicurezza ed igiene del lavoro nei cantieri, sia tutti i più ampi poteri decisionali e di firma.
Al Responsabile dei lavori viene altresì attribuita/messa a disposizione una dotazione di risorse finanziarie adeguate alla natura del cantiere per far fronte agli adempimenti connessi all'incarico ricevuto (definire e specificare in nomina).

Il Responsabile dei lavori dovrà:

1) effettuare una valutazione preliminare dell'opera, e dell'entità e caratteristiche del cantiere, al fine di stabilire la normativa applicabile;

2) attenersi ai principi ed alle misure generali di tutela di cui all'art. 15 del D.lgs. 81/08 nella fase della progettazione ed in particolare all'atto della previsione della durata delle varie fasi di lavoro e delle scelte architettoniche, tecniche, organizzative al fine di pianificare i vari lavori o fasi di lavoro;

3) verificare l'idoneità e le capacità tecnico-professionali dell'impresa affidataria, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi ed esigere le prescritte dichiarazioni ed i documenti necessari, nonché trasmettere all'amministrazione concedente, prima dell'inizio dei lavori, copia della notifica preliminare, il nominativo delle imprese esecutrici nonché la documentazione richiesta dalla legge;

4) provvedere alla nomina ed alla sostituzione, ove necessario, dei coordinatori per la progettazione e per l'esecuzione nei casi e nei termini previsti dalla legge e verificare il corretto adempimento da parte degli stessi degli obblighi di legge, eventualmente svolgendo personalmente tali compiti, se in possesso dei necessari requisiti;

5) verificare il possesso da parte dei coordinatori dei requisiti previsti dalla legge;
6) provvedere alla comunicazione all'impresa affidataria, alle imprese esecutrici ed ai lavoratori autonomi del nominativo del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione ed accertare che tali nominativi compaiano nel cartello di cantiere;

7) assicurare che il datore di lavoro, i dirigenti ed i preposti dell'impresa affidataria siano in possesso di adeguata formazione e che l'impresa affidataria corrisponda senza ribassi gli oneri della sicurezza alle imprese esecutrici nei casi previsti dalla legge;

8) redigere ed inviare, nei casi e nei modi previsti dalla legge, la notifica preliminare, anche qualora le condizioni per la sussistenza di tale obbligo si verifichino dopo l'inizio dei lavori, curando altresì che copia di tale notifica sia affissa presso il cantiere e custodita a disposizione degli Organi di vigilanza;

9) prendere in considerazione il piano di sicurezza e coordinamento ed il fascicolo redatti dal coordinatore per la progettazione o quelli eventualmente redatti dal coordinatore per l'esecuzione;

10) curare la trasmissione del piano di sicurezza e coordinamento a tutte le imprese invitate a presentare offerte per l'esecuzione dei lavori;

11) ricevere le segnalazioni e **comunicazioni** da parte del coordinatore per l'esecuzione se soggetto diverso dal responsabile dei lavori;

12) provvedere a dare seguito alle segnalazioni del coordinatore per l'esecuzione, disponendo, previa accurata verifica delle inosservanze contestate, la sospensione lavori, l'allontanamento dell'impresa o del lavoratore autonomo dal cantiere o proponendo la risoluzione del contratto, oppure indicando al più presto per iscritto le ragioni per le quali non ha ritenuto di disporre tali provvedimenti;

13) ricevere ogni atto relativo alla gestione del cantiere da parte degli Organi di vigilanza e di qualunque altro soggetto pubblico o privato e provvedere ad ogni altro incombente di natura formale o sostanziale previsto dalla legge in capo al committente o al responsabile dei lavori;

14) provvedere alla sottoscrizione degli incarichi professionali e tecnici e dar corso a tutti i conseguenti adempimenti di carattere amministrativo e gestionale;

15) controllare la corrispondenza delle opere eseguite o eseguendo rispetto al capitolato d'appalto, di competenza del Direttore lavori;

16) attuare tutte le misure di sicurezza ed igiene del lavoro che la normativa in materia pone a carico del committente o del responsabile dei lavori;

17) Controllare la rispondenza di quanto prescrive l'allegato X del D.lgs.81/2008, ed eventualmente far integrare piano anticovid.19

Il sig. Ing. ..... che sottoscrive per accettazione questo documento, dichiara di possedere tutti i titoli e le capacità tecniche richieste dal compito che si assume, dichiara inoltre che ritiene adeguate le risorse ed i poteri ricevuti e che comunque si impegna a segnalare e richiedere tempestivamente per iscritto al Committente tutte le eventuali necessità ulteriori che dovessero sopravvenire nel corso dell'esecuzione dei lavori.

Torino, ...
(Committente) .....
Responsabile dei Lavori.....
Ing.....
accettazione .....

Decalogo per l'Amministratore

Punti da valutare e conoscere attentamente per gestire tutte le fasi del super bonus 110%

1. **Convocare l'Assemblea di condominio con attenzione ai punti da inserire all'ordine del giorno**
2. **Verificare la conformità urbanistica ed edilizia Deroghe – Destinazione d'uso del fabbricato**
3. **Redazione APE iniziale del condominio**
4. **Assemblea condominiale per valutare proposte di riqualificazione energetica e miglioramento sismico. Scegliere e approvare: nomina delle figure professionali – Assicurazione - Assicurazione Professionisti - Scelta impresa affidataria, ESCO, General Contractor**
5. **Asseverazione della congruità delle spese sostenute del progettista, verifica del rispetto dei requisiti minimi previsti dal decreto**
6. **Esecuzione dei lavori di riqualificazione**
7. **Collaudo finale delle opere**
8. **Redazione APE post-intervento**
9. **Visto di conformità rilasciato da commercialisti/CAF**
10. **Cessione del credito d'imposta o sconto diretto in fattura**
11. **Trasmissione telematica all'ENEA di tutta la documentazione richiesta**
12. **Conservazione della documentazione per le verifiche da parte dell'Agenzia delle Entrate**
13. **Documenti e Privacy per il General Contractor**

Mappa degli interventi principali ammessi

INTERVENTI PRINCIPALI AMMESSI	SPESA MASSIMA	BONUS
COIBENTAZIONE INVOLUCRO opaco con SUPERFICIE interessata > 25% della superficie disperdente. **Superficie verticale, orizzontale e inclinata**	1 unità € 50.000 da 2 a 8 unità: € 40.000 per unità oltre 8 unità: € 30.000 per unità	**110%**
SOSTITUZIONE PARTI COMUNI IMPIANTI ESISTENTI CON IMPIANTO CENTRALIZZATO a: - **CALDAIA CONDENSAZIONE** (Classe A) - **POMPE DI CALORE** - **IBRIDI** - **GEOTERMICI** - **MICROCOGENERAZIONE** - **TELERISCALDAMENTO*** - **FOTOVOLTAICO** (in abbinamento)	Fino a 8 unità: € 20.000 per unità Oltre 8 unità immobiliari € 15.000 per unità	
SOSTITUZIONE IMPIANTI IN EDIFICIO UNIFAMILIARE o UNITA' CON ACCESSO ESTERNO INDIPENDENTE a: - **CALDAIA CONDENSAZIONE** (Classe A) - **POMPE DI CALORE** - **IBRIDI** - **GEOTERMICI** - **MICROCOGENERAZIONE** - **TELERISCALDAMENTO*** - **BIOMASSE*** - **FOTOVOLTAICO** (in abbinamento)	€ 30.000	

Mappa di tutti i bonus: scadenze temporali della detrazione da 5 a 10 anni

BONUS		Intervento		Detrazione	Tetto detrazione per U.I.	Anni
SUPER BONUS 110% (Per spese sostenute dal 1° Luglio 2020 al 31 Dicembre 2021)	ECOBONUS	a) Cappotto Termico (Sup. > 25%)		110%	60 k€	5
		b) Caldaie a condensazione, Pompe di calore, fotovoltaico, microcogenerazione (Condomini)		110%	30 k€	5
		c) Caldaie singole abitazioni		110%	30 k€	5
		Impianto FV		110%	60 k€	5
		Sistemi di accumulo FV		110%	60 k€	5
		Torrette elettriche		110%		5
		Tutti gli interventi ECOBONUS sotto elencati (Es. Sostituzione infissi) se combintai con uno dei tre punti a), b) o c)		110%		5
	SISMABONUS	MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. b, c del D.P.R. n. 380 del 2001) CON INTERVENTI FINALIZZATI AL MIGLIORMENTO SISMICO DELL'EDIFICIO	0	110%	96 k€	5
			I	110%	96 k€	5
			II	110%	96 k€	5
		RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CHE PREVEDA **DEMOLIZIONE E RISCOSTRUZIONE** COME MISURA DI MIGLIORAMENTO SISMICO	I	110%	96 k€	5
			II	110%	96 k€	5
	ECOBONUS + SISMABONUS	SISMABONUS + ECOBONUS su parti comuni di condomini	I	110%	136 k€	5
			II	110%	136 k€	5
	0 - NESSUNO SCATTO DI CLASSE SISMICA I - MIGLIORAMENTO SISMICO CHE PORTA AD UNO SCATTO DI CLASSE DI RISCHIO SISMICO DELL'EDIFICIO II - MIGLIORAMENTO SISMICO CHE PORTA A DUE SCATTI DI CLASSE DI RISCHIO SISMICO DELL'EDIFICIO					

ALTRI BONUS					
MANUTENZIONE STRAORDINARIA (ZONA 4)			50%	96 k€	10
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (ZONA 4)			50%	96 k€	10
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (ZONA 4)			50%	96 k€	10
ECOBONUS	Riqualificazione energetica (Risparmio fabbisogno energia primaria)		finno a 75%	100 k€	10
	Involucro edificio		50%	60 k€	10
	Pannelli solari termici		75%	60 k€	10
	Sostituzione impianto di climatizzazione invernale (Caldaia a condensazione)		fino a 65%	30 k€	10
	Schermature solari		fino a 65%	60 k€	10
	Impianto di climatizzazione invernale a biomassa		fino a 65%	30 k€	10
BONUS FACCIATE	per tinteggiatura, pulitura o rifacimento delle facciate		90%	nessuno	10
BONUS VERDE	per realizzare aree verdi e giardini		36%	5 k€	10
BONUS MOBILI	per arredare immobili ristrutturati		50%	10 k€	10

Verifica urbanistica ed edilizia di un immobile

Un edificio viene regolarizzato e reso conforme alle normative edilizie con un progetto depositato al comune. Conoscere la conformità edilizia e urbanistica è utile in caso di trasferimento, surroga o accensione di un mutuo.
Le responsabilità della conformità in caso di rogito non sono del notaio ma del venditore, per tutelarsi è possibile affidare la redazione di una dichiarazione ad un tecnico abilitato.

Regolarità urbanistica
Ogni immobile, per essere realizzato, deve essere autorizzato dal titolo abilitativo rilasciato dal Comune. La normativa di riferimento è il TUE (Testo Unico dell' edilizia DPR 380/01). La corrispondenza tra il progetto depositato al comune da un tecnico abilitato e lo stato di fatto dimostra la regolarità urbanistica o regolarità edilizia. I titoli abilitativi, per autorizzare un edificio sono variati negli anni:

- **Licenza Edilizia:** dal 1942 con la Legge 1150;
- **Concessione Edilizia Onerosa:** dal 1977 con la Legge 10;
- **Permesso di Costruire:** dal 2003 con il TUE DPR 380/01 (con la legge 1° agosto 2002, n. 185 di conversione del decreto-legge 20 giugno 2002, n. 122 l"entrata in vigore è stata spostata dal 1° gennaio 2003 al 30 giugno 2003).

I condoni edilizi concorrono a rendere un immobile regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio quando viene rilasciata dal comune la concessione in sanatoria.
I condoni sono stati tre: nel 1985, nel 1994, nel 2003.
Per immobili precedenti al 1942 si considera come legittimità urbanistica la planimetria catastale d'impianto del 1939-1940.

Come si verifica la conformità
Per verificare se un edificio, unità immobiliare, villa, negozio o altro fabbricato è dotato della conformità urbanistica bisogna confrontare lo stato di fatto con il progetto depositato negli archivi comunali.
L'edificio potrebbe essere stato modificato o realizzato in maniera difforme dal progetto presentato al comune. In questo caso non è possibile rilasciare la conformità urbanistica.

Quando è necessaria?
- Per una compravendita: è consigliabile verificare la regolarità prima dell'offerta di acquisto, perché se l'immobile ha dei vizi può essere venduto e l'acquirente ne diventerà responsabile;
- in caso di interventi edili per una ristrutturazione;
- per richiedere un mutuo;
- per accedere al bonus fiscale 110%.

Punto 1: richiesta e rilascio del certificato di conformità urbanistica che consentirà di verificare se l'immobile presenta una difformità o un abuso edilizio;
il certificato di conformità urbanistica è quel documento che attesta la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e il titolo edilizio con cui è stato realizzato, progetto presentato al SUE (Sportello Unico Edilizio) e non la planimetria catastale che non ha alcun valore dal punto di vista probatorio.
Dalla verifica della conformità urbanistica, sarà possibile stabilire se l'immobile è in regola oppure, se ci sono degli abusi.

Se un immobile è realizzato senza titolo edilizio è pacifico affermare che non potrà godere di alcun beneficio fiscale.

Nel caso di abusi di lieve entità, una datata sentenza della Commissione Tributaria dell'Emilia Romagna (Sent. n. 42/14/2008) ha stabilito che non c'è decadenza dalle agevolazioni fiscali quando l'immobile riscontri un intervento abusivo ma di lieve entità (2%).

PRINCIPALI CAUSE DI NON REGOLARITÀ
Esistono diversi tipi di difformità che non permettono il rilascio della conformità:

▶ **edificio abusivo:** in assenza di alcun titolo abilitativo. (l'immobile è stato realizzato senza nessun provvedimento amministrativo). In questo caso un nuovo condono edilizio o un Permesso di Costruire in Sanatoria possono sanare la situazione. L'immobile in alcuni casi si può comunque vendere ed il nuovo proprietario diventerà il responsabile dell'abuso;

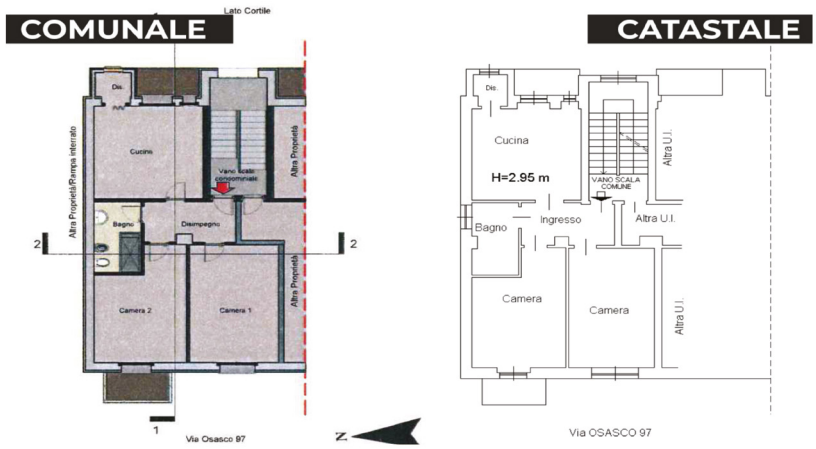
▶ **piccole modifiche interne:** è possibile sanare la situazione con una CIL per lavori già eseguiti (se i lavori sono stati effettuati dopo il 26 maggio 2010) o con una DIA in Sanatoria (spostamento di stanze, demolizione di tramezzi, unione del soggiorno e della cucina);

▶ **modifiche esterne e aumento di volumetria:** è possibile sanare con una DIA o Permesso di Costruire in Sanatoria (chiusura del balcone con veranda, apertura di una finestra o porta, cambio di destinazione d'uso, fusione o frazionamento di unità immobiliari).

Le difformità sono innumerevoli, ogni caso merita una valutazione ed una risoluzione specifica. Non tutte le difformità si possono sanare, quindi bisogna prestare la massima attenzione prima di un acquisto.

DIFFERENZA TRA REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE
▶ **Regolarità catastale:** è la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare ed i dati catastali. Il catasto (Agenzia del Territorio) è un ufficio statale che ha una funzione prettamente fiscale. Non è "probatorio" e non dimostra alcunché rispetto alla **regolarità edilizia dell'immobile. Possono esistere immobile abusivi ma accatastati.**

▶ **Regolarità urbanistica:** è la corrispondenza tra lo stato di fatto ed il titolo autorizzativo rilasciato dal comune, competente in materia edilizia).
Questa è la regolarità "più importante" che va verificata in sede di rogito notarile o prima di interventi di "**ristrutturazione**". Ciò che permette di verificare la presenza o meno di un abuso edilizio.



ROGITO NOTARILE E CONFORMITÀ URBANISTICA

Il rogito per la compravendita di un immobile deve contenere la conformità catastale, obbligatoria da Luglio 2010, mentre per quanto riguarda la conformità urbanistica gli obblighi sono più complessi:

1) nell'atto bisogna dichiarare con quale titolo abilitativo è stato realizzato l'immobile indicando la licenza, concessione o il permesso di costruire. Se l'immobile è stato realizzato prima del 1 Settembre 1967, è possibile tralasciare la menzione del titolo. Questa semplificazione è permessa proprio per quegli edifici storici i cui progetti potrebbero essere difficilmente rintracciabili negli archivi comunali;

2) in caso di modifiche importanti dell'immobile, ("ristrutturazione pesante" Art. 23 comma 3 del DPR 380/01), va indicato nel rogito il titolo autorizzativo con cui sono stati permessi, come la demolizione e ricostruzione, aumento di volume o sagoma, aumento delle unità;

3) in caso di interventi abusivi sanati in passato con un condono edilizio va menzionata nel rogito la concessione in sanatoria;

4) in caso di minime modifiche dell'immobile non andrà obbligatoriamente menzionato, meglio farlo nel rogito quale autorizzazione o comunicazione, DIA, CIL è stata utilizzata per fare i lavori

Se l'immobile è stato realizzato prima del 1/09/67 è possibile evitare la menzione del titolo abilitativo con un'apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. La responsabilità di questa importante dichiarazione riportata nel rogito è del proprietario. Questa semplificazione (introdotta con la Legge 47/85), permette la commerciabilità di un immobile realizzato prima del 1/09/67 ma non **dimostra la conformità urbanistica.**

La conformità urbanistica è data solo confrontando il titolo abilitativo con cui l'immobile è stato autorizzato con lo stato di fatto.

Non bisogna equivocare la legittimità urbanistica con la commerciabilità. La prima legge urbanistica è del 1942, da quell'anno sino al 1967 sono state rilasciate moltissi-

me licenze. I notai possono vendere anche immobili abusivi realizzati prima del 1967 ma può comunque sussistere un rischio di abusivismo e di lite tra le parti.
Ma attenzione, è possibile trasferire regolarmente un immobile che non ha la completa conformità urbanistica. Infatti se l'immobile (costruito regolarmente) ha subito durante la sua storia dei piccoli interventi di modifica non autorizzati (che comportano la perdita della conformità urbanistica), la commerciabilità del bene è garantita.

CHI È RESPONSABILE DEL CONTROLLO SU EVENTUALI ABUSI?

E' importante che l'acquirente faccia verificare da un tecnico abilitato di propria fiducia la regolarità urbanistica perché a differenza di quello che si potrebbe pensare il notaio non ha responsabilità sul controllo dell'assenza di abusi.
La sentenza della Cassazione, n. 11628 del 26 marzo 2012, ha infatti previsto che la conformità urbanistica è dichiarata dal venditore e il notaio non ha l'obbligo di verificare che questa dichiarazione sia vera.
Anche l'agenzia immobiliare, non ha alcun obbligo né responsabilità sulla effettiva assenza di abusi per cui il modo migliore per tutelarsi è incaricare un tecnico abilitato che al contrario degli altri soggetti ha una responsabilità penale quando effettua una dichiarazione e difficilmente dichiarerà il falso.

CONSEGUENZE PER ABUSI E IRREGOLARITÀ EDILIZIE

La formula nei rogiti è: "l'immobile viene acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova", per questo l'acquirente dopo il rogito erediterà anche eventuali abusi o irregolarità edilizie.
Ma chi acquista un immobile con dei vizi di conformità urbanistica che conseguenze può avere? Abusi gravi.
In questi casi, oltre ad una denuncia penale, sarà necessario provvedere alla demolizione ed al ripristino dei luoghi ed in alcuni casi l'ente potrà acquisire di diritto gratuitamente al patrimonio del comune parte del bene. I casi più frequenti di interventi non autorizzati che comportano un abuso sono un soppalco non autorizzato, l'apertura o lo spostamento di una finestra, la realizzazione di una veranda sul terrazzo, il frazionamento di più unità, la modifica di un balcone. Non sempre è possibile sanare ed a volte è necessario riportare lo stato di fatto come nell'ultimo progetto autorizzato dal comune.

Irregolarità meno gravi

Altre irregolarità, meno gravi, comportano solo della sanzioni amministrative e possono essere risolte con una Dia in Sanatoria o una CILA. Solitamente sono dovute alla modifica della distribuzione interna: spostamento della cucina, demolizione e ricostruzione di tramezzi, fusione di stanze. La regolarizzazione può essere semplice ma bisogna sempre verificare se gli interventi rispondono alle normative comunali, igienico sanitarie ed edilizie.

Condono e sanatoria

Regolarizzare una difformità non è sempre possibile. In alcuni casi si può procedere con una **DIA in Sanatoria o Permesso di costruire in Sanatoria (art. 36 del TUE, DPR 380/01).**

▶ **Il condono:** i lavori non si potevano realizzare perché contrari alle normative edilizie;
▶ **La sanatoria:** è differente dal condono perché: i lavori si potevano realizzare ma non è stato dichiarato niente al comune;

Attualmente non è possibile richiedere un condono edilizio, che a differenza della Sanatoria (Art. 36) è un provvedimento eccezionale, gli ultimi sono stati nel 1985, 1994, 2003.

Legittimità della preesistenza

Un altra formula con cui viene definita la regolarità urbanistica è "legittimità della preesistenza".
Per preesistenza si intende lo stato di fatto in cui si trova l'immobile, per legittimità si intende la rispondenza del progetto alle normative edilizie al momento della realizzazione.

AVVERTENZE E CONSIGLI

Esistono altresì piccole difformità che comportano sanzioni solo amministrative ma possono diminuire il valore della casa perché rendono difficoltoso l'accesso a mutui o future vendite e non sempre possono essere regolarizzate. La responsabilità del controllo non è del notaio ma del venditore, in caso di abusi minori l'immobile può essere venduto ed il nuovo acquirente erediterà la responsabilità dell'abuso, con possibili sanzioni penali e rischio di demolizione.
Le spese per la regolarizzazione, sanzioni e **responsabilità penale** sono nella maggior pare dei casi dell'acquirente e non del venditore. Il consiglio è quello di **acquistare sempre un immobile regolare** o regolarizzato e di far controllare la regolarità urbanistica dal proprio tecnico di fiducia che con una dichiarazione è sottoposto ad una responsabilità di natura penale.

ABUSI EDILIZI BLOCCANO LE DETRAZIONI FISCALI DEL SUPERBONUS 110%?

Negli ultimi mesi l'attenzione di tecnici, imprese e privati si è concentrata su quella che è stata definita una vera e propria rivoluzione per il settore dell'edilizia: la detrazione fiscale del 110% Superbonus, prevista dal D.L. n. 34/2020 Decreto Rilancio), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77. La nuova detrazione fiscale, come anche le precedenti, si scontra su una difficoltà chiamata "abuso edilizio".
Mentre per le detrazioni fiscali previste per le singole unità immobiliari la situazione è abbastanza semplice;
per le agevolazioni fiscali previste per gli interventi sulle parti comuni le condizioni sono decisamente più complesse.
La domanda: può la violazione di una singola unità immobiliare inficiare la fruizione di un beneficio da parte di tutto il condominio?

SUPERBONUS 110% E ABUSI EDILIZI

Prima di avventurarsi in lavori avventati senza le adeguate coperture economiche e nella speranza di "ristrutturare gratis" (cosa che difficilmente potrà esserci completamente), è sempre auspicabile che il condominio dia mandato ad un professionista che prima ancora di realizzare un progetto o procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica APE, per l'Ecobonus, verifichi con un tecnico abilitato, la condizione urbanistica dell'immobile e metta al corrente il condominio di eventuali abusi che potrebbero minare dal principio la fruizione di eventuali detrazioni fiscali.

La risposta deve considerare cosa prevede la normativa edilizia il DPR n. 380/2001 T.U.E. che all'articolo 49 (Disposizioni fiscali) recita:

1) Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione;

2) È fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o della segnalazione certificata di cui all'articolo 24, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente.

Art. 50 DPR 380-2001 (Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria)

1. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49, le agevolazioni tributarie in materia di tasse ed imposte indirette sugli affari si applicano agli atti stipulati dopo il 17 marzo 1985, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative ed a condizione che copia conforme del provvedimento di sanatoria venga presentata, contestualmente all'atto da registrare, all'amministrazione cui compete la registrazione. In mancanza del provvedimento definitivo di sanatoria, per conseguire in via provvisoria le agevolazioni deve essere prodotta, al momento della registrazione dell'atto, copia della domanda di permesso in sanatoria presentata al comune, con la relativa ricevuta rilasciata dal comune stes-

so. L'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare al competente ufficio dell'amministrazione finanziaria copia del provvedimento definitivo di sanatoria entro sei mesi dalla sua notifica o, nel caso che questo non sia intervenuto, a richiesta dell'ufficio, dichiarazione del comune che attesti che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.

2. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49, per i fabbricati costruiti senza permesso o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di permesso successivamente annullato, si applica la esenzione dall'imposta comunale sugli immobili, qualora ricorrano i requisiti tipologici di inizio e ultimazione delle opere in virtù dei quali sarebbe spettata, per il periodo di dieci anni a decorrere dal 17 marzo 1985.
L'esenzione si applica a condizione che l'interessato ne faccia richiesta all'ufficio competente del suo domicilio fiscale, allegando copia della domanda indicata nel comma precedente con la relativa ricevuta rilasciata dal comune. Alla scadenza di ogni anno dal giorno della presentazione della domanda suddetta, l'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare, entro novanta giorni da tale scadenza, all'ufficio competente copia del provvedimento definitivo di sanatoria, o in mancanza di questo, una dichiarazione del comune, ovvero una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.

3. La omessa o tardiva presentazione del provvedimento di sanatoria comporta il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte dovute nella misura ordinaria, nonché degli interessi di mora stabiliti per i singoli tributi.

4. Il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'articolo 49

5. In attesa del provvedimento definitivo di sanatoria, per il conseguimento in via provvisoria degli effetti previsti dal comma 4, deve essere prodotta da parte dell'interessato alle amministrazioni finanziarie competenti copia autenticata della domanda di permesso in sanatoria, corredata della prova del pagamento delle somme dovute fino al momento della presentazione della istanza di cui al presente comma.

6. Non si fa comunque luogo al rimborso dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte eventualmente già pagate.

3) Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune.

4) In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.
Quindi la domanda iniziale: "può la violazione di una singola unità immobiliare inficiare la fruizione di un beneficio da parte di tutto il condominio? L'unica vera risposta è "dipende" e sarà compito di un professionista certificato verificare le condizioni dell'abuso.

Cappotto Termico e deroghe sulle distanze

CAPPOTTO TERMICO

Una casa che non è isolata termicamente, cede molto facilmente il calore prodotto in casa all'ambiente esterno con conseguente cattivo comfort di coloro che la vivono. Tutte le superfici che sono a contatto con l'ambiente esterno necessitano di coibentazione: il sottotetto, le pareti, gli infissi, i cassonetti.

Tra i vari sistemi di isolamento termico, particolarmente richiesto per la sua efficacia è il cappotto termico esterno.

Esso è composto da una serie di elementi edili applicati direttamente sulla facciata dell'edificio (non avremo una corazza esterna realmente visibile, a lavoro ultimato la casa si presenterà con il normale intonaco, ma al suo interno conterrà la protezione isolante).

Il cappotto termico ha i seguenti vantaggi:

▶ garantisce la riduzione dei consumi energetici in estate e in inverno, il risparmio in bolletta e spese di manutenzione ridotte;

▶ conferisce alle abitazioni un maggiore comfort e una qualità dell'aria interna migliore;

▶ aumenta il valore dello stabile, che si preserva più a lungo;

▶ consente di rispettare le leggi vigenti in materia di efficienza energetica degli edifici e di accedere a importanti detrazioni e vantaggi fiscali;

▶ il cappotto termico riduce l'impatto ambientale delle costruzioni.

La maggiore spesa necessaria per realizzare il cappotto termico rispetto alla sola tinteggiatura della facciata è minima, sia in termini economici sia in relazione ai benefici che si ottengono.

Si tratta di un intervento realizzabile in ogni caso? Servono delle autorizzazioni per far partire l'iter dei lavori? La SCIA è regolamentata nel Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 380/2001 che, all'art. 22 e 23 ne descrive il potere e i limiti. La S.C.I.A. serve dunque alla Pubblica Amministrazione per vigilare sull'attività edilizia che si svolge sul proprio territorio.

▶ **villetta singola,** uno o più appartamenti che non si trovano inglobati all'interno di un complesso residenziale o condominio. Potremmo vederci respinta la richiesta se l'edificio è sottoposto a vincoli architettonici. Il vincolo di cui si deve tenere presente è rappresentato dalla Soprintendenza dei Beni Culturali. Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio. Questo cita la necessità di fare la richiesta di permesso che deve essere inoltrata presso l'ufficio tecnico del Comune nel quale è situata la casa.

È necessaria la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività. E' un modello unico valido per tutte le Regioni ad eccezione di quelle a Statuto Speciale. Questo documento, è una dichiarazione che il professionista (geometra, ingegnere, architetto) incaricato dei lavori deve presentare al Comune. Il modulo e la relativa documentazione si consegna presso lo Sportello Unico Edilizia Privata SUET del Comune. I lavori possono iniziare contestualmente alla presentazione. L'Amministrazione Comunale potrebbe sospendere i lavori e richiedere ulteriori documenti integrativi. Se ciò non avviene installazione del cappotto è regolarizzata.

▶ **Nel condominio,** è necessario richiedere una maggioranza qualificata dei condomini che vi abitano.
Bisogna vere una delibera di assemblea, in base all'art. 1136 c.c. che stabilisce, che la maggioranza qualificata degli intervenuti in assemblea rappresenti anche un valore pari ad almeno la metà del valore dell'intero edificio condominiale.
Questo adempimento, è obbligatorio in quanto l'intervento di isolamento termico esterno, incide e modifica le pareti delle parti comuni. Si rende quindi necessario fare in modo che su questo lavoro, possano i condomini dire il loro parere.

Se dobbiamo isolare la casa, ma si presentano autorizzazioni difficili da ottenere, si possono comunque trovare dei metodi alternativi all'installazione di un cappotto termico e riuscire a garantire un benessere abitativo migliore.
L'isolamento interno della casa è facile e meno invasivo di quanto si pensi, bisogna prima capire quando occorre isolare una parete interna. Nel caso in cui nel vostro appartamento risulti la presenza di un intercapedine si potrà decidere di realizzare il suo isolamento (questo perché lo spazio presente al loro interno è una causa continua di formazioni di correnti d'aria, che porta a dispersioni termiche importanti, soprattutto in presenza di diametri importanti e superiori ai 5 cm. Riempire questo vuoto può rappresentare un modo immediato per migliorare la temperatura interna, da 1 fino a 4 gradi centigradi rispetto all'inizio dell'intervento).
L'intervento di isolamento dell'intercapedine non necessita di autorizzazione, né ha vincoli. Si può realizzarlo quando si vuole, ottenendo dei buoni risultati.
Se vengono usati materiali isolanti di qualità. Il migliore coibentante è la schiuma isolante come ISOFOR, che garantisce il completo riempimento delle pareti, solidificando in poco tempo.
Viene direttamente insufflata all'interno del vuoto dell'intercapedine con apposite tubazioni, consentendo un riempimento veloce e completo.
Garantisce la traspirazione della parete in quanto prodotto traspirante. L'intervento è caratterizzato da rapidità di esecuzione e si può terminare in giornata di lavoro.
Dal 1° luglio 2009 l'APE va obbligatoriamente redatta in caso di compravendita di immobili e dal 1° luglio 2010 in caso di locazione. Dal Gennaio 2012 negli annunci immobiliari vanno inseriti gli indici di prestazione energetica (valore in kWh/mq anno). Inoltre l'APE è tra i documenti utili ad ottenere il certificato di agibilità di un edificio. Con la Legge 90/2013 è stato ulteriormente chiarito quando bisogna redigere l'Attestato.

Il certificatore energetico
è il professionista che redige l'APE?

L'APE viene redatto da un "soggetto accreditato" chiamato certificatore energetico che ha competenze specifiche in materia di efficienza energetica applicata agli edifici. La formazione, la supervisione e l'accreditamento dei professionisti viene gestita dalle Regioni con apposite leggi locali. Circa la metà delle Regioni italiane ancora non ha adottato delle normative proprie, in questo caso la legge vigente è quella nazionale.

Il certificatore energetico è solitamente un tecnico abilitato alla progettazione di edifici ed impianti come l'architetto, l'ingegnere ed il geometra. Il certificatore può essere considerata una nuova professione. Il certificatore ha delle responsabilità civili e penali molto importanti.

Al termine della compilazione l'esperto dovrà sottoscrivere l'APE, trasmetterlo alla Regione o Provincia autonoma competente e consegnarlo al richiedente entro i quindici giorni successivi a tale trasmissione.

Le Regioni e le Province autonome archiviano gli APE nel proprio catasto e trasmettono le informazioni raccolte al SIAPE, il Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica gestito dall'ENEA

L' A.P.E. (prima delle modifiche del decreto 63/2013 veniva chiamato A.C.E.) è il documento che descrive le caratteristiche energetiche di un edificio, di un abitazione o di un appartamento. È uno strumento di controllo che sintetizza con una scala da A4 a G (scala di 10 lettere) le prestazioni energetiche degli edifici ed è obbligatorio per la vendita o l'affitto di un immobile.

La validità di un APE è, nella maggior parte dei casi, 10 anni. Per conservarne la validità bisogna garantire i controlli della caldaia previsti dalla legge. Il sopralluogo nell'immobile è obbligatorio.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non va confuso con l'Attestato di Qualificazione Energetica (AQE).

Chi sono i tecnici abilitati?

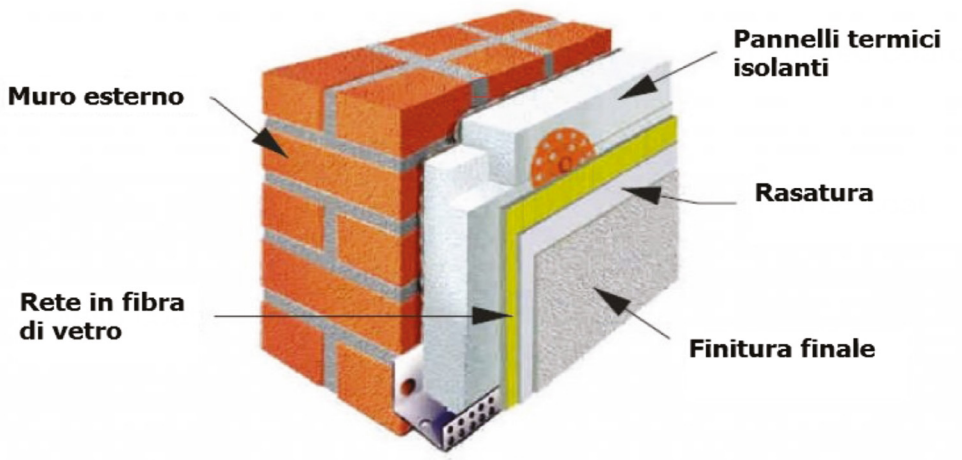
La prima definizione di tecnico abilitato alla redazione degli APE fu introdotta dal D. Lgs. 115/2008 (nel punto 2 dell'Allegato III):

La diagnosi energetica è una procedura applicabile a qualsiasi tipo di edificio e serve a individuare gli interventi migliorativi (sia impiantistici che di isolamento) idonei alla riduzione dei consumi dell'immobile. La finalità di una diagnosi è quella di classificare gli interventi simulati secondo un ordine di priorità , in modo da ottimizzare il rapporto costi/benefici e scegliere gli interventi economicamente più vantaggiosi.

DEROGHE SULLE DISTANZE NECESSARIE PER L'INSTALLAZIONE DI UN CAPPOTTO TERMICO.

Importanti novità in materia di efficienza energetica stabilite dal Decreto Legislativo 4 luglio 2014, n. 102, all'art. 14 (commi 6 e 7), ha consentito il recepimento dell'importan-

CAPPOTTO TERMICO ESTERNO



te direttiva proveniente dall'Unione Europea (2012/27/UE). Si tratta della conferma di ciò che era contenuto nel D.lgs. 115/2008 in merito al tema delle deroghe sulle distanze minime per coloro che realizzano:

▶ **edifici nuovi;**

▶ **o intervengono su fabbricati esistenti, con riferimento ai lavori R. energetica.**

La connessione della tematica con le normative di recepimento europeo in materia di efficienza energetica è rappresentata dalla questione degli spessori (e degli extraspessori), con particolare riferimento alla applicazione di cappotti per il risparmio energetico. Il legislatore europeo (dopo l'armonizzazione legislativa implementata dal Parlamento) posiziona vincoli un po' più stringenti con la predisposizione di una maggiore esigenza in merito alle prestazioni ed ai rendimenti energetici da raggiungere. Distanze legali nelle costruzioni (Cass. Civ., Sez. II, sent. 3 ottobre 2018, n. 24076)

Con particolare riferimento al caso in cui i lavori di riqualificazione energetica comportino l'inserimento di maggiori spessori nelle murature esterne (il tipico esempio di applicazione di cappotto termico isolante posto come involucro della struttura), oltre alla presenza di elementi di chiusura superiori od inferiori, esiste la possibilità di usufruire di una serie di deroghe alle norme in materia di distanze in edilizia.

Ciò può avvenire soltanto nel caso in cui attraverso l'operazione di riqualificazione si riesca a raggiungere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza definiti dalla normativa D.l.gs. 192/2005 rendimento energetico in edilizia. Pertanto solo un reale impatto dell'opera di riqualificazione sul rendimento energetico dell'edificio è idoneo a spalancare il regime delle deroghe.

Ma quali sono le deroghe consentite?

Sarà concesso fare una eccezione alle regole in materia di:

1. Distanze minime tra edifici.
2. Confini di proprietà.
3. Protezione del nastro stradale.

La misura massima della deroga sarà di 25 centimetri (5 in più rispetto alla disciplina precedente) per quanto riguarda il maggiore spessore delle pareti verticali esterne e di 30 centimetri per il maggiore spessore degli elementi di copertura (con riferimento al regime delle altezze degli immobili). Va sottolineato che tale deroga potrà essere esercitata nella quota massima da ambedue gli edifici confinanti. Nello specifico bisogna presentare in comune la SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività. È un modello unico valido per tutte le Regioni ad eccezione di quelle a Statuto Speciale. Questo documento, altro non è che una dichiarazione che il geometra incaricato dei lavori deve presentare al Comune. Il modulo

e la relativa documentazione va consegnata presso lo Sportello Unico Edilizia Privata SUEP del Comune. I lavori possono iniziare contestualmente alla presentazione. L'Amministrazione Comunale potrebbe sospendere i lavori e richiedere ulteriori documenti integrativi, se ciò non avviene installazione del cappotto è legittimata.

Nel caso di un condominio, quindi una casa non autonoma, è necessario richiedere una maggioranza qualificata dei condomini che vi abitano. Con questo termine indichiamo quei condomini effettivamente presenti in assemblea durante la votazione ma questo neanche basta. L'art. 1136 del Codice Civile stabilisce che la maggioranza qualificata degli intervenuti in assemblea rappresenti anche un valore pari ad almeno la metà del valore dell'intero edificio condominiale. Questa necessità nasce dal fatto che l'intervento di isolamento termico esterno va ad intaccare le pareti comuni. Si rende quindi necessario fare in modo che tutti possano dire la loro su questo lavoro, considerando anche che in seguito tutti dovranno pagare la loro quota.

Fasi propedeutiche alla preparazione di un piano di sicurezza

1. Studio preliminare del progetto, area di cantiere e del suo contesto Piantina con le figure interessate e Attrezzature
2. Installazione del cantiere
3. Impianto elettrico di cantiere
4. Impianto di terra
5. Illuminazione del cantiere
6. Impianto di protezione dalle scariche atmosferiche
7. Gruppo elettrogeno
8. Segnaletica di sicurezza
9. Gestione dell'emergenza in cantiere
10. Pronto soccorso
11. Prevenzione incendi
12. Infortunio sul lavoro
13. Opere provvisionali
14. Attrezzature del cantiere
15. Apparecchi di sollevamento
16. Baraccamenti/locali di servizio
17. Documentazione da conservare in cantiere
18. Piano Anti-Covid19

Figure professionali coinvolte nel piano di sicurezza

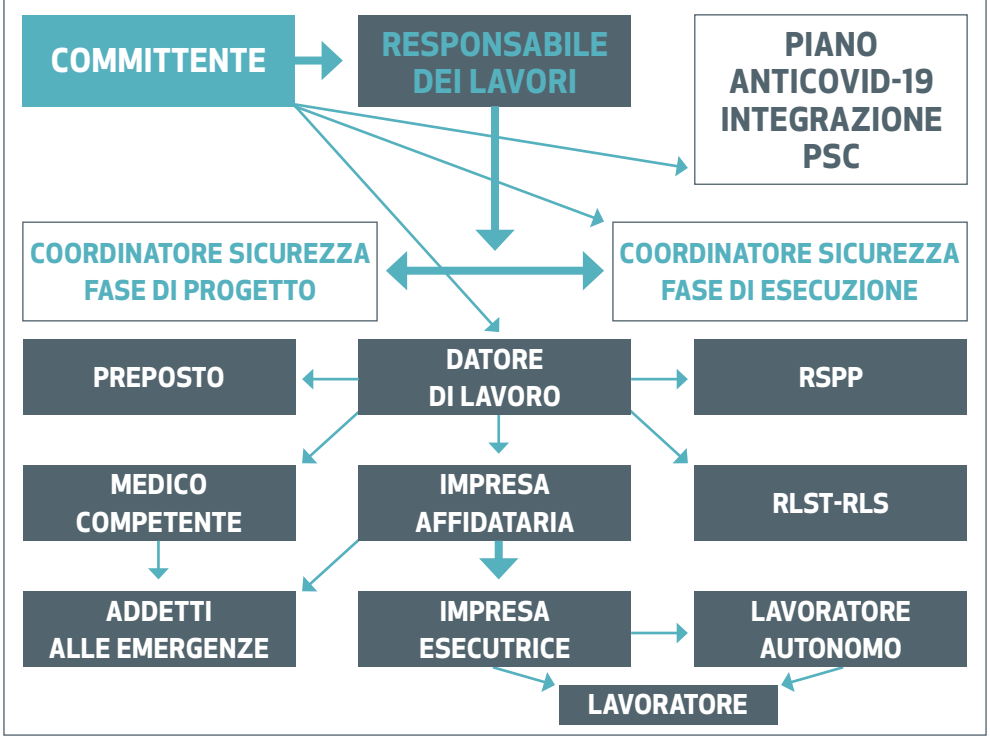
1. Il committente
2. Il responsabile dei lavori
3. Coordinatore sicurezza in fase Progetto
4. Coordinatore sicurezza in fase Esecutiva
5. Il direttore dei lavori
6. RSPP
7. RLS/RLST
8. Medico Competente
9. L'impresa affidataria
10. L'impresa esecutrice
11. Il lavoratore Autonomo
12. Lavoratore

ANACI

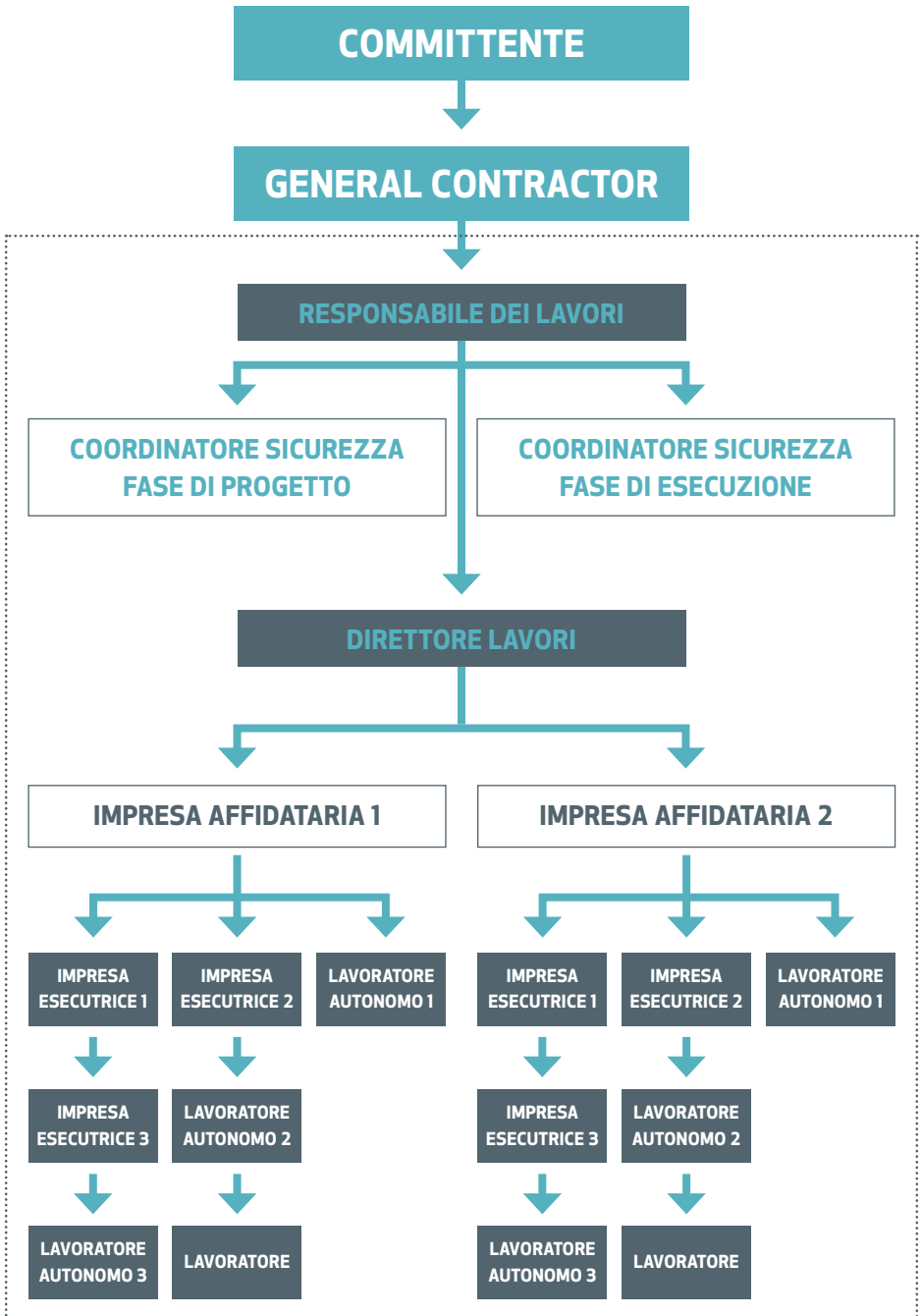
SCHEMA - D.lgs. 81/2008

TITOLO I **CAPO I** DISPOSIZIONI GENERALI **CAPO II** SISTEMA ISTITUZIONALE **CAPO III** GESTIONE DELLA PREVENZIONE NEI LUOGHI DI LAVORO **CAPOIV** DISPOSIZIONI PENALI	**TITOLO II** Luoghi di lavoro	**TITOLO VIII** Agenti fisici
	TITOLO III Uso delle attrezzature di lavoro e dei dispositivi di Protezione individuale	**TITOLO IX** Sostanze pericolose
	TITOLO IV Cantieri temporanei o mobili	**TITOLO X** esposizione ad agenti biologici
	TITOLO V Segnaletica di salute e sicurezza sul lavoro	**TITOLO VIII** Agenti fisici
	TITOLO VI Movimentazione manuale di carichi	**TITOLO XI** Protezione atmosfere esplosive
	TITOLO VII Attrezzature munite di video terminale	**TITOLO XII** Disposizioni diverse materia penale

ORGANIGRAMMA DELLA SICUREZZA IN CANTIERE

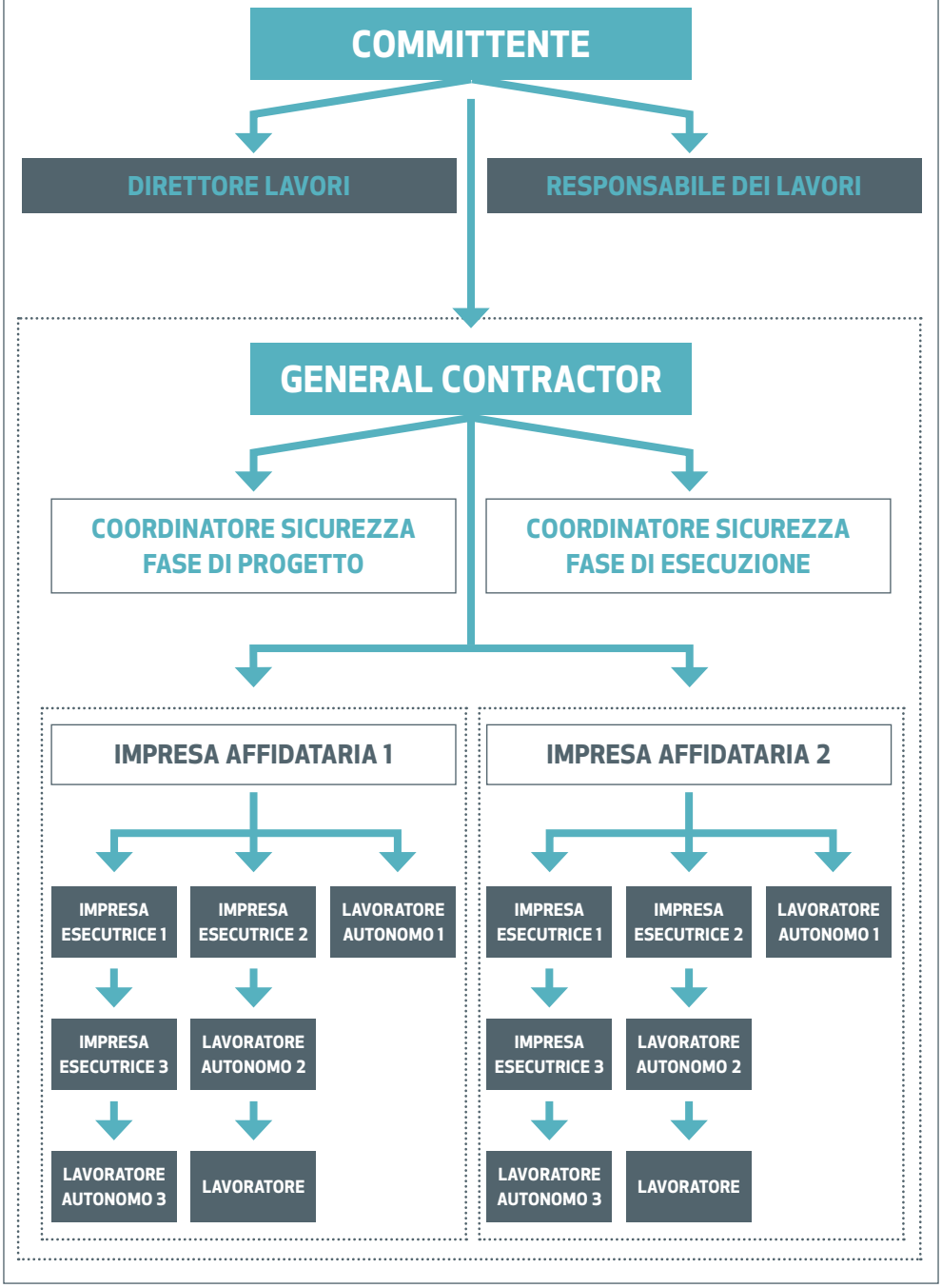


ORGANIGRAMMA CANTIERE IN SICUREZZA - SCHEMA 1



ORGANIGRAMMA CANTIERE IN SICUREZZA - SCHEMA 2

Consigliato da ANACI per consentire la verifica delle figure professionali e del lavoro



Requisiti professionali dei Coordinatori per la Sicurezza

1) Il coordinatore per la progettazione e il coordinatore per l'esecuzione dei lavori devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

a) diploma di laurea in ingegneria, architettura, geologia, scienze agrarie o scienze forestali, nonché attestazione da parte di datori di lavoro o committenti comprovante l'espletamento di attività lavorativa nel settore delle costruzioni per almeno un anno;

b) diploma universitario in ingegneria o architettura nonché attestazione da parte di datori di lavoro o committenti comprovante l'espletamento di attività lavorative nel settore delle costruzioni per almeno due anni;c) diploma di geometra o perito industriale o perito agrario o agrotecnico nonché attestazione da parte di datori di lavoro o committenti comprovante l'espletamento di attività lavorativa nel settore delle costruzioni per almeno tre anni.

2) I soggetti di cui al comma 1, devono essere, altresì, in possesso di attestato di frequenza a specifico corso in materia di sicurezza organizzato dalle regioni, mediante le strutture tecniche operanti nel settore della prevenzione e della formazione professionale, o, in via alternativa, dall'ISPESL, dall'INAIL, dall'Istituto italiano di medicina sociale, dai rispettivi ordini o collegi professionali, dalle università, dalle associazioni sindacali dei datori di lavoro e dei lavoratori o dagli organismi paritetici istituiti nel settore dell'edilizia.

3) Il contenuto e la durata dei corsi di cui al comma 2 devono rispettare almeno le prescrizioni di cui all'allegato V.

4) L'attestato di cui comma 2 non è richiesto per i dipendenti in servizio presso pubbliche amministrazioni che esplicano nell'ambito delle stesse amministrazioni le funzioni di coordinatore.

5) L'attestato di cui al comma 2 non è richiesto per coloro che, non più in servizio, abbiano svolto attività tecnica in materia di sicurezza nelle costruzioni, per almeno cinque anni, in qualità di pubblici ufficiali o di incaricati di pubblico servizio e per coloro che producano un certificato universitario attestante il superamento di uno o più esami del corso o diploma di laurea, equipollenti ai fini della preparazione conseguita con il corso di cui all'allegatoV o l'attestato di partecipazione ad un corso di perfezionamento universitario con le medesime caratteristiche di equipollenza.

6) Le spese connesse con l'espletamento dei corsi di cui al comma 2 sono a totale carico dei partecipanti.

7) Le regioni determinano la misura degli oneri per il funzionamento dei corsi di cui al comma 2, da esse organizzati, da porsi a carico dei partecipanti.

Schema Nomina Coordinatori per la Sicurezza

7 Appendice

7.1 Nomina del "Responsabile dei Lavori"

L'incarico di "Responsabile dei Lavori" deve essere formalizzato dal Committente mediante un documento scritto recante data certa.
E' opportuno che tale documento, per avere efficacia giuridica, specifichi:

- le funzioni delegate;
- i requisiti di professionalità ed esperienza richiesti dalla specifica natura delle funzioni delegate;
- attribuzione al delegato di tutti i poteri di organizzazione gestione e controllo richiesti dalla specifica natura delle funzioni delegate;
- attribuzione al delegato dell'autonomia di spesa necessaria allo svolgimento delle funzioni delegate

Tale incarico deve essere accettato dal delegato per iscritto.

7.2 Schema nomina coordinatori per la sicurezza

	Cantiere Privato di qualsiasi importo senza Permesso di Costruire	Cantiere Privato con importo > 100.000 € con Permesso di Costruire	Cantiere Privato con importo < 100.000 € con Permesso di Costruire	Cantiere pubblico
Unica Impresa	NO CSP / NO CSE	NO CSP / NO CSE	NO CSP / NO CSE	NO CSP / NO CSE
Unica Impresa iniziale poi altre imprese	NO CSP / SI CSE	NO CSP / SI CSE	NO CSP / SI CSE	NO CSP / SI CSE
Più Imprese	NO CSP / SI CSE	SI CSP / SI CSE	NO CSP / SI CSE	SI CSP / SI CSE

- Coordinatore della Sicurezza in Progettazione (CSP)
- Coordinatore della Sicurezza in Esecuzione (CSE)

N.B.: nei casi che prevedono la sola nomina del Coordinatore della Sicurezza in Esecuzione questi, al momento della sua designazione, deve redigere il piano di sicurezza e coordinamento (PSC); tale documento dovrà considerare i soli lavori ancora da effettuarsi. Nei suddetti casi il CSE dovrà inoltre redigere il fascicolo dell'opera.

Il Direttore dei lavori

Il direttore dei lavori è un rappresentante o di ausilio del committente con riferimento alle manifestazioni di volontà di contenuto strettamente tecnico, con poteri d'ingerenza, pari a quelli del committente, e può impartire all'appaltatore le più idonee indicazioni per il raggiungimento dello scopo prefissato dal committente, cioè la buona realizzazione dei lavori. Se l'opera non è eseguita a regola d'arte potrebbe essere ritenuto responsabile.

Pertanto il direttore dei lavori è responsabile tecnico dell'opera e dei tempi tecnici di realizzazione dei lavori, né ha la direzione e l'alta sorveglianza con visite periodiche senza un minimo necessario e a suo esclusivo giudizio, per accertare la regolare esecuzione e per il collaudo dei lavori.
Il direttore dei lavori deve, dunque, garantire il risultato di una regolare realizzazione dell'opera.(Cass.24 aprile 2008 n.10728 e Cass.27 gennaio 2012n.1218).

Chi è il General Contractor?

General Contractor

Cosa significa letteralmente "General Contractor"? Quali sono i compiti di una figura del genere e per quale motivo il suo ricorso, inizialmente pensato in relazione agli appalti pubblici, (maggiore complessità di un'opera e più difficoltà da risolvere)? In questi casi poter contare su una "figura terza" che coordini e gestisca ogni cosa, comporta innumerevoli vantaggi. Negli ultimi anni sempre di più, si va affermando e diffondendo anche nel settore dell'edilizia privata.

Provenienza anglosassone, può essere tradotta come: "contraente generale" o "capocommessa". In edilizia, potrà essere una persona fisica oppure una società giuridica. In entrambi i casi, si tratta, comunque, di quel referente a cui un cliente, sia esso un ente pubblico oppure un privato cittadino, affida totalmente a lui, l'esecuzione di una determinata opera, con il preciso intento di ottimizzare i processi di costruzione e gestione. Deve essere un soggetto che abbia competenza nel settore, che sia conoscenza non solo dei vari processi costruttivi, ma che sia anche in grado di coordinare ogni cosa, organizzando e tenendo sotto controllo le tempistiche i costi, senza sottovalutare l'importanza delle varie procedure burocratiche a cui è indispensabile ottemperare.

Il general contractor deve, a tutti gli effetti, essere capace, al pari di un regista, di coordinare con competenza di tutte gli attori che intervengono nel processo di costruzione, dai tecnici vari, fino ai singoli sub contractor ed operatori.

In ambito pubblico, al general contractor viene affidata la realizzazione dell'opera nella sua interezza: dall'attribuzione dell'incarico di progettazione, alla programmazione operativa e finanziaria, fino allo svolgimento di tutte le fasi necessarie per portare a termine i lavori.

Quando consideriamo grossi lavori il ruolo di general contractor è rappresentato da una società e non da una singola persona. All'interno dell'organico di tale società ci devono essere professionalità specifiche ed altamente specializzate nei vari settori di appartenenza.

Solo così è possibile individuare con tempe-

stività e precisione tutte le criticità del caso, che potrebbero insorgere durante le varie fasi di costruzione o ristrutturazione dell'opera, essendo in grado di identificare prontamente una strategia che consenta di superarle in tempi brevi e senza costi esorbitanti.
L'obiettivo di un general contractor, che si tratti di una società o di un singolo, che si abbia a che fare con un'opera mastodontica o con la ristrutturazione di un appartamento è sempre il lo stesso: ottimizzare tempi e costi; garantendo la massima convenienza e qualità per realizzare l'opera appaltata dal committente. Nel nostro ordinamento, la figura del general Contractor è stata introdotta con la legge n. 443 del 21 dicembre 2001, la cosiddetta "Legge obiettivo", che si prefiggeva,quale obiettivo principale quello di snellire le procedure e ad accelerare così i tempi di realizzazione delle opere pubbliche definite strategiche.
Tale legge delegava il Governo a definirne la relativa disciplina, successivamente il decreto n.190 del 20 agosto 2002, ha descritto il profilo e le modalità operative del General Contractor, attraverso i seguenti articoli:

art. 6 - modalità di realizzazione delle infrastrutture con affidamento al contraente generale;
art. 9 - affidamento a contraente generale;
art.10 - procedura di aggiudicazione al contraente generale.

A questi sono stati poi aggiunti altri articoli del Capo II-bis, relativo alla qualificazione dei contraenti generali (dall'art. 20-bis al 20-undecies) introdotti dal D.lgs. n. 9/2005, con cui è stato istituito un sistema di qualificazione dei contraenti generali delle opere strategiche.

Non tutti, sono ammessi ad essere "general contractor" per le opere pubbliche. Le società che ambiscono a tale ruolo devono dimostrare di possedere:

- alcuni requisiti di carattere generale;
- altri requisiti in ambito economico finanziario;
- adeguata idoneità tecnica ed organizzativa;
- adeguato organico tecnico e dirigenziale ed un sistema di qualità aziendale UNI EN ISO 9001/2000.

General Contractor nell'edilizia privata.
Quando si comincia un lavoro affidato a varie ditte e diversi artigiani e magari si sia deciso di provvedere in autonomia all' approvvigionamento dei materiali, le variabili in gioco aumentano in modo esponenziale e diventa sempre più difficile riuscire ad attribuire responsabilità in caso un lavoro venga eseguito in ritardo o non a regola d'arte. Quindi le si hanno le preoccupazioni maggiori quando l'esecuzione di un lavoro sono legate alla gestione dell'opera ed al rispetto dei tempi e dei costi preventivati. Come fare ad avere delle certezze in tal senso? Le società che offrono un lavoro "chiavi in mano" sono sempre più numerose e si ricorre alla stipula di un general contract e le garanzie aumentano. Quali precauzioni ? Quando il committente è il condominio bisogna avere delle garanzie possibilmente fideussorie per essere garantiti sull'esito finale.

Lavoratori autonomi ed imprese familiari

1) I lavoratori autonomi devono attuare quanto previsto nel piano di sicurezza e coordinamento e nel piano operativo di sicurezza (art.100, comma 3, D.Lgs 81/08).
I lavoratori autonomi sono puniti con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda da 400 a 1.600 euro (art. 160, c. 1a).
2) I lavoratori autonomi e i componenti delle imprese familiari devono utilizzare le attrezzature di lavoro in conformità alle disposizioni del titolo III (art. 21, comma 1, lettera a, D.Lgs 81/08).
I lavoratori autonomi sono puniti con l'arresto fino a un mese o con l'ammenda da 200 a 600 euro (art. 60, c. 1a).
3) I lavoratori autonomi e i componenti delle imprese familiari devono dotarsi di dispositivi di protezione individuale e devono utilizzarli conformemente alle disposizioni di cui al titolo III (art. 21, comma 1, lettera b, D.Lgs 81/08).
I lavoratori autonomi sono puniti con l'arresto fino a un mese o con l'ammenda da 200 a 600 euro (art. 60, c. 1a).
4) I lavoratori autonomi devono adeguarsi alle indicazioni fornite dal coordinatore per l'esecuzione dei lavori, ai fini della sicurezza (art. 94, comma 1, D.Lgs 81/08).
I lavoratori autonomi sono puniti con l'arresto fino a un mese o con l'ammenda da 500 a 2.000 euro (art. 160, c. 1b).
5) I lavoratori autonomi e i componenti delle imprese familiari che effettuano la loro prestazione in cantiere devono munirsi di apposita tessera di riconoscimento corredata di fotografia, contenente le proprie generalità (art.21, comma 1, lettera c, D.Lgs 81/08).
I lavoratori autonomi sono puniti con la sanzione amministrativa pecuniaria da 50 a 300 euro (art. 60, c. 1b).
6) I lavoratori autonomi che esercitano direttamente la propria attività in cantiere, devono esporre apposita tessera di riconoscimento corredata di fotografia, contenente le proprie generalità (art. 20, comma 3, D.Lgs 81/08).
I lavoratori autonomi sono puniti con la sanzione amministrativa pecuniaria da 50 a 300 euro (art. 60, c 2).

LAVORATORI

1) Ogni lavoratore deve prendersi cura della propria salute e sicurezza e di quella delle altre persone presenti sui luoghi di lavoro, su cui ricadono gli effetti delle sue azioni o missioni, conformemente alla sua formazione, alle istruzioni e ai mezzi forniti dal datore di lavoro (art. 20, comma 1 e 2 D.lgs. 81/08).
I lavoratori sono puniti con l'arresto fino a un mese o con l'ammenda da 200 a 600 euro (art. 59, c. 1a).

2) I lavoratori che operano in cantiere devono esporre apposita tessera di riconoscimento, corredata di fotografia, contenete le generalità del lavoratore e l'indicazione del datore di lavoro (art. 20, comma 3 D.lgs. 81/08).
I lavoratori sono puniti con la sanzione amministrativa pecuniaria da 50 a 300 euro (art. 59, c. 1b).

DISPOSITIVI DI PROTEZIONE INDIVIDUALE

4) Il datore di lavoro deve assicurare ai lavoratori una formazione adeguata e, se necessario, uno specifico addestramento circa l'uso corretto e l'utilizzo pratico dei DPI (l'art. 77, comma 4, lettera h)

Il datore di lavoro e il dirigente sono puniti con l'arresto da due a quattro mesi o con l'ammenda da 1.000 a 4.800 euro (art. 87, c. 3c)

5) Per i DPI di terza categoria e per i dispositivi di protezione dell'udito è indispensabile che la formazione comprenda anche un specifico addestramento (l'art. 77, comma 5 lettera a e b)

Il datore di lavoro e il dirigente sono puniti con l'arresto da tre a sei mesi o con l'ammenda da 2.500 a 6.400 euro (art. 87, c. 2d)

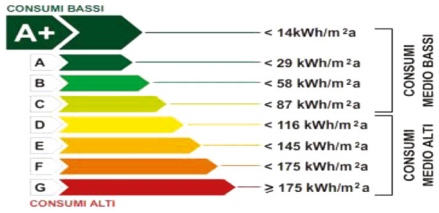
6) Nei lavori in quota, qualora non siano state attuate misure di protezione collettiva come previsto all'articolo 111, comma 1, lettera a), e' necessario che i lavoratori utilizzino sistemi di protezione idonei per l'uso specifico conformi alle norme tecniche (art. 115, comma 1, D.Lgs81/08)

Il datore di lavoro e il dirigente sono puniti con l'arresto sino a due mesi o con l'ammenda da 500 a 2.000 euro (art. 159, c. 2c)

Chi sono i tecnici abilitati?

La prima definizione di tecnico abilitato alla redazione degli APE **l'Attestato di Prestazione Energetica** (APE, o anche comunemente "certificato energetico") è un documento che attesta la prestazione e la classe energetica di un immobile e indica gli interventi migliorativi più convenienti. Attraverso l'APE il cittadino viene a conoscenza di caratteristiche quali il fabbisogno energetico dell'edificio o dell'unità edilizia, la qualità energetica del fabbricato, le emissioni di anidride carbonica e l'impiego di fonti rinnovabili di energia, che incidono sui costi di gestione e sull'impatto ambientale dell'immobile, ed è guidato verso una... Leggi fu introdotta dal D.lgs. 115/2008 (nel punto 2 dell'Allegato III): "*Si definisce tecnico abilitato un tecnico operante sia in veste di dipendente di enti ed organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private (comprese le società di ingegneria) che di professionista libero od associato, iscritto ai relativi ordini e collegi professionali, ed abilitato all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti, asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente.*

Il tecnico abilitato opera quindi all'interno delle proprie competenze. Ove il tecnico non sia competente nei campi sopra citati (o nel caso che alcuni di essi esulino dal proprio ambito di competenza), egli deve operare in collaborazione con altro tecnico abilitato in modo che il gruppo costituito copra tutti gli ambiti professionali su cui è richiesta la competenza. Ai soli fini della certificazione energetica, sono tecnici abilitati anche i soggetti in possesso di titoli di studio tecnico scientifici, individuati in ambito territoriale da regioni e province autonome, e abilitati dalle predette amministrazioni a seguito di specifici corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici con superamento di esami finale. I predetti corsi ed esami sono svolti direttamente da regioni e province autonome o autorizzati dalle stesse amministrazioni".



Successivamente fu emanato il D.P.R. 75/2013 per definire i requisiti tecnici e professionali dei soggetti abilitati all'attività di certificazione energetica degli edifici.
Ai sensi del decreto, il tecnico abilitato è "un tecnico operante sia in veste di dipendente di enti o organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private, comprese le società di ingegneria, che di professionista libero od associato".

In particolare, i tecnici abilitati devono rispondere almeno ad uno dei seguenti requisiti:

Tecnici abilitati (art. 2 comma 3)
"… essere in possesso di uno dei titoli i cui alle lettere da a) ad e) del presente comma, iscritto ai relativi ordini e collegi professionali, ove esistenti, e abilitato all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici e impianti asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle specifiche competenze a esso attribuite dalla legislazione vigente. Il tecnico abilitato opera quindi all'interno delle proprie competenze. Ove il tecnico non sia competente in tutti i campi sopra citati o nel caso che alcuni di essi esulino dal proprio ambito di competenza, egli deve operare in collaborazione con altro tecnico abilitato in modo che il gruppo costituito copra tutti gli ambiti professionali su cui è richiesta la competenza.

I titoli richiesti sono:
a) laurea magistrale conseguita in una delle seguenti classi (…) ovvero laurea specialistica conseguita nelle seguenti classi: Vedi tabella allegata.

b) laurea conseguita nelle seguenti classi: Vedi tabella allegata.

c) diploma di istruzione tecnica, settore tecnologico, in uno dei seguenti indirizzi e articolazioni:
- indirizzo C1 "meccanica, meccatronica ed energia" articolazione "energia"
- indirizzo C3 "elettronica ed elettrotecnica" articolazione "elettrotecnica", … ovvero, diploma di perito industriale in uno dei seguenti indirizzi specializzati: edilizia, elettrotecnica, meccanica, termotecnica, …

d) diploma di istruzione tecnica, settore tecnologico indirizzo C9 "costruzioni, ambiente e territorio", …

e) diploma di istruzione tecnica, settore tecnologico indirizzo C8 "agraria, agroalimentare e agroindustria" articolazione "gestione dell'ambiente e del territorio", …

Come si evince dal decreto, i tecnici sono stati suddivisi in 3 categorie: due molto palesi (come si vede dal prospetto precedente), l'altra da rintracciare con una lettura un po' più attenta del comma 3:
tecnici potenzialmente abilitati ma che per diventarlo devono frequentare il corso di formazione di 80 ore i cui contenuti minimi sono individuati nello stesso D.P.R. 75/2013
tecnici abilitati totalmente senza necessità di frequentare un corso di formazione in quanto già "abilitati all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici e impianti asserviti agli edifici stessi"
tecnici abilitati parzialmente che necessitano di frequentare un corso di formazione di 80 ore in quanto il titolo o la categoria professionale li abilita solo per determinate categorie di edifici e/o impianti.
La differenza fra le ultime due categorie è molto sottile ed ha causato in questi ultimi

anni differenti interpretazioni del decreto. In particolare, il passaggio che ha destato maggiore confusione riguarda l'abilitazione "all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici e impianti asserviti agli edifici stessi", definizione che consentirebbe ai tecnici di certificare solo ciò per cui la relativa categoria professionale è abilitata a progettare.

Il tecnico abilitato deve asseverare: il rispetto dei requisiti previsti dai Decreti di cui al comma 3-ter dell'art. 14, D.L. n. 63/2013 e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione va trasmessa all'ENEA con modalità telematica
É necessario che i professionisti incaricati attestino la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Il rilascio dell'asseverazione, il nuovo comma 13-bis dell'articolo 119, specifica che:

▶ va rilasciata alla fine dei lavori (anche per ogni stato avanzamento lavori) se si usufruisce della detrazione, cessione del credito, o sconto in fattura;

▶ attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione;

Per la certificazione della congruità delle spese, come indicato Decreto MISE, si può fare riferimento ai prezzi riportati nei prezzari predisposti dalle Regioni/Province autonome, ovvero ai listini delle CCIAA, o ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di esecuzione degli interventi.

Definizione di "*impresa affidataria*"

Quale titolare del contratto di appalto con il committente

L'art. 89, comma 1, lettera i), D.Lgs 81/08 definisce l'impresa affidataria: "impresa titolare del contratto di appalto con il committente che, nell'esecuzione dell'opera appaltata, può avvalersi di imprese subappaltatrici o di lavori autonomi". L'art. 89 spiega in modo chiaro che l'impresa affidataria, anche se non si avvale di altre imprese subappaltatrici o di lavoratori autonomi resta sempre l'impresa affidataria che è titolare del contratto di appalto con il committente,pertanto nella fattispecie è anche l'impresa esecutrice o in modo più chiaro "l'impresa presente in cantiere".

Impresa affidataria: Impresa titolare del contratto di appalto con il committente che, nell'esecuzione dell'opera appaltata, può avvalersi di imprese subappaltatrici o di lavoratori autonomi. Nel caso in cui titolare del contratto di appalto sia un consorzio tra imprese che svolga la funzione di promuovere la partecipazione delle imprese aderenti agli appalti pubblici o privati, anche privo di personale deputato alla esecuzione dei lavori, l'impresa affidataria è l'impresa consorziata assegnataria dei lavori oggetto del contratto di appalto individuata dal consorzio nell'atto di assegnazione dei lavori comunicato al committente o, in caso di pluralità di imprese consorziate assegnatarie di lavori, quella indicata nell'atto di assegnazione dei lavori come affidataria, sempre che abbia espressamente accettato tale individuazione.

Impresa esecutrice: Impresa che esegue un'opera o parte di essa impegnando proprie risorse umane e materiali.

Lavoratore autonomo: lavoratore autonomo: persona fisica la cui attività professionale contribuisce alla realizzazione dell'opera senza vincolo di subordinazione.

Idoneità tecnico professionale: possesso di capacità organizzative, nonché disponibilità di forza lavoro, di macchine e di attrezzature, in riferimento ai lavori da realizzare.

L'impresa affidataria può essere anche impresa esecutrice e che non sempre l'impresa esecutrice è anche impresa affidataria.
L'impresa affidataria può far eseguire tutti i lavori ad altre imprese e quindi non essere impresa esecutrice. L'interpello n. 13/2014 dice quanto segue:
L'impresa affidataria può eseguire direttamente l'opera impegnando proprie risorse umane e materiali o, viceversa appaltare l'intera opera o parte di essa ad imprese subappaltatrici e/o a lavoratori autonomi limitandosi a gestire le imprese subappaltatrici verificando le condizioni di sicurezza dei lavori affidati.

All'interno di un cantiere possano essere presenti più imprese affidatarie in quanto il Committente può stipulare diversi contratti, ognuno con un'impresa affidataria diversa.

Impresa affidataria ma non esecutrice:

▶ **deve effettuare il POS**, che in pratica deve essere un piano di coordinamento di tutte le imprese a cui affida i lavori, verificando le condizioni di sicurezza di quest'ultime (art. 97 D.Lgs 81/08) e le misure generali di tutela previste dall'art. 95 del D.Lgs 81/08. Le misure di sicurezza delle lavorazioni effettuate da lavoratori autonomi che fanno capo all'impresa affidataria devono essere inserite nel POS dell'impresa affidataria questo perchè il lavoratore autonomo pur essendo esecutore non è tenuto ad effettuare il POS ma deve attenersi a quanto indicato nel POS dell'impresa che gli affida l'opera.

▶ **deve verificare l'idoneità tecnico professionale** di tutte le imprese a cui affida i lavori, compreso i lavoratori autonomi secondo quanto indicato nell'allegato XVII del D.Lgs 81/08

▶ **deve verificare la congruenza dei piani operativi di sicurezza (POS)** delle imprese esecutrici rispetto al proprio, prima della trasmissione dei suddetti piani operativi di sicurezza al coordinatore per l'esecuzione (art. 97 comma 3 lett. b D.lgs 81/08).

Per quanto riguarda l'idoneità tecnico professionale da dimostrare al committente, per l'impresa affidataria che non esegue lavori , basta dimostrare di avere capacità organizzative. **L'impresa affidataria, anche se non partecipa all'esecuzione dell'opera,** deve verificare che in cantiere siano presenti **i responsabili delle misure di emergenza, antincendio, primo soccorso…. altro**

Impresa affidataria ed esecutrice

Il **POS** deve comprendere le misure di sicurezza delle opere che l'impresa andrà ad eseguire, deve indicare le attrezzature e mezzi di cui dispone, i nominativi dei lavoratori compreso l'indicazione dei preposti, degli addetti al servizio di prevenzione e protezione e degli addetti alle emergenze.
Deve poi controllare i POS e le condizioni di sicurezza delle imprese a cui affida lavori in subappalto oltre all'idoneità tecnico professionale di quest'ultime compreso i lavoratori autonomi.

Impresa esecutrice ma non affidataria

Deve redigere il POS in base alle lavorazioni che andrà ad effettuare e consegnarlo insieme ai documenti per la verifica dell'idoneità tecnico professionale all'impresa affidataria.

Nel POS, oltre a tutte le misure di sicurezza e a quanto previsto dalla Legge, dovranno essere indicati i nominativi dei preposti e dei componenti del servizio di prevenzione e protezione oltre ai nominativi degli addetti alle emergenze anche se non fanno parte della stessa impresa.

Lavoratore autonomo

Il lavoratore autonomo non è tenuto ad effettuare il POS, ma in base all'art. 94 del D.lgs si adegua alle indicazioni fornite dal coordinatore per l'esecuzione dei lavori, ai fini della sicurezza.

In pratica è l'impresa esecutrice che affida incarichi a lavoratori autonomi obbligata ad indicarli nel proprio POS e ad inserire le procedure di sicurezza oltre a chiedere i documenti previsti per la verifica dell'idoneità tecnico professionale che saranno poi consegnati al committente o al responsabile dei lavori e/o coordinatore.

10) L'impresa affidataria deve verificare la congruenza dei POS delle imprese esecutrici con il proprio (art.97,comma 3, lettera b, D.Lgs81/08)

Il datore di lavoro e il dirigente sono puniti con l'arresto sino a due mesi o con l'ammenda da 500 a 2.000 euro (art. 159, c2.c)

11) L'impresa affidataria deve trasmettere i POS delle imprese esecutrici al coordinatore per l'esecuzione dei lavori (art. 101, comma 3, D.Lgs81/08)

Il datore di lavoro e il dirigente sono puniti con la sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 1.800 euro art.159, c2.d)

12) Le ditte esecutrici possono iniziare le loro attività solo dopo che la ditta affidataria ne ha verificato il POS (art.101, comma 3, D.Lgs81/08)

Il datore di lavoro e il dirigente sono puniti con la sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 1.800 euro art. 159, c2.d)

13) I datori di lavoro delle imprese esecutrici ed i lavoratori autonomi devono attuare quanto previsto nel PSC e nel POS (art. 100 comma 3, D.Lgs81/08)

Il datore di lavoro e il dirigente sono puniti con l'arresto fino a sei mesi o con l'ammenda da 2.500 a 6.400 euro(art. 159, c2.a)

I lavoratori autonomi sono puniti con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda da 400 a 1.600 euro (art. 160,c1.a)

Sanzioni salate per chi rilascia documenti falsi

Il Governo ha previsto salate sanzioni per chi rilascia attestazioni infedeli. L'Ecobonus al 110% si potrà richiedere, soltanto dopo aver ottenuto il visto di conformità, rilasciato da commercialisti e CAF: è un documento indispensabile anche per la cessione del credito. Chi rilascia un'attestazione o un'asseverazione infedele rischia una sanzione pecuniaria dai 2.000 ai 15.000 euro, per ogni documento infedele rilasciato al cittadino. Inoltre, scoperta la truffa, i benefici fiscali del super bonus decadranno. Sarà il MISE a occuparsi delle procedure di verifica. In caso di mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti che danno diritto all'Ecobonus 110%, l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero delle somme corrispondenti alla detrazione non spettante. Importante: l'importo che l'Amministrazione Finanziaria recupererà sarà maggiorato con l'applicazione di interessi e sanzioni.

Attestazione o asseverazione infedele determinerà:

▶ la decadenza dal beneficio fiscale (detrazione);

▶ l'applicazione delle sanzioni penali se il fatto costituisce reato. Per gli attestatori ci sono rischi e anche chi ne usufruisce, dell'attestazione di lavori in realtà non svolti, oppure che riguardano interventi differenti rispetto a quelli certificati.

I soggetti "attestatori" dovranno inoltre stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni, comunque non inferiore a 500.000 euro. Le spese sostenute per ottenere le suddette attesta-

zioni, nonché il visto di conformità rientrano tra le spese detraibili nella misura del 110%.
Un'altra situazione potenzialmente pericolosa è la sovrafatturazione, ovvero quando il costo viene sovrastimato per usufruire di un maggiore credito di imposta.
Esiste anche l'ipotesi di lavori fatti da soggetti differenti rispetto a quelli che fatturano. L'impresa che esegue i lavori rischia il reato di cui all'articolo 8 del D.lgs. 74/2000, in base al quale è punito con la reclusione da quattro a otto anni chi emette o rilascia fatture per operazioni inesistenti.
Chi ha beneficiato dei lavori, invece, se le ha indicate in dichiarazione potrebbe incappare nel reato di dichiarazione fraudolenta; se invece si tratta di persona fisica, potrebbe rischiare il concorso nel reato di omissione. L'utilizzatore del credito, ovvero le banche e le imprese assicurative, invece non rischiano nulla.
In questo modo si garantisce sia ai propri clienti che al bilancio statale il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata. La mancanza di queste certificazioni o la non veridicità delle stesse comporta l'esclusione dal superbonus.

Quali documenti conservare?
Il contribuente dovrà conservare: **Agenzia delle Entrate (controllo "formale" ex art. 36 ter DPR 600/73)**

▶ **Abilitazioni amministrative** dalle quali si evince la tipologia dei lavori e la data di inizio dei lavori o, in assenza, autocertificazione che attesti la data di inizio e la detraibilità delle spese sostenute;

▶ **le fatture e/o le ricevute fiscali** delle spese sostenute per gli interventi (o di documenti equipollenti e/o alternativi in presenza di prestazioni e/o forniture effettuate da soggetti esclusi);

▶ **la ricevuta** dei bonifici bancari e/o postali;

▶ **l'autorizzazione del proprietario,** quando il fruitore è un mero detentore dell'unità abitativa e, in caso di interventi eseguiti su parti a comune, la delibera assembleare relativa e la tabella millesimale di ripartizione delle spese (o la certificazione dell'amministratore);

▶ **una copia dell'asseverazione trasmessa all'Enea** (per gli interventi energetici) o allo sportello unico (in caso di interventi antisismici);

▶ **documentazione relativa alle spese** il cui pagamento è previsto non essere eseguito con bonifico bancario (pagamenti relativi ad oneri di urbanizzazione, ritenute d'acconto operate sui compensi, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori);

▶ **Autocertificazione** attestante che l'ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da tutti gli aventi diritto non ecceda il limite massimo ammissibile;

▶ **Dichiarazione dell'Amministratore condominiale** che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione. In assenza di amministratore, sarà necessario visionare tutta la documentazione inerente la spesa sostenuta;

▶ **In mancanza del codice fiscale del condominio minimo** (documentazione ordina-

riamente richiesta per comprovare il diritto alla agevolazione).Una autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio;

▶ **Atto di cessione dell'immobile** nell'ipotesi in cui lo stesso contenga la previsione del mantenimento del diritto alla detrazione in capo al cedente;

▶ **Comunicazione preventiva** indicante la data di inizio dei lavori ASL, Direzione provinciale del lavoro e enti, qualora la stessa sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri;

▶ **Copia dell'asseverazione della classe di rischio** dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato e dell'attestazione della conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato nel comune come asseverato dal progettista.

Agenzia delle Entrate può effettuare un controllo "formale" ex art. 36 ter DPR 600/73.

I documenti da conservarsi sono elencati dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 149646 del 2 novembre 2011 che ha semplificato gli adempimenti a carico dei contribuenti (art. 7, comma 2, lett. q), del DL n. 70 del 2011, convertito in legge n. 106 del 2011).

È necessario conservare le fatture (o ricevute fiscali) dei fornitori, giustificanti il sostenimento della spesa. Le fatture dovranno rispettare i crismi di cui all'art. 21 DPR. IVA ed in particolare contenere la puntuale indicazione, accanto ai dati del soggetto emittente e di quello ricevente, della natura, qualità e quantità dei beni o servizi oggetto della prestazione.

Importante nel **Passaggio consegne con altri amministratori è importante conservare e trasferire tutta la documentazione relativa all'interventi effettuati in caso di future verifiche fiscali.**

Certificazione EGE
Esperto in Gestione dell'Energia

Con l'emanazione del D.lgs. 102 del 4 luglio 2014 sull'efficienza energetica, la certificazione della figura dell'Esperto in Gestione dell'energia (EGE) sta assumendo una importanza rilevante.

All'art. 8 del decreto si precisa che dal 19 luglio 2016 lo svolgimento delle diagnosi energetiche, che le grandi aziende sono obbligate a svolgere entro il 5 dicembre 2015 e successivamente ogni 4 anni, dovranno essere effettuate da soggetti (EGE, ESCO, Auditor energetici) certificati. L'Esperto in Gestione dell'Energia (EGE) può essere definito come il professionista che ha:

- le conoscenze, l'esperienza e la capacità necessarie per gestire l'uso dell'energia in modo efficiente.
- la capacità di coniugare conoscenze nel campo energetico ed ambientale con competenze gestionali, economico-finanziarie e di comunicazione.

In base all'esperienza lavorativa, l'EGE può essere certificato in accordo a due settori di competenza:

- Esperto Gestione Energia settore industriale: attività nei processi e nei sistemi produttivi, distribuzione e produzione di energia, acqua, gas, sistemi di trasporto (ove applicabili);

- Esperto Gestione Energia settore civile: attività relative ad impianti, sistemi di servizi, infrastrutture, logistica, e commercio nelle applicazioni civili, nell'edilizia pubblica e privata.

Le certificazioni energetiche sono il riepilogo di una serie di calcoli che vengono effettuati per valutare quali e quanta energia si disperde nell'ambiente.

Le superfici riscaldate

Sono l'insieme di tutti gli ambienti confinati (tutti i locali) che sono dotati di impianto di riscaldamento (o che hanno almeno un calorifero o elemento scaldante, collegato all'impianto).

Le superfici disperdenti

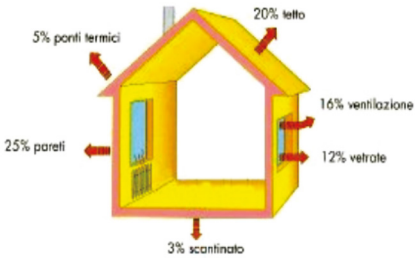
Sono tutti gli elementi che determinano l'ambiente confinato, ovvero l'insieme delle pareti, solai, soffitti, finestre, porte, ecc... ovvero ancora l'intero involucro, che per contenere i consumi di energia si trattano con appositi isolamenti, al fine di contenere il calore nell'ambiente (nei periodi invernali) ed il fresco (in quelli estivi)

QUINDI, la somma delle aree delle superfici che confinano con ambienti non riscaldati considerando metà spessori pareti perimetrali e metà spessore solette.

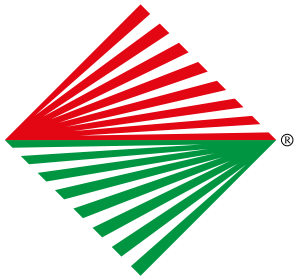
VOLUME LORDO RISCALDATO = (h interna + mezza soletta pavimento + mezza soletta soffitto) X (area interna appartamento a lordo dei divisori interni + metà spessori pareti perimetrali sia esterne che a confine con altre unità abitative).

L'elemento importante per l'ACE è l'impianto di riscaldamento o generatore di calore o caldaia, questa in base alle sue potenzialità e particolari condizioni costruttive, utilizza il combustibile necessario, ne recupera il calore dei fumi (caldaie a condensazione) riducendo così le emissioni in atmosfera.

Dispersioni termiche di una casa



GUIDA AL Superbonus 110%



ANACI

ISBN 9788831290012

euro 20.00

www.anaci.it