

**“Superbonus 110%.
Aspetti tecnici e procedurali”**

Geom. Marco Marchesi Segretario CSN ANACI



ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari

Regole basilari per l'accesso al Superbonus 110 % :

L'accesso al Superbonus 110% necessita di un miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio da ottenersi utilizzando uno dei seguenti interventi (**trainanti**):

- isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici
- interventi antisismici di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge n. 63/2013.

Regole basilari per l'accesso al Superbonus 110 % :

E' possibile accoppiare altri interventi di efficientamento (**trainati**) quali ad esempio:

- di efficientamento energetico rientranti nell'ecobonus, nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento;
- l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del citato decreto-legge n. 63/2013.
- l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica sugli edifici indicati all'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del Dpr n. 412/1993
- l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati ecc. ecc.

Gli interventi dovranno essere asseverati da parte di professionisti in quanto a:

- miglioramento delle due classi energetiche;
- congruità dei costi sostenuti rispetto ai valori limite previsti dai Decreti di Attuazione;
- visto di conformità da fiscalista sulla presenza di tutta la documentazione richiesta.

Il professionista che assevera il miglioramento delle due classi e la congruità dell'intervento deve possedere apposita polizza assicurativa.

La mancanza di uno dei requisiti citati comporta la perdita del beneficio alla detrazione fiscale con la richiesta da parte dell' Agenzia delle Entrate di restituire gli importi.

BENEFICI:

- Primo su tutti il miglioramento delle condizioni di utilizzo degli alloggi;
- Riduzione drastica delle problematiche legate all'irraggiamento termico esterno nelle stagioni invernali ed estive;
- Risparmio sulle spese di riscaldamento ed energia elettrica;
- Riduzione dell'impatto ambientale in quanto ad emissioni ecc. ecc.

Problematiche da considerare che possono influire sulla decisione (AD OGGI):

- Gli interventi eseguiti dovranno prevedere il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio e dovranno essere congrui sulla base dei costi massimi precisati nei decreti attuativi del Ministero per Sviluppo Economico.
- Le opere da eseguire non necessarie ai fini del miglioramento di efficienza energetica, non potranno ricadere nel novero di interventi che beneficiano del Superbonus 110%, ma rientreranno nelle classi di detrazione fiscale del 50 % (es. parete vano scala non riscaldato, balconi ecc.).

Problematiche da considerare che possono influire sulla decisione (AD OGGI):

- I professionisti che dovranno asseverare il rispetto dei requisiti saranno comunque responsabili ma a fronte del mancato raggiungimento dei requisiti non potendo usufruire del credito di imposta le opere eseguite dovranno comunque essere pagate. Potranno essere poi promosse azioni legali volte al risarcimento del danno.
- Le opere sono coperte da garanzia decennale sui vizi, ma nel caso in cui l'appaltatore non sia più reperibile ovviamente dei vizi dovrà occuparsene il Condominio.
- Ad oggi risulta prorogato sino al 31.12.2022 il termine per l'esecuzione dei lavori ma la cessione del credito fiscale/sconto in fattura è prevista solo per l'anno 2021.

POSSIBILI PROBLEMATICHE LEGATE ALL'INSTALLAZIONE DEGLI ISOLAMENTI A CAPPOTTO NEGLI EDIFICI ESISTENTI :

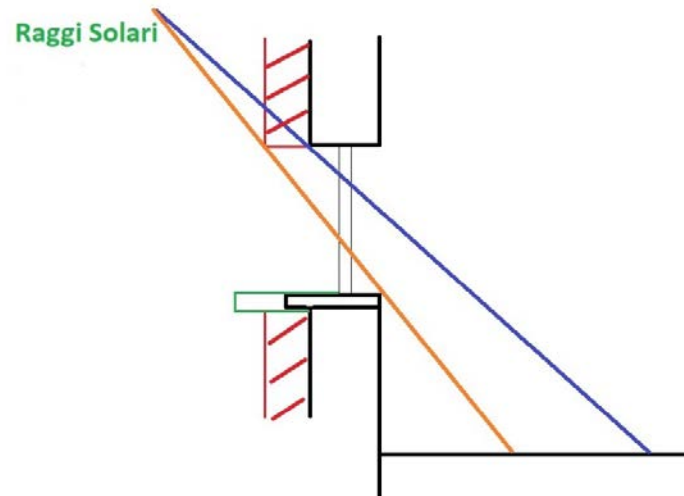
- si perderebbero circa 12-14 cm. di profondità nei balconi e/o lastrici solari. Le relative proprietà dovranno autorizzare;
- nel caso venga previsto l'isolamento del primo e dell'ultimo solaio riscaldato si potrà perdere a causa dell'isolamento 10-12 cm. di altezza all'interno di cantine autorimesse e/o soffitte se presenti;
- 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;
- 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°;
- Ovviamente a causa dell'ispessimento delle pareti esterna risulterà più difficoltoso sporgersi per guardare ai lati delle finestre.

POSSIBILI PROBLEMATICHE LEGATE ALL'INSTALLAZIONE DEGLI ISOLAMENTI A CAPPOTTO NEGLI EDIFICI ESISTENTI :

- 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;
- L'aspetto estetico dell'edificio verrà variato ed eventuali rivestimenti esterni ricoperti. I bancali delle finestre verranno prolungati mediante ricopertura con lamiera in alluminio preverniciato;
- L'eventuale installazione necessaria dell'isolamento dei lastrici solari comporterà un aumento della quota del piano di calpestio creando gradini per l'accesso ai lastrici. Questa eventualità dovrà essere autorizzata dalle relative proprietà.

POSSIBILI PROBLEMATICHE LEGATE ALL'INSTALLAZIONE DEGLI ISOLAMENTI A CAPPOTTO NEGLI EDIFICI ESISTENTI :

- L'ispessimento delle pareti che si affacciano direttamente sulla pubblica via oppure che si affaccino su zone di proprietà privata ad uso pubblico comporterà la necessità di acquisizione dell'area convenzionata dal Comune mediante atto notarile e pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico (Comune di Bologna);
- In ogni caso anche senza riduzione delle forature (finestre e porte finestre) l'illuminazione interna dei locali sarà inferiore rispetto alla precedente come da schema sottostante.



I 10 PASSAGGI CHE PORTANO AL SUPERBONUS 110 %

1 Operazioni preliminari

2 Nomina del professionista

3 Il professionista fornisce le indicazioni - Verifica di fattibilità

4 Redazione del computo metrico - Richiesta delle offerte

5 Richiesta proposte Sconto/Cessione credito

6 Approvazione interventi

7 Contratto

8 Esecuzione - verifiche

9 Comunicazione Agenzia delle Entrate

10 Comunicazione Enea

I punti cardine

1 miglioramento di due classi

2 congruità dei costi

3 conformità art. 49 380/01

1 Operazioni preliminari

- Verifica presenza vincoli e/o classificazioni comunali ed accesso agli atti per reperimento dei precedenti edilizi
- Reperire offerte da professionista certificatore per :
 - i. Valutazione ape iniziale
 - ii. Indicazione degli interventi
 - iii. Eventuali modifiche necessarie richieste
 - iv. Eventuali pratiche VVF/Inail
 - v. Valutazione ape post lavori
 - vi. Invio pratica ad EneaReperire offerta dallo stesso professionista o da altri per :
 - i. Redazione computo metrico
 - ii. **verifica precedenti edilizi**
 - iii. **Pratiche comunali**
 - iv. Coordinamento per la sicurezza
- Verifica, attraverso richiesta documentazione, abilitazione del Professionista
- Verifica sul possesso dell'assicurazione necessaria

1 Operazioni preliminari

2 Nomina del professionista

ASSEMBLEA

Nomina del professionista propedeutica all'esecuzione dell'intervento

Precisazione dei compensi Amministrativi per gestire le operazioni

Prima di fornire il vero e proprio incarico professionale

- Verifica abilitativa del Professionista
- Verifica del possesso dell'assicurazione necessaria

In assenza della documentazione comprovante abilitazione ed assicurazione occorre tornare in assemblea per nominare altro professionista.

1 Operazioni preliminari

2 Nomina del professionista

ASSEMBLEA

3 Il professionista fornisce le indicazioni - Verifica di fattibilità

- Il Professionista deve specificare con quali interventi trainanti e trainati si riesce a migliorare di due classi la prestazione energetica dell'edificio
 - Deve specificare analiticamente gli interventi e le relative conseguenze con particolare riguardo agli spessori.**
 - Il professionista deve specificare materiali, spessori e parti di edificio che sono oggetto di intervento.
 - Verificare che gli interventi indicati dal professionista non incidano sui diritti personali dei singoli condomini in quanto sarebbe opportuno evitare queste situazioni :
 - i. Restringimento superfici finestrate/aperture negozi;
 - ii. Creazione di gradini per l'accesso a lastrici solari di proprietà privata in conseguenza dell'inserimento dell'isolamento;
 - iii. Diminuzione dell'altezza interna in cantine autorimesse e/o magazzini;
- Se si pensa che i condomini siano contrari occorre avvertirli e nel caso far modificare il progetto se possibile al tecnico

1 Operazioni preliminari

2 Nomina del professionista

ASSEMBLEA

3 Il professionista fornisce le indicazioni - Verifica di fattibilità

4 Redazione del computo metrico - Richiesta delle offerte

ATTENZIONE !

Art. 10 Bis Legge del 27/07/2000 n. 212

- Viene redatto il/i computi metrici sulla base delle indicazioni del Professionista da parte dello stesso o da parte di altro tecnico precedentemente incaricato
- Devono essere messi in evidenza quelle lavorazioni che non possono godere della detrazione fiscale del 110 % (ad esempio interventi su volumi non riscaldati)
- La richiesta delle offerte deve essere effettuata con aziende che si conosce siano presenti sul mercato e garantiscano la durata dell'opera oltre che per affidabilità.
- Verifica idoneità tecnico professionale di chi presenta offerte.

Più offerte per dare modo di scegliere ai condomini e non obbligarli a scegliere una sola proposta

VERIFICA CONGRUITA' SULLE OFFERTE

Sulle offerte occorre sia precisato che opera la Garanzia ex art. 1669 Cod.Civ.

Legge del 27/07/2000 n. 212

Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente

Art. 10-bis. Disciplina dell'abuso del diritto o elusione fiscale (1).

In vigore dal 01/01/2016

Modificato da: Decreto legislativo del 24/09/2015 n. 156 Articolo 7

1. Configurano abuso del diritto una o piu' operazioni prive di sostanza economica che, pur nel rispetto formale delle norme fiscali, realizzano essenzialmente vantaggi fiscali indebiti. Tali operazioni non sono opponibili all'amministrazione finanziaria, che ne disconosce i vantaggi determinando i tributi sulla base delle norme e dei principi elusi e tenuto conto di quanto versato dal contribuente per effetto di dette operazioni.

TORNANDO AL SUPERBONUS

❑ Devono essere messi in evidenza quelle lavorazioni che non possono godere della detrazione fiscale del 110 % (ad esempio interventi su volumi non riscaldati)

🏗️ Pareti esterne di vani scala non riscaldati

🏗️ Sporto di gronda

🏗️ Balconi (parapetti e/o soffitti)

🏗️ Parapetti dei lastrici solari



1 Operazioni preliminari

2 Nomina del professionista

ASSEMBLEA

3 Il professionista fornisce le indicazioni - Verifica di fattibilità

4 Redazione del computo metrico - Richiesta delle offerte

5 Richiesta proposte Sconto/Cessione credito

- Richiesta di proposte per la cessione del credito.
- Richiesta di proposte per lo sconto in fattura.

Attenzione alle clausole che l'Amministratore di Condominio non può firmare

In caso di sconto in fattura occorre sia precisato che opera la Garanzia ex art. 1669 Cod.Civ.

1 Operazioni preliminari

2 Nomina del professionista

ASSEMBLEA

3 Il professionista fornisce le indicazioni - Verifica di fattibilità

4 Redazione del computo metrico - Richiesta delle offerte

5 Richiesta proposte Sconto/Cessione credito

6 Approvazione interventi

ASSEMBLEA

L'assemblea può approvare l'intervento e con la conversione in Legge può approvare anche lo sconto in fattura e/o cessione del credito.

Deve anche essere ampliato l'incarico ai Professionisti con tutte le altre attività tra le quali da non dimenticare la verifica della conformità edilizia

Eventuale nomina del responsabile dei lavori

ATTENZIONE alla delibera il testo della stessa deve essere attentamente valutato

Sul fatto che sembra non sia più necessario raccogliere le comunicazioni da parte dei singoli condomini, giustamente trattandosi di diritto personale i GC e le imprese affidatarie le chiedono ugualmente :

- Cessione del Credito
- Sconto in fattura

Non bisogna dimenticarsi della costituzione del fondo speciale ex 1135 CC - 4 comma

Non essendo tutto **GRATIS** occorre costituire un fondo speciale secondo quanto prevede la norma per la parte da pagare

Occorre gestire comunque la contabilità straordinaria dell'intervento come se si trattasse di un intervento straordinario tradizionale con l'aggravante delle situazioni legate alla cessione del credito/sconto in fattura che alcuni condomini potrebbero non opzionare.

13-ter. Gli interventi di cui al presente articolo, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, **costituiscono manutenzione straordinaria** e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1 ° settembre 1967. La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Per gli interventi di cui al presente comma, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi:

- a) mancata presentazione della CILA;
- b) interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo;
- d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14. Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.

1 Operazioni preliminari

2 Nomina del professionista

ASSEMBLEA

3 Il professionista fornisce le indicazioni - Verifica di fattibilità

4 Redazione del computo metrico - Richiesta delle offerte

5 Richiesta proposte Sconto/Cessione credito

6 Approvazione interventi

ASSEMBLEA

7 Contratto

Il contratto è **FONDAMENTALE !**

Attenzione a :

- Inizio e fine lavori e penali elevate
- Garanzie/Fidejussioni
- Polizze assicurative dell'impresa
- Precisazione su chi risponde della buona esecuzione delle opere nella filiera esecutiva
- Deve essere dato atto nel contratto o documento a parte che il coordinatore per la sicurezza viene nominato dal Committente ma eventualmente pagato da altri soggetti (se ricorre il caso)
- Previsione della consegna di tutta la documentazione che attesta la corretta esecuzione degli interventi

IMPORTANTISSIMI saranno anche i Disciplinari di incarico con il/i Professionisti devono essere formalizzati

1 Operazioni preliminari

2 Nomina del professionista

ASSEMBLEA

3 Il professionista fornisce le indicazioni - Verifica di fattibilità

4 Redazione del computo metrico - Richiesta delle offerte

5 Richiesta proposte Sconto/Cessione credito

6 Approvazione interventi

ASSEMBLEA

7 Contratto

8 Esecuzione - verifiche

Se è stato nominato il responsabile dei lavori :

- Verifica rispetto tempi contrattuali ed invio solleciti o comunicazioni di sollecito;

Se non è stato nominato il responsabile dei lavori anche :

- Controllo dell'adempimento circa i protocolli Covid-19
- Verifica adempimento obblighi coordinatori per la sicurezza
- Verifica idoneità tecnico professionale durante esecuzione dell'opera
- Verifica comunicazioni ASL

Chiedere una verifica in corso d'opera al soggetto che deve asseverare per evitare che a fine lavori dica che si doveva fare qualcosa di diverso.

In caso di varianti economiche occorre avvertire chi deve asseverare la congruità per effettuare un aggiornamento sulla verifica della congruità

TUS 81/08 e s.m.i. - ART. 89 Definizioni

- b) committente: il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata, indipendentemente da eventuali frazionamenti della sua realizzazione. Nel caso di appalto di opera pubblica, il committente è il soggetto titolare del potere decisionale e di spesa relativo alla gestione dell'appalto;
- c) responsabile dei lavori: soggetto che può essere incaricato dal committente per svolgere compiti ad esso attribuiti dal presente decreto; nel campo di applicazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni, il responsabile dei lavori è il responsabile del procedimento;

GIURISPRUDENZA

Corte di Cassazione Sezione 3° Penale -n°43500 del 21.09.2017:

“.....l'amministratore che stipuli un contratto di affidamento in appalto di lavori da eseguirsi nell'interesse del condominio **è tenuto, quale committente**, all'osservanza degli obblighi di verifica della idoneità tecnico professionale dell'Impresa appaltatrice (Sez.3, n.42347 del 18/9/2013, Rv.257276), essendo titolare di un obbligo di garanzia, quanto alla conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio condominiale, ai sensi dell'art.1130 Codice Civile (Sez.4, n.39959 del 23/9/2009)”.

GIURISPRUDENZA

Corte Cassazione Sezione 4° Penale -n°10.136 del 16.03.2021;

secondo cui all'amministratore di condominio non può, essere attribuita la qualità di committente, poiché committente è il condominio di cui l'amministratore è rappresentante. Solo nel caso in cui fosse stato dimostrato il conferimento, da parte dell'assemblea condominiale, all'amministratore del potere di verificare l'idoneità tecnico-professionale dell'appaltatore e di effettuare una disamina del documento di valutazione dei rischi della già menzionata impresa relativamente alle operazioni di pulizia, potrebbe ritenersi applicabile il disposto dell'articolo 90 Decreto Legislativo n°81 del 2008.

TUS 81/08

OBBLIGHI COMMITTENTE O RESPONSABILE LAVORI

Articolo 93 - Responsabilità dei committenti e dei responsabili dei lavori

1. Il committente è esonerato dalle responsabilità connesse all'adempimento degli obblighi limitatamente all'incarico conferito al responsabile dei lavori.
2. La designazione del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, non esonera il committente o il responsabile dei lavori dalle responsabilità connesse alla verifica dell'adempimento degli obblighi di cui agli articoli 91, comma 1, e 92, comma 1, lettere a), b), c) d) ed e).

1 Operazioni preliminari

2 Nomina del professionista

ASSEMBLEA

3 Il professionista fornisce le indicazioni - Verifica di fattibilità

4 Redazione del computo metrico - Richiesta delle offerte

5 Richiesta proposte Sconto/Cessione credito

6 Approvazione interventi

ASSEMBLEA

7 Contratto

8 Esecuzione - verifiche

9 Comunicazione Agenzia delle Entrate

Il soggetto abilitato alla trasmissione telematica invia la comunicazione sulla opzione scelta a mezzo di Entratel

Occorre l'apposizione del visto di conformità da parte di un fiscalista che deve attestare la presenza di tutta la documentazione e i presupposti tecnici che danno diritto alla detrazione

DOBBIAMO FARCI CONSEGNARE COPIA DELLA COMUNICAZIONE

1 Operazioni preliminari

2 Nomina del professionista

ASSEMBLEA

3 Il professionista fornisce le indicazioni - Verifica di fattibilità

4 Redazione del computo metrico - Richiesta delle offerte

5 Richiesta proposte Sconto/Cessione credito

6 Approvazione interventi

ASSEMBLEA

7 Contratto

8 Esecuzione - verifiche

9 Comunicazione Agenzia delle Entrate

10 Comunicazione Enea

Il Professionista invia la comunicazione completa di asseverazione sull'avvenuto miglioramento delle due classi e sulla congruità dei costi ad ENEA

DOBBIAMO FARCI CONSEGNARE COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE