

INTRODUZIONE

La presente guida ha come obiettivo quello di fornire all'amministratore uno strumento pratico per condurre tutte le fasi prevista dall'agevolazione. L'uso dei colori degli schemi, delle immagini, ha lo scopo di rendere più semplice, fruibile e possibilmente godibile la materia. Buona lettura !!!!

CAP. 1 : IL QUADRO GENERALE

Par. 1 le norme

Con il decreto legge n. 34/2020 denominato “decreto rilancio” sono state stabilite misure particolari al fine di favorire la ripresa economica del Paese per imprese e famiglie, in seguito alla pandemia covid 19 che ha portato ad una fase di totale chiusura delle attività, con conseguente crisi economica oltre ovviamente a quella sanitaria. Il decreto legge, convertito con la legge n. 77/2020 ha previsto negli artt. 119 e 121 una serie di incentivi per il settore immobiliare.

In particolare è stata prevista la possibilità di svolgere una serie di lavori tendenti all'efficientamento energetico e al miglioramento anti-sismico degli stabili nel loro complesso, ivi comprese le parti comuni, con possibilità di detrarre il 110 % della somma impiegata sia per le lavorazioni, sia per le spese per prestazioni, conseguenti ad esse. In alternativa alla detrazione, è stata prevista la possibilità per i condòmini, di cedere il loro credito alla stessa impresa costruttrice oppure a terzi quali intermediari ed istituti di credito ovvero di concordare uno sconto in fattura. Il decreto , oltre la conversione, ha previsto l'emanazione di una serie di decreti attuativi per stabilire in maniera specifica le regole da seguire per ogni fase, provvedimenti che sono stati emessi sia dal Ministero dello Sviluppo Economico

<https://www.mise.gov.it/index.php/it/incentivi/energia/superbonus-110> , inoltre l'agenzia delle entrate ha emesso circolari, risposte a domande frequenti (FAQ) ed ha fornito una guida <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus-110%25>

Par. 2 I lavori ed i limiti di spesa

I lavori che possono usufruire del superbonus si applicano agli interventi **le cui spese sono sostenute, documentate e rimaste a carico del contribuente, dal 01/7/20 al**

31/12/2021 e sono classificabili in due categorie :

A) LAVORI TRAINANTI B) LAVORI TRAINATI

Perchè si definiscono così? I lavori trainanti sono quelli senza i quali non è possibile svolgere altri interventi (cd. Trainati), riguardano le parti comuni di un condominio oppure riguardano una villetta unifamiliare o ancora plurifamiliare purchè abbia accessi indipendenti da strada.

Come caratteristiche si dividono in tre gruppi :

- 1) lavori d'isolamento termico che riguardano l'involucro dello stabile (rivestimento “a cappotto”);
- 2) lavori di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con impianti per riscaldamento e/o raffreddamento e/o fornitura di acqua sanitaria sulle parti comuni degli edifici;
- 3) lavori per interventi antisismici che permettano allo stabile di avere una migliore risposta in caso di terremoti . I primi due sono definiti “lavori con ecobonus” i terzi sono definiti “lavori con sismabonus”.

Congiuntamente ai suindicati interventi è possibile realizzare (c.d. lavori trainati), sempre riguardo le parti comuni degli edifici condominiali o unifamiliari, altri interventi che sono:

- 4) interventi di efficientamento energetico previsti nell'art. 14 del D.L. 63/2013;
- 5) Installazione di un impianto fotovoltaico, a servizio delle parti comuni, con un massimale di spesa di euro 48.000 per l'edificio e comunque non più di euro 2.400 per Kw installato;
- 6) Installazione (contestuale o successiva) di sistemi di accumulo dell'energia prodotta dal fotovoltaico con un massimale di spesa pari a euro 1.000 per Kw accumulato;
- 6) Installazione di stazioni di ricarica per veicoli elettrici senza massimale di spesa.

Oltre ai suindicati interventi relativi alle parti comuni è possibile anche realizzare, contestualmente ad almeno uno dei tre principali, anche interventi relativi alle parti private che beneficeranno della medesima aliquota di detrazione del 110%. Gli interventi realizzabili sulle parti private sono indicati nella tabella n. 1 contenuta nella

guida pubblicata dall'ADE (Agenzia delle entrate) di luglio 2020.

I suddetti lavori hanno però dei limiti di spesa, quali? Ne riportiamo una elencazione non esaustiva: per l'isolamento termico dell'involucro i limiti sono di 50.000 euro per edifici unifamiliari ed edifici 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; euro 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; 30.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Per sostituzione degli impianti centralizzati di climatizzazione invernale esistenti, la spesa massima ammissibile dei lavori è pari al prodotto delle unità immobiliari che compongono l'edificio per: 30.000 euro per edifici unifamiliari ed edifici 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; 20.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari; 15.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Attenzione : la somma si calcola moltiplicando a scaglioni e dunque ad es. se si devono svolgere lavori di isolamento involucro in uno stabile di 10 unità immobiliari, occorrerà moltiplicare 40.000 X 8 ed aggiungere 30.000 X 2.

Per approfondimenti <https://www.lavoripubblici.it/news/2020/08/FINANZA-E-FISCO/24068/Superbonus-110-gli-interventi-trainanti-e-trainati-che-accedono-all-Ecobonus-e-tetti-di-spesa>

Sono ammessi alla detrazione agevolata anche gli interventi antisismici alle parti comuni per la messa in sicurezza statica, nei limiti di spesa di euro 96.000,00 moltiplicato per le unità immobiliari in condominio. In questo caso, qualora vi fosse la cessione del credito ad un'impresa di assicurazione, dovrà essere stipulata una polizza che potrà essere detratta (non cedibile) al 90 % del premio corrisposto .

Par. 3 - I benefici

Analizzati quali lavori possono essere oggetto del superbonus, occorre comprenderne

i benefici.

Innanzitutto è possibile **dedurre il 110 %** delle somme impiegate per lo svolgimento dei lavori svolti secondo i limiti di spesa elencati, con i prezzi congrui secondo il tariffario stabilito dall'allegato al decreto attuativo del Ministero dello Sviluppo economico del 6/08/2020 (decreto asseverazioni) dopo aver svolto lo studio di fattibilità attestante che i lavori, considerata la classe energetica di partenza con l'A.P.E. (Attestazione di prestazione energetica) comporteranno un miglioramento energetico di due classi oppure di quella più alta (decreto asseverazioni MISE 3/08/2020). In presenza di tali presupposti e del corretto svolgimento del percorso che vedremo più avanti in modo dettagliato, si potranno portare in detrazione dividendole in 5 anni le seguenti spese:

- a) Spese tecniche (direttore lavori, coordinatore sicurezza, responsabile dei lavori) anche riguardanti le asseverazioni (giuramento) ed il visto da parte del commercialista, consulente del lavoro o CAF, in caso di cessione del credito.
- b) Spese per i c.d. Lavori **trainanti** alle parti comuni
- c) Spese per i c.d. Lavori **trainati** alle parti private ed a quelle comuni.

ATTENZIONE : non rientrano nelle categorie delle spese detraibili quelle per il compenso straordinario dell'amministratore ma solo quale responsabile dei lavori, attività che dovrà essere prevista come compenso da deliberare. In caso di delega di funzioni di responsabile ad un tecnico, occorrerà prestare attenzione ad attribuirgli autonomia di spesa per adeguamenti riguardanti la sicurezza.

In alternativa alla detrazione, sarà possibile optare per un contributo, sottoforma di sconto sul corrispettivo dovuto anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi, ovvero, per la trasformazione della detrazione in credito d'imposta con facoltà di cessione **del credito**. Ma a chi? a) Alla stessa impresa appaltatrice b) ad un terzo quale un intermediario finanziario, una ESCO (cos'è? <http://www.energyinlink.it/news/2012/04/cose-una-esco/>) oppure un Istituto di credito.

Sono proprio queste due ultime le vere novità. Anche prima, difatti, era possibile la cessione del credito, ma solo alla ditta appaltatrice la quale il più delle volte, non aveva

la disponibilità e la forza economica di anticipare soldi per il cliente. Oggi sarà possibile cedere il credito di imposta anche ad intermediari finanziari.

Par. 4 – I beneficiari

Chi beneficia del Superbonus ? Tutte le persone fisiche: proprietari, nudi proprietari, usufruttuari o titolari di altro diritto reale, affittuari, in possesso del consenso espresso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario, e loro familiari. I condomini, gli Istituti autonomi case popolari (Iacp), le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, le Onlus, le associazioni e società sportive dilettantistiche registrate per i lavori sugli spogliatoi.

Ci sono limiti? Sì, per interventi su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi e sulle singole unità immobiliari all'interno dell'edificio in condominio, è possibile accedere al Superbonus al massimo per due unità. Per i lavori alle parti comuni, il condomino avrà diritto a fruire del Superbonus con riferimento ai costi a lui imputati dal condominio indipendentemente dal numero delle unità immobiliari possedute all'interno del condominio. (circolare n. 24/E A.D.E. 6/8/2020 Punto 4).

Non possono beneficiare della detrazione: a) i soggetti titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti e professioni che aderiscono al regime forfetario di cui all'art. 1, commi da 54 a 89 della legge 23/12/2014 n. 190 (fonte circolare n. 24 ADE / 2020) ma essi potranno optare per lo sconto in fattura o cessione del credito diretta a terzi ai sensi dell'art. 121 del decreto rilancio. b) i soggetti non fiscalmente residenti in Italia che detengono l'immobile in base ad un contratto di comodato o locazione.

Così come non si può beneficiare del beneficio delle detrazioni in parola nel caso di immobili accatastati come A1, A8 e A9.

I beneficiari devono possedere o detenere l'immobile in base ad un titolo idoneo al momento dell'inizio lavori oppure al momento in cui hanno sostenuto le spese, se antecedente all'inizio lavori. La detrazione spetta anche ai familiari del possessore o

detentore dell'immobile purchè siano conviventi con lui , con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante tale situazione. L'importante, in caso di mera detenzione dell'immobile, sarà la conservazione, in caso di controlli postumi all'esecuzione dell'opera, della dichiarazione da parte del proprietario di consenso alla esecuzione dei lavori (come da Circolare n. 24/E AdE).

Può beneficiare anche il promissario acquirente immesso nel possesso a condizione che vi sia un contratto preliminare registrato.

Altri beneficiari : i conduttori , previa dichiarazione del proprietario.

Il condomino che decide di cedere il credito deve comunicare all'amministratore l'avvenuta cessione e l'accettazione da parte del cessionario. L'amministratore dovrà trasmettere all'agenzia delle entrate i dati del cessionario, accettazione di questi, l'importo del credito ceduto. L'amministratore consegnerà la certificazione delle spese a lui imputabili.

Per ulteriori approfondimenti si veda la circolare n. 24 ADE .

Par. 5. - Le figure tecniche , il ruolo dell'amministratore

Le figure professionali coinvolte in questa procedura sono: a) Il tecnico abilitato per lo studio di fattibilità, redazione APE condominiale, Direzione lavori, coordinamento della sicurezza, asseverazioni e trasmissione (Geom., Arch., Ing.); b) Il commercialista, consulente del lavoro o delegato Caf per la trasmissione del visto in caso di **cessione del credito**; c) responsabile dei lavori, in genere l'amministratore tranne nel caso di delega di funzioni ad un tecnico.

Il **tecnico abilitato** (Ing. Arch. Geom.) assume un ruolo centrale nello svolgimento delle operazioni tendenti al superbonus. Egli infatti, nei lavori di ecobonus, deve innanzitutto svolgere un'attività preliminare tendente a far conoscere ai condòmini la effettiva possibilità che i lavori a svolgersi, possano rientrare tra quelli per cui possano godere dei benefici del superbonus. Lo studio di fattibilità passa attraverso la verifica della conformità edilizia/urbanistica/catastale; in caso di difformità (chiusure verande, ampliamenti volumetrie) non potrà spettare alcuna detrazione (e conseguentemente alcuna cessione del credito) come previsto dal Testo unico dell'edilizia in ogni

intervento che dia luogo ad una detrazione. Altro presupposto per la detrazione e per la realizzazione dei lavori è il rispetto delle normative legate alla sicurezza (antincendio – impianto elettrico). **Attenzione all'adeguamento alle nuove normative antincendio per gli edifici con altezze superiori ai 12 mt.** Lo studio di fattibilità , dovrà prevedere la diagnosi energetica per lo scatto delle due classi a fine lavori, con punto di partenza l'A.P.E. dell'intero edificio (ottenuta sommando gli indici di prestazione energetica delle singole unità immobiliari) ed il progetto che dimostri come al termine dei lavori, saranno recuperate almeno due classi energetiche oppure quella migliore possibile. Il tecnico (presumibilmente lo stesso dello studio di fattibilità) assumerà l'onere dell'asseverazione sulle condizioni di fattibilità e sulla congruità dei prezzi applicati come stabilito dal decreto attuativo del Ministero dello sviluppo economico: documentazione che dovrà essere trasmessa all'E.N.E.A. (<https://www.enea.it/it/enea/chi-siamo>) a lavori dal **commercialista (o consulente del lavoro o CAF)** che provvederà ad apporre il **visto di conformità** (solo in caso di cessione del credito) e trasmissione entro 90 gg. dalla fine dei lavori. In caso di interventi antisismici l'asseverazione dovrà essere depositata presso lo Sportello Unico competente di cui all'art. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001.

Il ruolo dell'amministratore merita una menzione speciale. In maniera troppo semplicistica si afferma che in presenza di cessione del credito, il ruolo sia minimo , visto che non c'è alcun esborso da parte dei condomini con conseguente contabilizzazione delle somme, versamenti ritenute ecc..... Nulla di più falso !!!!!

Vediamo quali compiti ha l'amministratore nella gestione che si può definire “straordinaria” della pratica Superbonus e che giustifica ampiamente la richiesta di compenso straordinario ancorché non finanziabile.

L'amministratore dovrà convocare e tenere delle assemblee straordinarie per nominare il tecnico per lo studio di fattibilità, dovrà redigere una lettera con le caratteristiche delle imprese o Esco che dovranno gareggiare per l'assunzione dell'incarico, redigere ed approvare un piano di riparto che comporti l'individuazione dell'importo da detrarre ed eventualmente cedere, da parte di ogni singolo condòmino, raccogliere le

dichiarazioni di cessione di ciascun condomino, sancire la fine lavori senza riserve, sarà il responsabile dei lavori, salvo nomina di soggetto diverso, firmare i contratti di appalto, gestire il rapporto con impresa e tecnico .

Attenzione : ricordiamo che l'amministratore è sempre tenuto alle regole sul mandato dunque ad usare la diligenza media nelle operazioni quali ad es. firme contratti e relative clausole. Inoltre l'amministratore è tenuto ad adeguare la propria polizza di assicurazioni ai sensi dell'art. 1129 c.c. comma 4 commisurandola al valore dell'appalto.

Sarà poi obbligato a costituire comunque il fondo speciale ex. Art. 1135 c.c. ? Riteniamo di no ma solo se avviene la cessione integrale del credito.

Non è da trascurare inoltre la responsabilità dell'amministratore nella convocazione dell'assemblea in tempo di emergenza covid – 19. Il divieto di assembramento e le particolari condizioni legate al distanziamento ed all'utilizzo di mezzi di protezione individuale, gravano l'amministratore di un ulteriore onere e responsabilità. Nonostante l'auspicato intervento normativo che regolamenti le assemblee on line, allo stato della redazione di questa guida, non vi sono garanzie in ordine alla validità delle teleassemblee, soprattutto con riferimento al diritto di ogni condomino di partecipare alle riunioni ed alle modalità operative. Non è neanche trascurabile l'aspetto privacy , legato anche all'emergenza pandemica, nella raccolta dei dati durante l'assemblea e nella gestione della pratica superbonus.

Vi sono poi gli adempimenti connessi alla gestione della detrazione o della gestione del credito del singolo condomino , li vediamo nel capitolo successivo .

Par. 6 : Gli adempimenti

- 1) Le asseverazioni devono essere rilasciate dai tecnici ad ogni stato di avanzamento lavori ed al termine degli stessi, esse attestano l'esistenza dei requisiti di congruità delle spese nonché di tutti quelli che danno diritto al Superbonus, a partire dalla conformità edilizia/urbanistica e catastale. Per il rilascio delle asseverazioni i tecnici dovranno stipulare una polizza di responsabilità civile pari ad un minimo di 500.000,00 euro e comunque con un

massimale adeguato ad numero delle attestazioni rilasciate ed agli importi oggetto delle predette asseverazioni.

- 2) Il visto è necessario solo in caso di cessione del credito o sconto in fattura ed è un'attività che viene svolta da un CAF oppure da un commercialista o consulente del lavoro, abilitati all'invio telematico.
- 3) Gli adempimenti dell'amministratore in caso di pagamento con detrazione sono noti perchè non differiscono da quanto svolto fino ad oggi. In caso di cessione del credito invece, l'amministratore dovrà seguire le regole stabilite dalla circolare 8 Agosto dell'A.D.E. e inviare la relativa **comunicazione** a partire dal 15 ottobre ed entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui viene sostenuta la spesa, avvalendosi del soggetto che apporrà il visto di conformità. Il richiamato provvedimento inoltre specifica che il condomino beneficiario della detrazione che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, comunica tempestivamente all'amministratore del condominio l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando, oltre al proprio codice fiscale, l'ammontare del credito ceduto e il codice fiscale del cessionario. L'amministratore del condominio comunica ai condòmini che hanno effettuato l'opzione il protocollo telematico della Comunicazione.

CAPITOLO 2 : LA CRONOLOGIA DEL PROCEDIMENTO, LE FASI

Par.1 – l'incarico per lo studio di fattibilità e la preventiva disponibilità ai lavori

L'incarico viene svolto da un tecnico che, come detto, (V. par. 5 Cap I) deve effettuare uno studio di fattibilità.

Per quanto riguarda, le fasi, si può schematicamente riportare come segue:

A) Fattibilità : 1) Indagine sulla conformità urbanistica / edilizia / catastale/ condizioni di sicurezza delle parti comuni. 2) Stato attuale dell'immobile dal punto di vista energetico (diagnosi energetica). 3) A.P.E. di partenza .

B) Delibera: si ritiene che la delibera da assumersi debba essere quella adottata a

maggioranza semplice ai sensi dell'art. 1136 c.c. co. I – II – III (art. 63 decreto legge 104/2020) . L'incarico infatti tende a garantire una possibilità ai condomini, non è oneroso e costituisce un'attività ordinaria anche in virtù dell'indagine sulla conformità urbanistica. Tuttavia questa maggioranza mentre può essere idonea per commissionare l'APE condominiale e la decisione sullo svolgimento dei lavori, impone maggior cautela quando si tratta di deliberare sulle fasi esecutive di essi quali : 1) Firma del contratto di appalto ; 2) Approvazione del piano di riparto. Non è infrequente infatti che i contratti, specie se proposti dai general contractor, prevedano deroghe al foro competente e clausole speciali (condizioni particolari, penali ecc....) che non possono essere sottoscritte dall'amministratore nell'ambito delle proprie attribuzioni e che devono essere approvate con ampia maggioranza.

C) Acquisizione delle dichiarazioni di cessione del credito da parte dei condòmini.

D) I contratti : Gli accordi sottoscritti dall'amministratore e dal tecnico abilitato le cui referenze dovranno essere attentamente richieste e valutate anche e soprattutto dall'amministratore (non solo dall'assemblea) nel già richiamato dovere di diligenza . Le clausole suggerite sono: 1) La precisazione della finalizzazione dell'incarico all'ottenimento dei benefici sul superbonus e dunque l'idoneità dello studio di fattibilità e del relativo progetto esecutivo allo scopo; 2) L'obbligo di asseverazione in caso d'inoltro della pratica. Il contratto di appalto con l'impresa appaltatrice. Tutti i contratti dovranno contenere le clausole per la cessione del credito/sconto in fattura. Nel caso di General contractor .

Par. 2 : l'incarico ai professionisti, all'impresa oppure al general contractor

Ottenuto lo studio di fattibilità , occorrerà procedere all'assemblea per deliberare l'incarico ai tecnici che dovranno asseverare il computo metrico rispondente ai criteri dettati dal decreto attuativo del M.I.S.E. e dell'impresa eventualmente disponibile ad acquisire il credito ed in tal caso occorrerà anche deliberare l'incarico al professionista per il visto di conformità previsto dal provvedimento dell'agenzia delle entrate del 08/08/2020 . <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus-110%25>

La delibera può essere adottata con la maggioranza dei presenti che rappresenti almeno

1/3 dei condòmini, secondo l'art. 63 del D.L. 104/2020.

Riteniamo che ogni condominio nel criterio di scelta dell'impresa valuterà la disponibilità dell'impresa di scontare l'importo direttamente in fattura perchè in grado a sua volta di detrarre la somma in 5 anni come credito d'imposta.

Vi è però la possibilità , non remota, che vi siano alcune società che si occupano del settore energia (E.S.C.O. vedi sopra) che propongano un contratto tutto compreso ed altre che si propongano di acquisire in credito d'imposta del singolo condomino . Vediamo nello specifico le varie ipotesi .

IPOTESI 1 . Tecnici nominati dal condominio, impresa nominata dal condomino che offre lo sconto in fattura. In questo caso il condominio dovrà preoccuparsi di incaricare un'impresa che possa acquisire il credito e deve preoccuparsi del finanziamento delle pratiche professionali (asseverazioni, visto, direzione e coordinamento lavori).

IPOTESI 2 . Tecnici nominati dal condomino ed impresa che si dichiara pronta ad acquisire il credito d'imposta di ogni singolo condòmino fungendo da general contractor e cioè da catalizzatore di tutte le figure ed adempimenti burocratici perchè ha già un accordo con una E.S.Co oppure con una finanziaria o Banca.

IPOTESI 3 . Incarico dato ad una E.S.Co. che funge da general contractor (oppure supervisiona, affidando la figura di general contractor ad un'impresa o consorzio da essa accreditata) anche nella fase iniziale con lo studio di fattibilità , in genere in questo caso, tecnici ed impresa sono stabiliti dal general contractor assumendosene la responsabilità.

Ma cos'è il general contractor di cui si parla tanto ? E' una società terza individuata per ottimizzare i processi, diversificare le responsabilità ed ottimizzare la tempistica in termini di scadenze tecniche e burocratiche. Essa coordina tutte le figure tecniche coinvolte ed ha i seguenti compiti : a) svolgere lo studio di fattibilità e progettuale;b) prospettare il budget della commessa; 3) redigere il cronoprogramma dei lavori;4) Controllare la qualità dei lavori; 5) Espletare tutte le pratiche burocratiche per la committenza; 6) gestire l'esecuzione delle opere da parte di imprese appaltatrici. La figura è propria degli appalti pubblici e regolata dalla Legge del 21.12.2001 n. 443

denominata “Legge obiettivo” dal D.lgs. Del 20.08.2002 n. 19 (Modalità operative del contraente generale), dal D.lgs. 10.01.2005 n. 9 (sistema di qualificazione del general contractor) , D.lgs. Del 12.04.2006 n. 163 (codice appalti) nonché dalle Direttive 2014/23 – 24 - 25 U.E -. Altri riferimenti al G.C. si riscontrano nella Legge 28.01.2016 n. 11 sugli appalti pubblici.

PAR. 3 – l'esecuzione dei lavori

Espletate le pratiche iniziali, si può partire !!!! Le comunicazioni da inviarsi sono le solite previste per l'inizio di lavori di manutenzione, dunque notifiche preliminari, segnalazione d'inizio attività. Queste operazioni verranno effettuate o dai singoli professionisti che hanno un contatto diretto con l'amministratore, oppure dal general contractor che si avvarrà delle figure professionali concordate. **Attenzione : occorrerà che l'amministratore controlli che tutte queste attività siano svolte in quanto comunque responsabile.** L'impresa invece dovrà iniziare i lavori sostenendone i costi oppure dovrà ottenere un “prestito ponte” per sopperire ai costi in attesa di poter godere della cessione del credito oppure della detrazione che possono avvenire a stati di avanzamento. A tal proposito, la normativa prevede che gli stati di avanzamento devono essere al massimo due di cui la prima pari almeno 30 % dei lavori.

Al termine dei lavori, il tecnico trasmetterà le asseverazioni all'ENEA (ovvero allo Sportello Unico competente) ed in caso di cessione del credito, sarà anche necessario il visto di conformità e la trasmissione all'E.N.E.A. entro 90 gg dalla fine lavori.

Par. 4 documenti , controlli e responsabilita'

L'amministratore ed i condomini devono conservare per 10 anni le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese sostenute e la ricevuta dell'avvenuto bonifico bancario. Inoltre occorre conservare la delibera assembleare e la tabella millesimale di ripartizione delle spese, queste possono essere sostituite da una certificazione dell'amministratore. E' necessario altresì conservare la copia delle asseverazioni e del visto nonché la ricevuta di avvenuta trasmissione telematica.

I controlli possono essere effettuati dall'Agenzia delle entrate e dall'E.N.E.A. Il cessionario è terzo in buona fede e dunque non risponde di eventuali irregolarità a meno

che non abbia concorso all'irregolarità. In questo caso l'Agenzia delle entrate, accertata l'irregolarità e non esibita l'integrazione documentale eventualmente richiesta, si attiverà per il recupero nei confronti del beneficiario (condòmino), irrogando le relative sanzioni e semprechè non vi sia una responsabilità solidale di fornitore e cessionario.

Quali sono in definitiva le attenzioni che deve prestare l'amministratore?

- 1) Aggiornare il registro anagrafico condominiale per effettuare una corretta convocazione ed evitare impugnazioni in corso di lavori con impegni già assunti;
- 2) Deliberare i lavori con il giusto quorum convocando tutti gli aventi diritto espletando le massime formalità (es. due raccomandate in caso di coniugi anche se conviventi e prestando attenzione alle deleghe ad un solo soggetto da parte di tutti i comproprietari);
- 3) Effettuare una gara di appalto stabilendo i criteri di partecipazione (Imprese disponibili allo sconto in fattura con cessione del credito ecc....);
- 4) Effettuare un corretto ed approvato piano di riparto (anche se non vi è un esborso, è importante effettuare una ripartizione corretta che genererà la detrazione pro quota e la eventuale trasformazione in credito d'imposta);
- 5) Delegare le funzioni di responsabile dei lavori;
- 6) In ogni caso seguire con attenzione tutti gli adempimenti pre e post lavori.
- 7) Effettuare delle operazioni di collaudo meticolose.
- 8) Comunicare all'agenzia delle entrate attraverso l'intermediario, in caso di cessione del credito da parte del singolo condomino (V. Cap. 1 Par. 4).

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/agevolazioni/detrazione-riqualificazione-energetica-55-2016/piattaforma-cessione-crediti-riq-ener>

CONSIDERAZIONI FINALI: La possibilità di svolgere i lavori con il Superbonus è indubbiamente un'opportunità da cogliere perchè permette di riqualificare gli immobili a costi irrisori. Tuttavia occorre prestare molta attenzione a svolgere le attività in maniera puntigliosa e consapevole. L'amministratore non può semplicemente affidarsi ad un'organizzazione che svolga tutta la pratica ma deve seguire le operazioni avendo piena cognizione di tutto ciò che accade. Questo giustifica sia la richiesta di consulenza legale qualificata nella redazione dei contratti, sia la richiesta di compenso straordinario da parte dell'amministratore per tutti gli adempimenti e responsabilità che derivano da questo iter da seguire. L'idea da parte dei condomini

di non dover sborsare alcunchè dev'essere sostituita da quella di sborsare una minima parte per la realizzazione di lavori che avrebbero altrimenti comportato un esborso ben più consistente. La parte finale dedicata alla modulistica ha lo scopo di guidare l'amministratore negli adempimenti più importanti.

Quanto alla redazione dei contratti da sottoscrivere, si consiglia di rivolgersi a professionisti specializzati in materia condominiale per la relativa consulenza ed a tal proposito, A.P.I.C.E. si è dotata dei maggiori esperti , che hanno collaborato con il sottoscritto, approvando pagina per pagina il contenuto .

MODULISTICA

(Formula 1) Allegato alla prima assemblea superbonus

Allegato alla convocazione del _____

Gent. Condòmini, come noto, al fine di favorire la ripresa economica nazionale ed al fine di riqualificare energeticamente e rendere più sicuri gli immobili, è stato emanato il decreto legge n. 34/20 meglio conosciuto come “decreto rilancio” convertito con la legge 77/20 . Il provvedimento permette di operare una detrazione del 110 % per i lavori riguardanti l'isolamento termico delle parti comuni condominiali, oppure lavori riguardanti nuove e più efficienti forme di riscaldamento centralizzato o ancora lavori che riguardino la messa in sicurezza statica dell'edificio attraverso opere che prevedano un miglioramento sismico. Oltre a permettere una detrazione del 110 % in cinque anni (anziché 10), vi è anche la possibilità di trasformare la detrazione di ciascun condòmino in un credito d'imposta che viene ceduto all'impresa appaltatrice dei lavori che opera direttamente uno sconto in fattura, oppure può essere ceduto alla stessa impresa oppure ad altri enti quali banche, finanziarie ecc....

La detrazione è possibile solo se vi sia la conformità urbanistica ed edilizia dello stabile, rispetto al progetto iniziale, in altri termini, solo se non ci siano abusi edilizi e dunque opere non oggetto di regolarizzazione amministrativa o condono circostanze di cui questa amministrazione ad oggi non è al corrente.

In presenza di dette condizioni, occorrerà preliminarmente effettuare uno studio di fattibilità con un progetto che dimostri come i lavori prospettati possano comportare, al termine della loro realizzazione, la fruibilità dei benefici previsti dalla legge. Successivamente, in caso di esito positivo, occorrerà effettuare una delibera d'incarico

nominando sia le figure professionali (tecnici abilitati) che l'impresa che dovrà gareggiare offrendo le maggiori possibilità (disponibilità per sconto in fattura) ed affidabilità organizzative e garanzie anche post lavori. L'operazione tecnica preliminare consiste in una diagnosi delle condizioni attuali dell'edificio attraverso la redazione di un'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) che presuppone l'indagine sulla situazione dei singoli immobili (esclusi box e cantine). Pertanto sarà necessario garantire l'accesso alle singole unità immobiliari.

Il piano di riparto , sebbene potrebbe non comportare alcun esborso , dovrà essere comunque redatto dall'amministratore, il quale dovrà in ogni caso svolgere operazioni straordinarie quali sottoscrizione di atti e contratti.

Avrete probabilmente sentito della possibilità che tutte le operazioni riguardanti il superbonus e la cessione del credito, possano essere gestite da un unico interlocutore (tra cui le E.S.Co. Acronimo di Energy Service Company oppure le stesse imprese di costruzioni e ristrutturazioni) che si occupa del progetto “chiavi in mano” . In questo caso, qualora il condominio optasse per questa soluzione, già dalla prima assemblea si potrà deliberare l'affidamento di tutti gli adempimenti a tali organizzazioni, purchè dotate delle idonee garanzie.

Per ogni altra informazione vi invito a consultare il sito dell'agenzia delle entrate e di scaricare la guida al superbonus 110 %.

L'amministratore del Vs condominio

(Formula 2)

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA STRAORDINARIA

Ai Sigg. Condòmini
Loro sedi

Oggetto: Convocazione assemblea straordinaria

La S. V. è invitata a partecipare alla convocazione di assemblea straordinaria dei condomini del **condominio** “**via _____**” di prima convocazione il giorno

_____ alle ore _____ ed in seconda convocazione **per il giorno _____ alle ore _____**, entrambe le sedute da svolgersi come di consueto **presso _____**, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO :

1) Incarico professionale per lo studio di fattibilità per i lavori di contenimento energetico e/o riqualificazione energetica e/o miglioramento statico antisismico, ai sensi dell'art. 119 del decreto legge 34/20 “decreto rilancio” convertito dalla legge 77/20;

2) In alternativa al punto n. 1 incarico globale per l'espletamento di tutti gli adempimenti amministrativi, tecnici ed appalto lavori finalizzati all'ottenimento del Superbonus con possibilità di cessione del credito come stabilito dall'art. 121 del richiamato decreto rilancio.

S'invita alla lettura attenta dell'allegato alla presente convocazione ed alla presentazione dei preventivi per la discussione ed approvazione dei punti all'ordine del giorno.

2) Varie

Data

L'amministratore

(Formula 3) Contratto per prestazioni tecniche professionali

Tra il Condominio Alfa ubicato in Roma alla via del Corso n.d. (C.F.000000000000000000), in persona dell'amministratore p.t. Sig. Rossi Paolo , nato a Roma il 01/01/1975 con studio in Roma alla via Condotti n.d. - di seguito denominato “Condominio” .

E la società di engineering Alfa s.r.l. con sede in Roma via del Tritone n.d. (p. iva 1111111111111111) in persona del legale rappresentante p.t. Sig. Bianchi Giuseppe nato a Roma il 31/12/1974 di seguito denominata “società incaricata”.

Premesso che

- ☐ con il decreto n. 34/20 (decreto rilancio) convertito con la legge n. 77/20 è stata prevista la possibilità per i condomini di ottenere benefici fiscali in caso di svolgimento di lavori c.d. trainanti definiti dall'art. 119 del decreto richiamato poi convertito con le modalità stabilite dal decreto attuativo del ministero dello sviluppo economico del 06/08/2020.
- ☐ l'agenzia delle entrate ha emanato la guida e le circolari sulla materia.
- ☐ Le parti con la sottoscrizione del presenta contratto dichiarano di conoscere il contenuto del decreto 34/20 della legge 77/20 dei decreti attuativi, le circolari e

le guide emanati.

- ☐ Con delibera del 20/08/2020 l'assemblea dei condòmini ha inteso conferire l'incarico allo studio Alfa s.r.l. avente l'oggetto innanzi specificato;
- ☐ La società Alfa s.r.l. possiede i requisiti idonei allo svolgimento dell'incarico la cui documentazione è stata consegnata all'amministratore

Tutto ciò premesso convengono quanto segue

Art. 1 – Premessa . La premessa suesposta forma parte integrante dell'accordo.

Art. 2 – Oggetto dell'incarico. La società incaricata svolgerà lo studio tecnico di fattibilità attraverso l'indicazione dei lavori di isolamento termico di cui all'art. 119 comma 1 lettera a) del decreto legge 34/20 , finalizzato all'ottenimento dei benefici di cui in premessa ivi compresa la rispondenza ai requisiti previsti dai decreti attuativi emanati dal MISE il 03/08/20 e 6/8/2020 in tema di asseverazioni e congruità dei prezzi. Lo studio prevede preventivamente la relazione sulla sussistenza della conformità urbanistica/edilizia e catastale del condominio, in assenza della quale , l'incarico non potrà essere continuato. In presenza di accertata conformità, la società incaricata dovrà redigere l'A.P.E. del fabbricato, svolgere la diagnosi energetica ed infine la relazione contenente i risultati della diagnosi il progetto esecutivo dei lavori redatto secondo i criteri del richiamato decreto attuativo del M.I.S.E. del 6/08/2020.

Art. 3 – Durata dell'incarico : l'incarico , sarà espletato nel tempo massimo di gg. 15 dalla sottoscrizione del presente contratto, tranne impedimenti non dipendenti dalla condotta negligente della società incaricata.

Art. 4 - Obblighi della società incaricata . La società incaricata si obbliga a semplice richiesta di parte ad asseverare la relazione contenente lo studio di fattibilità.

Art. 5 – Utilizzo dello studio di fattibilità e consegna dell'A.P.E.

Lo studio di fattibilità contenente l'A.P.E., la diagnosi energetica, il progetto esecutivo da cui si evince il guadagno delle classi come previsto dall'art. 119 del decreto rilancio e del rispetto di tutte le caratteristiche richieste per l'ottenimento dei benefici della detrazione al 110%, potrà essere utilizzata dall'amministratore : a) in caso di presentazione della pratica per la detrazione suddetta. b) in caso di versamento del

compenso di seguito determinato .

Art. 6 – Compenso . Il compenso per la prestazione indicata nell'articolo di cui all'oggetto , è stabilito in euro X complessive e comprensivo di oneri fiscali e spese. Esso non verrà versato in caso di presentazione della pratica di detrazione , se l'incarico per le asseverazioni e la direzione lavori sarà affidato alla medesima società incaricata. In caso di mancata presentazione della pratica entro il, tale compenso dovrà essere versato integralmente dal condominio e l'utilizzo lo studio di fattibilità non potrà essere utilizzato dal condominio fino al pagamento integrale del prezzo.

Art. 7 – Garanzie della società incaricata - La società incaricata , se assume l'incarico di asseverazione e direzione dei lavori, garantisce in ordine alla idoneità dello studio di fattibilità allo scopo, attraverso le polizze previste dal decreto attuativo del M.I.S.E. del 03/08/2020 .

Art. 8 – Controversie . Ogni contestazione e controversia derivante dall'interpretazione ed esecuzione del presente contratto è demandata al foro di _____ previo esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione presso l'organismo competente sul territorio della circoscrizione del Tribunale di _____.

Letto confermato e sottoscritto in

Il condominio

La Alfa s.r.l.

per approvazione specifica degli artt. 4 – 5 - 6 -7

Il condominio

La Alfa s.r.l.

(Formula 4 verbale incarico) VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA

Alle ore _____ del giorno ____/____/_____ presso
_____ in via _____ n. ____, _____ (__) si è
riunita in PRIMA/SECONDA convocazione, l'assemblea straordinaria del condominio
_____ di via _____ n. ____ Comune di _____

(___), codice fiscale condominio: _____.

L'assemblea è stata convocata con regolare avviso inviato a tutti i condomini giusta documentazione in atti per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Esame e delibera di approvazione studio di fattibilità realizzato da _____finalizzato alla definizione di un adeguato piano di riqualificazione energetica e/o miglioramento sismico delle parti comuni dell'intero complesso condominiale volto all'ottenimento dei benefici stabiliti dal DL. 16/05/2020 n. 34 (in G.U. n. 125 del 16/05/2020) meglio identificato come decreto rilancio convertito con la legge 77/2020 e del relativo capitolato lavori con l'importo complessivo dei lavori ;
- 2) Delibera di conferimento incarico allo Studio Tecnico incaricato per la Direzione dei lavori asseverazione, sicurezza del cantiere e delibera di conferimento incarico a tecnico o C.A.F. per il visto di conformità;
- 3) Esame e delibera: a) Approvazione del costo dei lavori di cui allo studio di fattibilità approvato al precedente punto ed approvazione del piano di riparto al netto della cessione ecobonus/sismabonus/eco-sismabonus di cui agli artt. 14 e 16 del D.L. 63/2013 all'Impresa aggiudicatrice dell'appalto. b) conferimento appalto all' impresa che dovrà eseguire i lavori in base al capitolato redatto dall'Ing.....di cui allo studio di fattibilità approvato al punto n. 1 c) Autorizzazione dell'assemblea all'amministratore a sottoscrivere il contratto con la ditta appaltatrice conferendogli altresì mandato di autorizzare eventuali varianti in corso d'opera, che si rendessero utili o necessarie, purché le stesse non abbiano natura essenziale, non ledano gli interessi del condominio o di alcuni condomini o di terzi rientranti nella pratica di cessione ;
- 4) Nomina del responsabile dei lavori di cui ai punti precedenti e relativo compenso;
- 5) Incarico amministratore per gli adempimenti straordinari riguardanti il superbonus , relativo compenso più oneri di legge .
- 6) Varie ed eventuali

PREMESSO CHE - si rende necessaria l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione consistenti in: 1); 2); 3).....; l'esecuzione dei suddetti lavori comporta un onere economico particolarmente gravoso, che si ritiene di affrontare avvalendosi della possibilità di cedere all'impresa appaltatrice il credito d'imposta spettante a seguito di interventi di efficientamento energetico e/o miglioramento sismico così come previsto dagli artt. 14 e 16 del D.L. 63/2013 e regolamentato dai Provvedimenti dell'Agenzia delle Entrate n. prot. 108572/2017 dell'8 giugno 2017 e n. prot. 165110/2017 del 28 agosto 2017. - sono presenti personalmente o per delega i seguenti condomini: Nome Millesimi Stato PRESENTE/DELEGA PRESENTE/DELEGA per complessivi mm. _____ ed un totale di n. _____ condomini.

I condomini presenti, all'unanimità nominano presidente dell'assemblea il Sig. _____ il quale, constatata la regolarità della convocazione dell'assemblea, della rappresentanza e del numero degli intervenuti, dichiara l'Assemblea atta a deliberare ai sensi dell'art. 1136, 2c., c.c. e chiama a fungere da segretario il Sig. _____.

DISCUSSIONE DEI PUNTI ALL'ORDINE DEL GIORNO

PUNTO 1 - L'Amministratore illustra lo studio di fattibilità realizzato da _____finalizzato all'ottenimento dei benefici fiscali di cui al decreto rilancio in tema di isolamento termico a definizione di un adeguato piano di riqualificazione energetica e/o (miglioramento sismico) delle parti comuni dell'intero complesso condominiale . Con il voto favorevole della maggioranza dei presenti costituita dai sigg. (mm) contrai i sigg. () m.m. per n. _____ (____) condomini su un totale di n. _____ (____), per complessivi millesimi 333,33 (trecentotrentatrè/33), l'assemblea approva l'esecuzione dei lavori di riqualificazione energetica (e/o miglioramento sismico) per un importo di euro _____ secondo il computo redatto nello studio di fattibilità;

PUNTO 2 L'assemblea nomina _____con studio in Via _____P.I.: _____C.F.:

_____per lo svolgimento della direzione lavori, il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e la responsabilità dei lavori con delega di funzioni senza limite di spesa , per un compenso professionale pari a € _____(iva e c.p. entrambe escluse); 3

PUNTO 3 - L'Amministratore illustra, le proposte giunte in busta chiusa :

Dopo esame delle offerte basate sulle sole referenze e servizi essendo il compenso subordinato all'intera finanziabilità della pratica (ivi comprese le spese tecniche), l'incarico viene affidato a _____ con le seguenti maggioranze . L'importo di € _____,00 (_____/00) I.V.A. inclusa potrà essere corrisposto dai condomini mediante versamenti diretti all'amministrazione condominiale a SAL , solo due di cui il primo del 30% il secondo a fine lavori , oppure mediante cessione del credito d'imposta all'Impresa ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.L. 63/2013 come da elenco dei condomini che hanno optato per la cessione del credito d'imposta spettante a favore dell'Impresa, che in sede di offerta ha già accettato tale cessione e che si è già impegnata a collaborare e porre in essere qualsivoglia attività per perfezionare tale cessione. Come chiarito dai Provvedimenti N. PROT.108572/2017 e 165110/2017 del direttore dell'Agenzia delle entrate, il condomino, in sede di delibera condominiale o mediante successiva dichiarazione espressa (o entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento), deve comunicare all'amministratore del condominio i dati dell'avvenuta cessione del credito, l'accettazione del cessionario e deve indicare i dati identificativi (dati anagrafici o denominazione) e il codice fiscale o la P. IVA propri e dello stesso cessionario. Pertanto, al fine del perfezionamento della cessione del credito, i condomini beneficiari della detrazione d'imposta che intendono cedere il credito spettante, sono tenuti a compilare in ogni campo la tabella di seguito indicata e che sarà fornita agli assenti dall'amministratore.

NOME E COGNOME	CODICE FISCALE	FIRMA PER LA CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA

Resta fermo che il mancato perfezionamento della cessione del credito d'imposta comporterà l'obbligo per i condomini di saldare le quote all'Impresa, tramite bonifico bancario, per l'intero corrispettivo dovuto per l'esecuzione degli interventi di cui al PUNTO1 dell'ordine del giorno, secondo il principio dell'obbligazione parziaria determinata dal piano di riparto oggi approvato . c) l'assemblea dà mandato all'amministratore, nella persona del Sig. _____, di sottoscrivere

il contratto di appalto secondo lo schema allegato che debitamente firmato per conformità dal Presidente e Segretario della presente assemblea, forma parte integrante del presente verbale, conferendogli altresì mandato di autorizzare eventuali varianti in corso d'opera, che si rendessero utili o necessarie, purché le stesse non abbiano natura essenziale, non ledano gli interessi del condominio o di alcuni condomini o di terzi. *

PUNTO 4 - L'assemblea con il voto favorevole della maggioranza dei presenti costituita dai sigg. _____ (mm) contrari i sigg. () m.m. per n. _____ (____) condomini su un totale di n. _____ (____), per complessivi millesimi 500,00 (cinquecento/00), stabilisce un compenso di euroall'amministratore , quale responsabile dei lavori ; (oppure “nomina quale responsabile dei lavori l'ing.con un compenso di euro autorizzando l'amministratore alla sottoscrizione della relativa delega di funzioni con autonomia di spese circa gli adeguamenti alle normative di sicurezza) .

- PUNTO 5 - L'assemblea con il voto favorevole della maggioranza dei presenti costituita dai sigg. _____ (mm) contrari i sigg. () m.m. per n. _____ (____)

condomini su un totale di n. ____ (____), per complessivi millesimi 500,00 (cinquecento/00), stabilisce un compenso straordinario per l'amministratore pari ad euro 2.000,00 per le attività a svolgersi relativi ai lavori con incentivo superbonus, la somma sarà ripartita secondo millesimi i proprietà.

Il presidente, alle ore _____, rilevato che sono stati trattati tutti gli argomenti dell'ordine del giorno e che null'altro vi è da discutere, dichiara chiusa l'assemblea. Seguono le firme del Presidente e del segretario.

Presidente _____ Segretario _____

Copia conforme all'originale _____,

Barletta li _____ L'amministratore _____

- Nel caso d'incarico conferito al general contractor, la delibera sarà unica (si consiglia di portare in approvazione direttamente l'accordo proposto come da esempio di seguito enunciato)

Allegato lo schema riepilogativo.

Il contenuto di questo documento approvato dal centro studi A.P.I.C.E. Associazione professionisti in campo edilizio , non costituisce parere, non è vincolante, non è divulgabile ed è utilizzabile esclusivamente dagli associati.

Il Presidente A.P.I.C.E.

Il direttore del centro studi A.P.I.C.E.

Avv. Marco Quagliarello

Avv. Domenico Sarcina