

SUPERBONUS IN CONDOMINIO

FASE A

Prima di fare redigere il capitolato è necessario svolgere alcuni **controlli preliminari** indispensabili da affidare ai relativi professionisti di riferimento:

- Incarico a professionista abilitato per la valutazione della **conformità urbanistica amministrativa** del fabbricato Condominiale
- Incarico a **certificatore energetico** abilitato per rilievo della classe energetica attuale del Condominio. Verrà quindi redatta l'Ape convenzionale del fabbricato per determinare la classe energetica di partenza
- Incarico a termotecnico/progettista per uno **studio tecnico di fattibilità** per valutazione doppio salto di classe (esclusa redazione progetto e capitolato).

STUDIO DI FATTIBILITA'

la diagnosi energetica di un edificio consiste in una procedura di analisi che si riassume nei seguenti punti:

- studio generale delle conformità edilizie e delle destinazioni d'uso
- il rilievo delle bollette gas e luce (consumi storici)
- la valutazione energetica del sistema edificio / impianto per calcolare il profilo di consumo energetico, inserendo tutti i servizi energetici dei quali l'edificio è dotato
- il confronto tra i consumi simulati dalla valutazione ed i consumi reali e le convergenze degli stessi
- l'individuazione delle ottimizzazioni energetiche e dei risparmi (valutandole sotto il profilo dei costi-benefici, delle opportunità e delle detrazioni eventualmente applicabili)
- una previsione finale sui risultati proposti rispetto allo stato dei luoghi ed agli scenari proposti.

Soltanto a questo punto (*conformità urbanistica + diagnosi energetica + studio di fattibilità*) **si saprà con buona approssimazione se il fabbricato potrà:**

1. usufruire o meno di questa opportunità
2. quali interventi si potranno eseguire sia sulle parti comuni condominiali sia nelle unità private
3. quali interventi rientrano nel Superbonus 110%

FASE B

Qualora lo studio di fattibilità dovesse rendere esito positivo si potrà proseguire con le successive fasi progettuali ed esecutive

ma

in caso contrario non si proseguirà e la spesa di cui sopra rimarrà a carico del condominio senza possibilità di detrarla.

Effettuati questi controlli si potrà affidare **l'incarico al Progettista** che, sulla base dello studio preliminare, redigerà il **progetto definitivo**.

- il condominio dovrà deliberare l'incarico e il costo con la relativa ripartizione della spesa.

FASE C

Ultimo passaggio preliminare all'appalto delle opere è la convocazione dell'**assemblea condominiale** (**delibere semplificate ex legge con maggioranza semplice intervenuti e quorum di 1/3**) per:

1. la delibera dei lavori
2. la scelta dell'impresa
3. nomina dei professionisti
4. costituzione fondo ex art. 1135 comma 4 c.c.
5. stabilire le modalità di pagamento con la ripartizione delle rate

RESPONSABILE DEI LAVORI

È una figura incaricata dal committente per farne le veci su aspetti tecnici - inerenti la sicurezza in cantiere.

La Circolare AdE 23 giugno 2022 n. 23/E chiarisce che rientrano tra le spese detraibili per i lavori agevolati con il Superbonus i costi per le necessarie prestazioni professionali legate alla realizzazione degli interventi (redazione dell'Ape, asseverazioni dei requisiti tecnici e di congruità dei costi unitari, visto di conformità).

Il paragrafo 4 della circolare ribadisce che **la spesa per il compenso straordinario dell'amministratore non può essere considerata fra quelle ammesse al Superbonus** atteso che tale compenso non è caratterizzato da un'immediata correlazione con gli interventi che danno diritto alla detrazione, in quanto gli adempimenti amministrativi effettuati dall'amministratore del condominio rientrano tra gli ordinari obblighi posti a suo carico da imputare alle spese generali di condominio.

La nomina del responsabile dei lavori non è obbligatoria, in difetto coincide con il committente ex art. 89 comma 1, lett. C)

Casi speciali:

1. Il committente non ha le capacità per rivestire il ruolo – aspetto tecnico: sopperire alle nozioni di sicurezza del committente
2. L'opera è commissionata da più committenti come nel condominio o in caso di più comproprietari – aspetto pratico – in caso di sanzione vengono colpiti tutti i committenti

Requisiti dell'incarico:

- ✓ Delibera condominiale
- ✓ Delega scritta
- ✓ Data certa
- ✓ Elenco funzioni delegate
- ✓ Requisiti di professionalità ed esperienza richiesti
- ✓ Attribuzioni al delegato di tutti i poteri organizzativi richiesti
- ✓ Delega del potere di spesa: ovvero fornire mezzi adeguati al corretto espletamento dell'incarico. Il conferimento di una delega senza attribuzione di mezzi economici necessari per procedere alle misure prevenzionistiche e protezionistiche necessarie, non rende l'atto di delega del tutto inefficace, ma ne limita l'effetto a mera delega organizzativa, quindi l'obbligo di segnalare e sollecitare i provvedimenti necessari, escludendo eventuali responsabilità omissive (Cass. Pen. 7301 del 23.06.1994)
- ✓ Accettazione incarico per iscritto

In caso di **nomina di un soggetto terzo** quale responsabile dei lavori, il committente resta responsabile per:

- ❖ *Culpa in eligendo*: scelta del professionista

- ❖ *Culpa in vigilando*: verifica dell'operato del responsabile dei lavori (Cass. 47476 del 21.12.2011)

- ❖ Responsabilità civili e penali per i rischi dell'opera

PROGETTISTA

- redige il capitolato in base al listino DEI
- elabora il progetto energetico
- elaborare il progetto sismico se ed in quanto tale intervento sia previsto
- elaborare il progetto architettonico
- svolge le pratiche edilizie (SCIA/CILA)
- effettua le verifiche di conformità urbanistica attraverso ogni e necessario accesso alle Pubbliche Amministrazioni e/o Enti Pubblici
- intrattiene, anche successivamente all'esaurimento dell'incarico, rapporti con le Autorità ed Enti preposti, nel caso di rilievi svolti da questi e che riguardino l'esecuzione del presente incarico, tenendo informato il Cliente di ogni comunicazione al medesimo pervenisse, e di ogni risposta fornita
- presenza, anche successivamente all'esaurimento dell'incarico, a sopralluoghi, verifiche formali, accessi presso Pubblici Uffici o presso altri Professionisti incaricati per l'esecuzione dei lavori oggetto del presente incarico, o presso il Cliente

DIREZIONE LAVORI

- **vigila sull'esecuzione delle opere in nome e per conto, nonché nell'interesse del Cliente** ed esercita la sorveglianza con visite periodiche con la frequenza ritenuta necessaria a suo insindacabile giudizio
- procede, in contraddittorio con l'Appaltatrice, al controllo delle opere eseguite ed alla loro accettazione
- controlla l'esecuzione delle Opere con le facoltà e i poteri stabiliti dalle normative vigenti. In particolare, verifica in ogni momento, la corretta esecuzione delle Opere, intervenendo ogni volta che ritenga necessario o utile per tutelare l'interesse del Cliente alla regolare, corretta e tempestiva esecuzione delle Opere in conformità al contratto d'appalto, anche formulando richieste scritte di chiarimento su qualsiasi fase delle lavorazioni delle Opere
- dispone, in qualsiasi momento durante l'esecuzione delle Opere, la demolizione dei manufatti realizzati in violazione del Contratto d'appalto, verifica la qualità dei materiali utilizzati per l'esecuzione delle Opere, nonché chiede l'allontanamento dal cantiere dei materiali e di maestranze non ritenute idonee
- si occupa della regolare tenuta del giornale dei lavori, entro il quale dovranno essere annotate quotidianamente le modalità e la

tempistica delle attività e tutto quanto riguarda l'andamento tecnico ed economico di esecuzione delle Opere, nonché quanto possa essere necessario per individuare le circostanze che hanno influito sull'esecuzione delle Opere stesse

- verifica e sottoscrivere il giornale dei lavori
- comunica tempestivamente all'Appaltatore l'eventuale esecuzione dei lavori da parte di imprese non autorizzate, ferme restando le responsabilità civili e penali previste dalle vigenti norme a carico dell'Impresa e del Direttore tecnico di cantiere
- procede, ai sensi dell'art. 9, comma 2 del D.P.C.M. 55/1991, in sede di emissione dei certificati di pagamento, all'acquisizione delle certificazioni attestanti l'avvenuto versamento dei contributi previdenziali ed associativi rilasciate dagli enti previdenziali, nonché di quelle rilasciate dagli organismi paritetici previsti dalla contrattazione collettiva
- annota nel verbale di consegna dei lavori l'avvenuta predisposizione e consegna dei piani di sicurezza previsti dal capitolato, verificando nel contempo la sottoscrizione degli stessi
- da all'Appaltatore le informazioni e disposizioni necessarie a definire le opere
- accerta che il Cliente sia in possesso dei permessi legali e di ogni e qualsiasi autorizzazione necessaria per l'esecuzione del contratto di appalto citato

in fase di contrattazione va precisato che il direttore dei lavori non potrà:

- ordinare e/o autorizzare varianti discrezionali, modificare qualunque termine di completamento, né rinunciare a diritti o facoltà del Cliente
- impartire, di propria iniziativa o su impulso del Cliente, istruzioni mediante note di servizio scritte anche in relazione alle Varianti Necessarie. In caso di urgenza, potrà trasmettere istruzioni oralmente e immediatamente confermate per iscritto
- conferire alcuna delega a terzi per la esecuzione del presente incarico
- eseguire l'incarico in difformità alla Legge, ai regolamenti e a quanto sopra specificamente previsto

COORDINATORE DELLA SICUREZZA

- vigila che l'esecuzione delle opere avvenga in conformità alla normativa di legge tenuto conto il "Testo Unico della Sicurezza sui luoghi di lavoro" D.Lgs. 81/2008
- esercita la sorveglianza con visite e sopralluoghi in cantiere
- da all'Appaltatrice le informazioni e le disposizioni necessarie a perseguire la sicurezza sul cantiere
- accerta che il Cliente sia in possesso dei permessi legali e della documentazione idonea e necessaria per l'esecuzione del contratto di appalto citato
- procede in contraddittorio con l'Appaltatrice al controllo delle disposizioni impartite

in fase di contrattazione va specificato che il Professionista non potrà:

- conferire alcuna delega a terzi per la esecuzione del presente incarico
- eseguire l'incarico in difformità alla Legge, ai regolamenti e a quanto sopra specificamente previsto

ASSEVERATORE

Professionista abilitato che predispose secondo i modelli forniti dal MISE con Decreto del 6 agosto 2020, le asseverazioni necessarie per:

- ✓ interventi di efficientamento energetico, asseverando che l'intervento realizzato risulti conforme ai requisiti tecnici previsti ex lege, e la congruità delle spese sostenute in relazione
- ✓ interventi antisismici, asseverando l'efficacia degli stessi e la congruità delle spese sostenute
- rilascia le asseverazioni sopra individuate per ogni stato di avanzamento lavori (SAL) ed altresì al termine dei lavori
- trasmette per via telematica, tramite il portale dedicato, le asseverazioni rilasciate alla Autorità o Enti preposti, competente per la ricezione ed i controlli
- in generale esegue ogni adempimento di propria competenza finalizzato al conseguimento dei benefici fiscali sopra richiamati

L'asseveratore dovrà:

- prestare la propria opera usando la diligenza richiesta dalla natura dell'attività da esercitare, dalle leggi e dalle norme deontologiche della professione
- ai sensi dell'art. 2235 c.c., custodire la documentazione fornita dal Cliente per il tempo di non meno di dieci anni dalla completa esecuzione dell'incarico (salvo diversi accordi con il Cliente) e per quello ulteriore eventualmente previsto dalla legge
- dare conferma a terzi, su richiesta del Cliente, della sussistenza validità ed efficacia del presente mandato, al fine di consentire l'esecuzione del mandato
- intrattenere, anche successivamente all'esaurimento dell'incarico, rapporti con le Autorità ed Enti preposti, nel caso di rilievi svolti da questi e che riguardino l'esecuzione del presente incarico, tenendo informato il Cliente di ogni comunicazione al medesimo pervenisse, e di ogni risposta fornita

- presenziare, anche successivamente all'esaurimento dell'incarico, a sopralluoghi, verifiche formali, accessi presso Pubblici Uffici o presso altri Professionisti incaricati per l'esecuzione dei lavori oggetto del presente incarico, o presso il Cliente

- **prendere e mantenere i necessari contatti che si potrebbero rendere necessari con tutti quegli Organi, Enti (Privati e/o Pubblici) e Soggetti in qualche modo e per qualsiasi motivo competenti, altresì curando tutti gli adempimenti indispensabili od opportuni per garantire il proficuo e completo espletamento delle prestazioni oggetto del contratto e, nei casi previsti dalla normativa applicabile, la piena fruizione dei benefici fiscali correlati!!!**

- prima della trasmissione di tutti i dati necessari ad ENEA, verificare che sia stata fornita dichiarazione:
 - A. che il Committente rientri tra quelli previsti dal comma 9 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio e che siano state rispettate le condizioni di cui al comma 10 del medesimo articolo
 - B. per tutti gli interventi oggetto dell'Asseverazione, che i dati tecnici dichiarati nella scheda di cui all'allegato D del Decreto Requisiti Ecobonus garantiscano la rispondenza degli Interventi ai requisiti di cui al medesimo Decreto e che la tipologia di edificio rientri tra quelli agevolabili ai sensi dell'articolo 119 del Decreto Rilancio e successivi
 - C. della congruità degli stessi interventi al rispetto dei costi specifici di cui al Decreto Requisiti Ecobonus

nei casi in cui l'asseverazione si riferisca ad uno Stato di Avanzamento Lavori (SAL) dovrà essere acquisita una dichiarazione del Tecnico Abilitato la quale asseveri il rispetto dei requisiti secondo quanto indicato dal Progetto, degli APE preliminari e dalle caratteristiche tecniche dei componenti acquistati, come evidente anche dalle attestazioni/schede tecniche fornite dai produttori e dalle fatture allegate

in fase di contrattazione va precisato che il Professionista non potrà:

- conferire alcuna delega a terzi per la esecuzione del presente incarico
- eseguire l'incarico in difformità alla Legge, ai regolamenti e a quanto sopra specificamente previsto

N.B.

Ai sensi dell'art. 119, comma 14, del Decreto Rilancio, L'asseveratore deve essere munito di apposita polizza di assicurazione della responsabilità civile. Il massimale deve essere adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle medesime.

In ogni caso il massimale non può essere inferiore a 500.000 euro!

Il professionista può dotarsi di apposita polizza dedicata alle attività richieste dallo specifico incarico, ma l'obbligo di sottoscrizione è rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale che abbia le seguenti caratteristiche:

1. non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione
2. **preveda un massimale non inferiore a 500,000 euro, specifico per il rischio di asseverazione da integrare ove necessario**
3. garantisca una ultrattività di almeno 5 anni in caso di cessazione dell'attività e una retroattività di almeno 5 anni a garanzia delle asseverazioni rilasciate

IL VISTO DI CONFORMITA'

Soggetti abilitati sono quelli indicati dall'art. 3, comma 3, lettere a) e b) del D.P.R. 22 luglio 1998 n. 322:

- iscritti negli albi dei dottori commercialisti, esperti contabili e consulenti del lavoro
- iscritti al 30 settembre 1993 nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la sub- categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria
- responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'art. 32 dello stesso D. Lgs. 241/1997 (CAF)

nel caso di Superbonus, il visto di conformità attesta, in base alla documentazione prodotta dal contribuente afferente l'intervento, **la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta – controllo formale e documentale.**

... INCARICO DEI PROFESSIONISTI

1. RAPPORTO DIRETTO

È il caso in cui il condominio nomina direttamente i professionisti, i quali possono applicare o meno lo sconto in fattura. Nel caso in cui sia previsto lo sconto, dovrà essere annotato l'importo della fattura del professionista perché risulti il conteggio del tetto complessivo di spesa ammissibile, prevista nel **massimale** di cui alla singola misura prescelta.

2. MANDATO CON RAPPRESENTANZA

Il condominio incarica il GC di nominare i professionisti in nome e per conto del committente.

Il professionista emette **fattura intestandola direttamente al condominio**, in virtù del mandato con rappresentanza e la fattura, anche in questo caso, potrà prevedere o meno lo sconto.

L'impresa dovrà pagare il compenso al professionista per poi riaddebitarlo al committente, includendolo nella sua fattura, come una anticipazione in nome e per conto prevista in base all'articolo 15 D.P.R. 633/1972 comma 1.

Questa disposizione prevede che «sono escluse dalla base imponibile (...) le somme dovute a titolo di rimborso delle anticipazioni fatte in nome e per conto della controparte, purché regolarmente documentate».

3. MANDATO SENZA RAPPRESENTANZA

Il condominio da **mandato senza rappresentanza al GC**, ma la stessa opererà **senza usare il nome** del beneficiario.

Contrattualmente è previsto che il GC paghi i professionisti al posto del condominio e quindi:

1. il committente da mandato al GC di provvedere all'incarico dei professionisti o vengono nominati direttamente dal condominio
2. in caso di nomina diretta viene pattuito che i compensi saranno pagati dal GC
3. **il condominio da mandato al GC di pagare anche le prestazioni professionali**
4. il professionista fattura le prestazioni al GC che paga
5. il GC rifattura le prestazioni al committente senza rincaro e distinguendo tali somme dal compenso proprio per il coordinamento dei lavori

N.B.

In caso di nomina dei professionisti da parte del GC questa soluzione può presentare **diverse criticità**:

1. conflitto di interessi controllante – controllato con DL e RS
2. art. 1705 c.c. prevede che il mandatario agisca senza rappresentanza solo se i terzi non hanno alcun rapporto con il mandante - **quindi è sconsigliabile che i professionisti ricevano direttamente l'incarico dal committente preferendo che li incarichi il GC**

LE RESPONSABILITA'

Nel caso di nomina diretta, il condominio potrà esercitare azione di responsabilità professionale nei confronti del professionista inadempiente

mentre

nel caso di nomina da parte del GC, il condominio potrà esercitare azione di responsabilità contrattuale verso il GC ed extracontrattuale verso i professionisti, nei modi e entro i termini di legge.

30.11.2022

IL SUPERBONUS IN CONDOMINIO,
L'APPALTATORE E I PROFESSIONISTI

Avv. Antonietta Fensia Gallo

GRAZIE!