

19.03.2021

IL SUPERBONUS IN PRATICA DALLA A ALLA Z

avv. Matteo Carcereri


110%
Superbonus



Ministero dello
sviluppo economico



L'ANALISI

Bonus 110%: una buona idea che sta fallendo

Il superbonus del 110% per il risparmio energetico e le zone sismiche è una opportunità straordinaria. Lo dimostra anche il numero di quesiti che ogni giorno arrivano a *ItaliaOggi*. A chi non piacerebbe ristrutturare casa, migliorandone il rendimento energetico, o la struttura antisismica, a costo zero? Eppure non sta funzionando. Le pratiche presentate all'Enea a fine 2020 erano solo 200. Duecento su un patrimonio edilizio di decine di milioni di unità immobiliari potenzialmente interessate. Come mai? La causa principale sono la complessità degli adempimenti e gli ostacoli burocratici che nella maggior parte dei casi impediscono l'accesso al bonus.

Secondo una stima empirica, che gira fra gli addetti ai lavori, meno del 20% dei sopralluoghi si conclude con la decisione di avviare la complessa procedura per la realizzazione dei lavori edilizi e l'accredito del superbonus.

Evidentemente c'è qualcosa che non funziona. L'impressione è che, a fronte di una generosità inaudita del legislatore, ben vista anche a Bruxelles, anche perché si iscrive nell'ideologia ambientalista, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni inquinanti, della

DI MARINO LONGONI

qualificazione antisismica del patrimonio immobiliare, ci sia stato e continui a esserci un tentativo dell'apparato burocratico di mettere i bastoni tra le ruote a quella che viene vista come una operazione spericolata di politici irresponsabili, in grado di dissestare i conti pubblici.

Non solo un utilizzo massiccio di questo credito d'imposta avrebbe un costo enorme per l'erario in termini di minor gettito nei prossimi cinque anni, ma in astratto ci sarebbe stato anche il pericolo che la copertura del superbonus venisse utilizzata per spericolate operazioni di ristrutturazione o di sanatoria di lavori abusivi fatti in precedenza. Oltretutto non è detto nemmeno che

La burocrazia anche qui mette i bastoni tra le ruote

la necessità di fatturare tutto produca duraturi risultati nella lotta all'evasione perché, se tipologia di lavori non viene eseguita in nero per due o tre anni non significa che l'emersione si mantenga poi costante nel tempo o che contemporaneamente non aumenti il sommerso in altre tipologie di lavori prive del bonus.

Sta di fatto che, nella partita in corso tra politici ambientalisti e zelanti burocrati, al momento stanno vincendo questi ultimi.

—© Riproduzione riservata—

ItaliaOggi
20.01.2021



ANACI
Verona

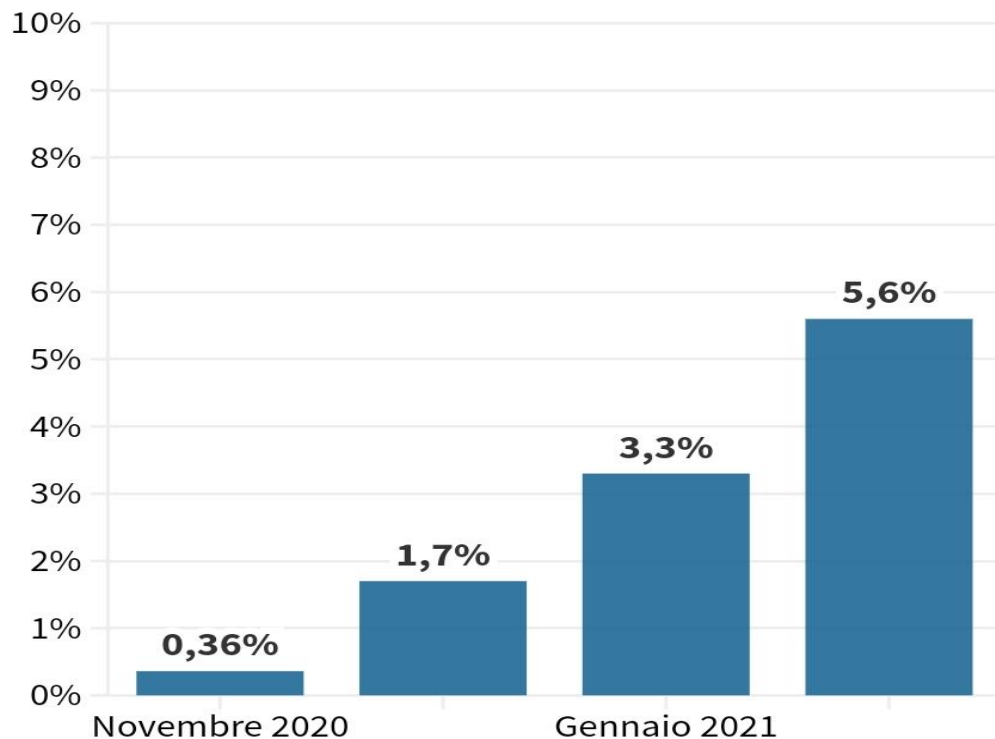
Avv. Matteo Carcereri



Voi Carcereri Associati
STUDIO LEGALE

Superbonus 110%

Crediti di imposta prenotati rispetto all'obiettivo del governo



Fonte: Elaborazione di Sky TG24 su dati Ance e del Ministero dell'Economia

sky tg24

«Il **superbonus 110%** per la ristrutturazione di immobili è appena partito. Gli ultimi numeri li ha diffusi il ministro per lo Sviluppo Economico Stefano Patuanelli. [A inizio febbraio](#) 2021 erano stati registrati **3100 interventi che avevano accumulato 340 milioni di euro di detrazioni** per il superbonus 110%. Questo è un risultato su un periodo di applicazione del bonus ancora ristretto. E infatti il valore rispetto all'obiettivo del governo per il 2021 (6 miliardi di euro, frutto delle stime dell'Ance e del Ministero dell'Economia) è ancora esiguo: il **5,6%**. Anche perché questi numeri riguardano solo i lavori ultimati, e non quelli già cominciati ma non ancora finiti».



Voi Carcereri Associati
STUDIO LEGALE

#1 quorum semplificato anche per cessione credito o sconto in fattura novità della legge di bilancio 2021 + modifica criterio di riparto nullità della delibera?

9-bis. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e **degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121**, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. **Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.**



#2 condominio e general contractor conflitto di interessi? quali soluzioni?



ANACI
Verona

Avv. Matteo Carcereri



Voi Carcereri Associati
STUDIO LEGALE

#3 iter di approvazione una o più delibere?

Schema 1

1. Approvazione studio di fattibilità con verifica conformità urbanistica
2. Approvazione eventuale sanatoria
3. Approvazione appalto

Schema 2

1. Approvazione studio di fattibilità con verifica conformità urbanistica e approvazione appalto **condizionato** al positivo esito dello studio purché entro il massimale di detraibilità



#3 possibile ordine del giorno soluzione 2

- I. Proposta di lavori di efficientamento energetico del condominio e conseguente accesso alle agevolazioni fiscali Superbonus 110%:
 - A) Affidamento di uno studio di fattibilità ai sensi dell'art. 119 D.L. Rilancio (per l'efficientamento energetico del Condominio) e conseguente accesso alle agevolazioni fiscali Superbonus 110%;
 - B) Delibera di incarico di appalto per l'esecuzione delle opere agevolate individuate dallo studio di fattibilità: approvazione della spesa massima e riparto e scadenziario delle rate per conseguente cessione del credito;
 - C) Incarico e compenso al progettista, R.L., D.L., CSP e CSE;
 - D) Incarico e compenso al professionista asseveratore;
 - E) Incarico e compenso al professionista per il visto di conformità e attestazione dei presupposti che danno diritto alla detrazione di imposta;
 - F) Incarico e compenso allo studio legale per l'assistenza stragiudiziale ed esame dei contratti di appalto e affidamento di incarichi ai professionisti;
 - G) Compenso straordinario dell'amministratore per la gestione degli interventi Bonus 110%;
 - I) Determinazione scadenziario rate per la conseguente cessione del credito



#4 superbonus, condominio e contratto d'appalto

quali clausole contrattuali a tutela del condominio?

- ✓ Studio di fattibilità pagabile con sconto in fattura/cessione credito nel caso in cui all'esito dello stesso emerga la possibilità del superamento delle due classi energetiche, presupposto necessario per accedere all'agevolazione Superbonus 110% ed il condominio deliberi di affidare le opere di efficientamento energetico;
- ✓ Pagamento del prezzo d'appalto e di tutte le prestazioni tecniche e fiscali necessarie per accedere alle agevolazioni Ecobonus 110%, mediante **sconto in fattura** o **cessione del credito** ex art. 121 D.L. Rilancio;
- ✓ Fornitura di **polizza decennale postuma** a garanzia dei gravi difetti delle opere appaltate ai sensi dell'art. 1669 c.c.;
- ✓ Assunzione di responsabilità e manleva da costi e sanzioni in caso di errori imputabili all'appaltatore e suoi incaricati che facciano decadere i condomini dall'agevolazione;
- ✓ **Scioglimento del vincolo di solidarietà** tra condomini: nel caso un singolo condomino non possa provvedere ovvero non provveda al pagamento della propria quota mediante cessione del credito d'imposta, l'appaltatore si rivarrà solo sullo stesso e non sul condominio o gli altri condomini in regola con i pagamenti (problema concreto con irreperibili ed eredi);
- ✓ Eventuale accollo a tecnico dell'impresa della figura del **responsabile dei lavori**;
- ✓ Responsabilità di Impresa/GC in caso di colpevole esecuzione delle opere oltre il termine di efficacia della normativa Superbonus: previsione di adeguate penali ed esenzioni di pagamento (problema dei SAL).
- ✓ Previsione di **idonee clausole di tutela per impedimento lavori per cause di forza maggiore** (es. Covid 19)
- ✓ Indicare estremi di polizze ad hoc dei professionisti incaricati (in particolar per asseverazione ed visto conformità)
- ✓ Previsione che **la sommatoria dei costi di appalto e professionisti rientri nel massimale di detraibilità del condominio con «esubero» a carico del GC**
- ✓ Eventuale **polizza a garanzia della ripresa** da parte dell'AdE (polizza contro i rischi di dover restituire il credito)



#5 compenso dell'amministratore compenso o provvigione? i rischi

Il Sole **24 ORE**

NORME & TRIBUTI

MEDIAZIONE ATIPICA

Procacciatore d'affari, senza iscrizione niente provvigione

di Saverio Fossati



ANACI
Verona

Avv. Matteo Carcereri



Voi Carcereri Associati
STUDIO LEGALE

#5 compenso dell'amministratore compenso o provvigione? Le soluzioni

Sol. 1 Compenso deliberato e pagato dai condomini

Sol. 2 Accollo da parte del GC del compenso dell'amministratore deliberato dall'assemblea (contratto trilaterale);



ANACI
Verona

Avv. Matteo Carcereri



Voi Carcereri Associati
STUDIO LEGALE

#6 la polizza di responsabilità professionale dell'amministratore art. 1129 IV c., c.c.

L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.



#7 adempimenti privacy per trattamento dei dati in caso di lavori trainati dei privati

art. 1130 n. 6 c.c.: l'amministratore deve.....

6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.

Quindi i dati delle condizioni di sicurezza delle parti esclusive sono esclusi



ANACI
Verona

Avv. Matteo Carcereri



Voi Carcereri Associati
STUDIO LEGALE

#8 polizza assicurativa su ripresa agenzia entrate



ANACI
Verona

Avv. Matteo Carcereri



Voi Carcereri Associati
STUDIO LEGALE

#9 tribunale di roma sentenza n. 17997 del 16 dicembre 2020
nulla la delibera che approva il cappotto riducendo la superficie di balconi e terrazze di proprietà esclusiva



ANACI
Verona

Avv. Matteo Carcereri



Voi Carcereri Associati
STUDIO LEGALE

grazie per l'attenzione



ANACI
Verona

Avv. Matteo Carcereri



Voi Carcereri Associati
STUDIO LEGALE