



# **SUPER 110% BONUS**

**Osservazioni essenziali per il condomino  
che non ha il tempo e/o la possibilità  
per documentarsi sulla norma che consente  
l'accesso alle agevolazioni fiscali previste  
nel "Decreto Rilancio"**

Battista Praino

CondominioZeroProblemi

**Condominio Zero Problemi**  
[www.condominiozeroproblemi.it](http://www.condominiozeroproblemi.it)



# Superbonus 110%

**Osservazioni essenziali per il condomino che non ha il tempo e/o la possibilità per documentarsi sulla norma che consente l'accesso alle agevolazioni fiscali previste nel "Decreto Rilancio".**

CondominioZeroProblemi

## Sommario

Introduzione	pag. 3
Che cos'è il Superbonus 110%	pag. 5
A chi è rivolto il Superbonus del 110%	pag. 5
In cosa consiste il Superbonus del 110%	pag. 6
In quanto tempo si possono ripartire le spese sostenute	pag. 6
In quale arco temporale si applica	pag. 7
Quali sono gli interventi che consentono di accedere al Superbonus del 110%	pag. 7
Cosa bisogna fare per accedere al Superbonus del 110%	pag. 9
Con che maggioranza assembleare è possibile deliberare i lavori?	pag. 17
Quali sono i massimali previsti per ogni condomino per le detrazioni?	pag. 19
In che cosa consiste il c.d. “Cappotto “	pag. 20
In cosa consiste la Cessione del credito d'imposta e lo Sconto in fattura?	pag. 21
Processo generale da effettuare per accedere ai benefici fiscali del superbonus 110%	pag. 25
Superbonus 110% e General Contractor	pag. 27
Conclusioni	pag. 31

## Introduzione

La presente dispensa è rivolta esclusivamente al condomino che non ha il tempo o i mezzi per aggiornarsi in modo compiuto, è di poco valore per il professionista del settore o per il condomino sempre aggiornato sulle dinamiche condominiali.

Viene fornito ai nostri amministrati, gratuitamente, per fare un minimo di chiarezza su quanto prevede la normativa riconducibile al c.d. Superbonus 110%.

Da giugno 2020 il nostro studio è tempestato da continue domande e richieste di esecuzione immediata di lavori in ambito condominiale da effettuare a costo zero.

Le domande più frequenti che vengono poste dai miei amministrati sono le seguenti:

- Amministratore, possiamo effettuare i lavori allo stabile condominiale che abbiamo sempre rinviato per mancanza di fondi, utilizzando il Superbonus del 110%?
- Amministratore, si attivi subito per non farci sfuggire l'occasione di fare tutti i lavori necessari senza pagare nulla. Può provvedere a convocare immediatamente un'assemblea condominiale per deliberare i lavori?
- Amministratore, possiamo fare i lavori di manutenzione delle facciate condominiale utilizzando il Superbonus 110%?
- Amministratore possiamo usufruire del Superbonus del 110% per ristrutturare l'appartamento ex portiere?

- Amministratore, nella sostanza come possiamo usufruire del Bonus fiscale del 110%?

Il Condmino, tempestato dai media che offrono questa o quella lavorazione a costo zero, non riesce più a capire cosa si può fare, in che modo e se è tutto veramente gratuito come viene riportato in modo molto superficiale e forviante.

E' opportuno fare un minimo di chiarezza sulla questione Superbonus del 110%.

Innanzitutto c'è da precisare che nessuno regala nulla a nessuno; il Superbonus del 110% è senz'altro un'ottima opportunità sia per i condomini e sia per il nostro Paese, per smuovere l'economia, ma va esaminata in modo serio.

Vanno soprattutto evidenziate ai condomini le linee essenziali della norma che regola le agevolazioni fiscali c.d. "Superbonus 110%".

In questo scritto saranno trattati esclusivamente gli aspetti della norma che investono il mondo condominiale, non entreremo nello specifico delle varie situazioni trattate, ma se il nostro amministrato ha necessità di approfondire qualche aspetto della norma, come sempre, siamo a Vostra completa disposizione.

Contattateci senza indugio e sarete ricevuti per una consulenza specifica.

### Che cos'è il Superbonus 110%

Il Superbonus 110% è un'agevolazione fiscale introdotta dal legislatore italiano con il *c.d. Decreto Rilancio* del 19.05.2020 n. 34, recante misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché alle politiche sociali connesse all'emergenza del Covid-19. Convertito in legge, con modificazione, dalla legge 17.07.2020. I decreti attuativi di tale norma sono stati pubblicati solo l'8 agosto 2020.

In questi giorni l'Agenzia delle Entrate sta rispondendo ai numerosi interPELLI che vengono fatti su situazioni specifiche riguardanti il Superbonus del 110%. Ognuna delle quali interessante.

La materia è in continua evoluzione.

Tratteremo di seguito solo degli aspetti che investono il Condominio, gli altri non saranno neanche menzionati.

### A chi è rivolto il Superbonus del 110%

- È rivolto a tutte le persone fisiche, che agiscono al di fuori dell'attività di imprese, arti o professioni;
- **ai Condomini;**
- agli istituti autonomi case popolari (IACP);
- alle cooperative di abitazioni a proprietà indivisa .....
- alle organizzazioni senza scopo di lucro, .....
- alle associazioni sportive dilettantistiche, .....

la detrazione spetta a tutte quelle persone che possiedono o detengono l'immobile che è oggetto dell'intervento sulla base di un titolo idoneo al momento in cui si dà inizio dei lavori e si sostengono le spese (proprietario, nudo proprietario, usufruttuario, conduttore, ecc.)

### **In cosa consiste il Superbonus del 110%**

Questa agevolazione fiscale consente di fruire di una detrazione Irpef del 110% delle spese sostenute rientranti nelle categorie previste dalla norma. Queste agevolazioni non sostituiscono quelle già esistenti, ma vi si affiancano.

Va valutato, quindi caso per caso, se conviene per il condominio utilizzare il Superbonus del 110% o le precedenti agevolazioni relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di riqualificazione energetica degli edifici, di recupero e restauro delle facciate condominiali.

### **In quanto tempo si possono ripartire le spese sostenute**

A differenza delle altre tipologie di detrazioni in vigore che sono detraibili in 10 anni, queste sono detraibili in 5 anni con quote annuali di pari importo. Il primo anno sarà quello di esecuzione dei lavori e del relativo pagamento e dei quattro anni successivi.

Un fattore importante da tenere in considerazione è quello della capienza fiscale di ogni soggetto che ha diritto alla detrazione. Infatti se nella propria dichiarazione dei redditi non si ha una capienza annua tale da detrarre tutta l'agevolazione prevista per quell'anno d'imposta questa non può essere trasferita all'anno successivo e si perde in quanto non è previsto il rimborso.

Per evitare ciò si deve ricorrere agli altri strumenti previsti dalla stessa normativa:

- cessione del credito d'imposta;
- sconto in fattura.

### **In quale arco temporale si applica**

Si applica, attualmente, per le spese sostenute dal 01 luglio 2020 al 31 dicembre 2021. Ma è molto probabile, ed auspicabile, trattandosi di opere complesse, che sia prorogato almeno sino al 31.12.2022.

Non è possibile attivarla prima del 15 ottobre 2020.

### **Quali sono gli interventi che consentono di accedere al Superbonus del 110%**

- “interventi di **isolamento termico** sulle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessa l'involucro



dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% delle superficie disperdente lorda”

- “interventi sulle parti comuni degli edifici per **la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti**. Le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito. L'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente”, ma solo in alcuni Comuni montani.
- “**misure antisismiche speciali**”, che rientrano nella disciplina del Sismabonus, che sono realizzati nelle zone a rischio sismico 1,2 e 3.

Tutti questi interventi vengono definiti come “**Interventi Trainanti**”, in quanto trainano alla detrazione fiscale del 110% anche altri lavori definiti “**Interventi Trainati**”, come quelli relativi:

- all'Ecobonus;
- all'installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici;
- all'installazione di impianti fotovoltaici o di sistemi di accumulo.

Le unità immobiliari non residenziali (uffici, negozi, ecc.) possono accedere alle detrazioni solo per le spese sostenute per i lavori effettuati sulle parti comuni dell'edificio condominiale di cui sono condomini.

Bisogna, però, tenere presente che non si può ottenere alcuna detrazione nel caso la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza dell'edificio risulti inferiore al 50%.

Non hanno diritto al Superbonus del 110% le abitazioni di tipo signorile e le altre che rientrano nelle categorie catastali A1, A8 e A9.

### **Cosa bisogna fare per accedere al Superbonus del 110%**

Per poter accedere al superbonus del 110% bisogna effettuare preliminarmente delle operazioni.

Operazioni complesse che non è saggio affidare al conoscente, al parente, all'amico dell'amico.

Vanno affidate a tecnici abilitati, ma soprattutto formati per attuare quanto previsto da questa particolare normativa che consente di ottenere sgravi fiscali per la quasi totalità delle lavorazioni che andranno ad effettuare.

Se manca o viene fatto male, anche uno degli adempimenti previsti, si rischia di perdere i benefici previsti e pagare di tasca propria il tutto.

Dopo questa doverosa premessa vediamo cosa va fatto per accedere ai benefici.

Bisogna, innanzitutto, effettuare degli adempimenti preliminari:

- “In linea generale è necessario effettuare gli adempimenti ordinariamente previsti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficientamento energetico degli

edifici, inclusi quelli antisismici e quelli finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, nonché quelli di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici” (fonte Agenzia delle Entrate).

- Acquisire per la cessione del credito o per lo sconto in fattura il visto di conformità che viene rilasciato da parte dei soggetti incaricati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (Commercialisti, Caf, ragionieri, ecc.)
- Bisogna richiedere l’asseverazione per i lavori eseguiti da parte di un tecnico abilitato.

Nel caso di efficientamento energetico occorre però garantire **il doppio salto di classe energetica.**

Questo significa che per essere trainati bisogna che l’immobile condominiale abbia un miglioramento di almeno due classi energetiche o, nel caso questo non sia possibile, il conseguimento della classe energetica massima. Quindi, come detto in precedenza, il tecnico, che incaricheremo, dovrà rilasciare due attestati di prestazione energetica (**APE**) uno ante opera e uno post operam; nel secondo va dimostrato il miglioramento delle due classi energetiche.

La sostituzione della caldaia di riscaldamento esistente, di tipo classico, con una caldaia a condensazione di ultima generazione (insieme alle parti impiantistiche in centrale termica, quali pompe a portata variabile, bruciatore, impianto a vaso chiuso, addolcitore, ecc.) rappresenta la soluzione più efficiente per un condominio.

È da evidenziare però, che pur rientrando tra gli interventi definiti trainanti, la sola sostituzione della caldaia classica con una a condensazione non è sufficiente a garantire il doppio salto di classe energetica previsto per accedere al Superbonus del 110%. Serve necessariamente effettuare anche altri interventi mirati all'efficientamento energetico.

Al riguardo l'Agenzia delle Entrate rispondendo ad uno specifico interpello, di qualche giorno fa, asserisce che basta la sola sostituzione della caldaia per accedere al Superbonus; ma tutti i tecnici di settore da noi interpellati assicurano che non è sufficiente da sola al miglioramento delle due classi energetiche e che deve essere accompagnata da altri interventi.

Interventi che non possono essere, a mio parere, la sostituzione delle tubazioni interne alle pareti delle diramazioni dell'impianto di riscaldamento centralizzato, che garantirebbero senza alcun dubbio il saldo della doppia categoria. Tubazioni dell'impianto che consentono la circolazione dell'acqua calda e che forniscono il calore ai radiatori presenti negli appartamenti privati. Questo perché si andrebbe ad operare all'interno delle singole proprietà private, con impensabili disagi per i condomini. Pensate al disagio che qualcuno di voi ha provato quando si sostituisce una tubazione all'interno del vostro appartamento e moltiplicatelo per tutte le tubazioni che portano l'acqua calda ai vostri radiatori.

Il tecnico che sarà incaricato dal condominio dovrà trovare una soluzione diversa per dimostrare che dalla classe energetica di partenza (APE) e quella ottenuta a seguito delle lavorazioni effettuate si sia raggiunto lo scatto della doppia classe energetica.

Una volta eseguite le lavorazioni necessarie vediamo come dimostriamo tutto ciò, per ottenere il beneficio delle detrazioni.

Lo dimostriamo richiedendo allo stesso tecnico qualificato ed abilitato, al quale abbiamo affidato lo studio di fattibilità per effettuare gli interventi mirati all'ottenimento del beneficio fiscale, di fare una **dichiarazione asseverata** che dimostri il miglioramento energetico.

La dichiarazione deve attestare, anche, la congruità delle spese sostenute richieste per ottenere la detrazione per l'Ecobonus, e deve essere inviata all'Enea.

Se la spesa non è congrua, in base determinati parametri previsti dalla norma, non si ha diritto a tutto il beneficio fiscale.

Lo stesso strumento della dichiarazione asseverativa, fatta dal tecnico abilitato, è previsto anche per farsi riconoscere la detrazione fiscale derivante dal Sismabonus.

Con il Sismabonus non serve migliorare la classe nella quale si trova il fabbricato.

Infatti a differenza del precedente Sismabonus, in vigore dal 01 gennaio 2017, che prevedeva un miglioramento della classe per

ottenere maggiori detrazioni dalla classe A+ a G (si poteva passare da una detrazione del 50%, ad una del 70% e a quella massima dell'85%), con il Superbonus del 110% basta effettuare solo i lavori che mirano al miglioramento sismico dell'immobile.

Le asseverazioni devono essere rilasciate per ogni stato di avanzamento lavori.

Gli stati d'avanzamento possono essere al massimo tre, non prima del 30% dei lavori il primo, non prima del 60% dei lavori il secondo, mentre il terzo coincide con il fine lavori.

L'asseverazione deve attestare i requisiti tecnici sulla base del progetto effettuato e della relativa realizzazione.

I tecnici che faranno l'asseverazione sono obbligati per legge a stipulare una polizza di assicurazione sulla loro responsabilità civile con un massimale adeguato ad ogni singola asseverazione rilasciata che non può essere inferiore a € 500.000,00 e non una che vale per tutte le asseverazioni che ha fatto o farà.

Questo al fine di garantire ai Condomini l'eventuale risarcimento dei danni che avrà eventualmente provocato dall'attività prestata, cioè nel caso avesse commesso errori nel fare l'asseverazione e l'Agenzia delle Entrate a seguito di ciò non riconosca al condomino il diritto alle detrazioni o allo sconto in fattura o al credito d'imposta.

In questi casi l'Agenzia delle Entrate, costituendo reato, applicherà una sanzione pecuniaria che varia da 2.000,00 a 15.000,00 euro e tutte le detrazioni alle quali si riferisce l'asseverazione decadranno.

Le spese che il condominio sosterrà per le asseverazioni sono in ogni caso detraibili.

Nella sostanza il Superbonus del 110% non è altro che una versione che possiamo definire potenziata del Sismabonus e dell'Ecobonus.

È necessario quindi che il condominio incarichi un professionista abilitato per redigere uno studio di fattibilità preliminare volto a valutare se in quel determinato fabbricato condominiale sussistono le condizioni tecniche, previste dalle norme, che consentano al condominio di accedere alle detrazioni fiscali previste dal Superbonus.

Studio di fattibilità che deve essere molto approfondito e che deve esaminare tutti gli aspetti tecnici possibili. Solo dopo si può passare alle successive fasi.

Se si parte con il piede sbagliato c'è il rischio che le detrazioni non vengano riconosciute con conseguenti spese a totale carico dei condomini.

Bisogna fare, inoltre, molta attenzione alla conformità urbanistica dei fabbricati sui quali si effettuano gli interventi che devono accedere all'agevolazione fiscale.

Infatti sono tollerate le sole difformità lievi. Difformità che in ogni caso debbono essere sanate prima di iniziare l'iter di accesso al Superbonus del 110%.

Altro documento che va presentato, nuovo rispetto ai precedenti per accedere alle detrazioni fiscali, che abbiamo accennato prima, è costituito dall'Attestazione di congruità delle spese sostenute per gli interventi ammessi per ottenere il Superbonus del 110%.

Tale verifica di congruità da parte dei tecnici incaricati è pertanto necessaria sempre indipendentemente dalla tipologia di opzione prescelta dal contribuente.

Ulteriore documento fondamentale è il Visto di Conformità.

Se il condominio utilizza la normale detrazione fiscale non serve il visto di conformità, ma se opta per invece per altre forme di detrazione è obbligatorio.

Vediamo in cosa consiste.

Il Visto di Conformità è il documento per poter accedere allo sconto in fattura e alla cessione del credito.

Questo documento può essere rilasciato esclusivamente da professionisti fiscali quali: Commercialisti, esperti contabili, consulenti del lavoro, periti ed esperti ed iscritti nei ruoli Cciaa e responsabili del Caaf. Tali professionisti devono apporre un visto di conformità ai dati relativi alla documentazione che attesta il diritto alla detrazione del



110% e devono verificare la presenza delle asseverazioni rilasciate dai tecnici abilitati.

Bisogna precisare che per i lavori relativi al Superbonus 110% il compenso extra dovuto dal condominio all'Amministratore di condominio non è fiscalmente detraibile.

Diventa detraibile esclusivamente in una determinata condizione.

Vediamo quale.

Quando allo stesso Amministratore l'assemblea conferisca anche l'incarico di "Responsabile dei Lavori" e pattuisca un compenso extra.

Solo in questo caso il compenso extra dovuto all'Amministratore di condominio per quest'ulteriore carica può essere esteso anche al compenso extra per l'attività normale e di conseguenza scontare dei benefici fiscali.

Un'altra spesa che non si può portare in detrazione è quando il condominio ha incaricato il professionista per effettuare lo studio di fattibilità e questo studio si conclude con esito negativo. In sostanza il tecnico rileva che non ci sono presupposti oggettivi, soggettivi e formali per poter accedere alle detrazioni fiscali previste dalla norma.

Non sono detraibili neanche gli eventuali interessi sui mutui o finanziamenti accesi dal condominio.

## **Con che maggioranza assembleare è possibile deliberare i lavori?**

L'art. 61 del DL di agosto 2020 introduce un comma 9 bis alla legge che ha introdotto il cosiddetto Superbonus.

Tale articolo prevede che “le deliberazioni dell’assemblea del condominio, aventi per oggetto l’approvazione degli interventi di cui al presente articolo, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell’edificio”.

Questa norma riduce i voti necessari per deliberare questi lavori dalla metà dei millesimi degli aventi diritto, e in alcuni casi addirittura dei due terzi del valore complessivo, ad un terzo; in tal modo sarà abbastanza facile deliberare e renderà le procedure di approvazione molto più snelle e veloci, tenuto conto che la scadenza dei benefici fiscali è il 31.12.2021.

Al riguardo dei lavori previsti dal Superbonus 110% è opportuno fare anche un'ulteriore considerazione: non viene meno l'obbligo della costituzione del Fondo Speciale da parte dell'assemblea condominiale ai sensi della normativa vigente, anzi il fondo deve essere costituito ugualmente.

Dovrà quindi essere in ogni caso approvato un bilancio preventivo dei lavori includendo tutte le classiche voci di spesa e la sua naturale ripartizione su base millesimale e rateale.

Questo perché non è detto che l'impresa prescelta accetti per il totale di accollarsi il Credito di Imposta o che faccia lo Sconto in Fattura per l'intero costo dell'appalto, così come previsto dalla norma che ha introdotto il Superbonus del 110%.

Ma anche perché non è detto che tutti i Condomini optino per una di queste due soluzioni; infatti qualcuno può decidere di voler usufruire delle detrazioni nel modo classico.

Ricordatevi inoltre che la cessione del credito è un diritto personale del Condomino e va gestito singolarmente.

Inoltre il singolo Condominio può decidere di cedere anche solo una parte del suo credito d'imposta o della parte di sconto in fattura di sua competenza.

Il tutto deve essere deciso prima degli stati di avanzamento dei lavori, che come abbiamo visto possono essere al massimo tre e richiedono sempre l'asseverazione da parte di tecnico abilitato.

Ognuno dei due SAL + il fine lavori è autonomo.

Al riguardo ricordo che l'assemblea condominiale non può disporre dei diritti personali dei singoli Condomini e pertanto se qualcuno dei Condomini sceglie le forme classiche di pagamento non possono certamente essere impediti.

Con tutte le normali conseguenze che questo comporta: dal pagamento delle rate, all'eventuale recupero dei crediti dai morosi, alla

conseguente obbligazione solidale sussidiaria da parte dei condomini in regola con i pagamenti ai sensi della normativa vigente.

### **Quali sono i massimali previsti per ogni condomino per le detrazioni?**

Anche qui non bisogna avventurarsi senza aver fatto preliminarmente delle simulazioni per le varie tipologie di lavorazioni che si vanno ad effettuare.

Per gli interventi di isolamento termico sono previsti massimali di € 40.000,00 moltiplicati per le prime 8 unità immobiliari che compongono l'edificio; se l'edificio è composto di più di 8 unità immobiliari sono previste € 30.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari.

Per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali esistenti e le opere accessorie i limiti di spesa detraibile di € 20.000,00 moltiplicati per le prime 8 unità immobiliari che compongono l'edificio; se l'edificio è composto di più di 8 unità immobiliari sono previste € 15.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari.

Per il sismabonus ogni unità immobiliare può arrivare a detrarre fino a € 96.000,00.

## **In che cosa consiste il c.d. “Cappotto”**

L'isolamento termico delle superfici opache o Cappotto è il primo dei c.d. Interventi trainanti.

Da un punto di vista tecnico sono tre le possibili soluzioni:

- Isolamento termico dall'esterno. Si applica sulle superfici esterne del fabbricato condominiale uno strato isolante sulle pareti disperdenti. Questa rappresenta la soluzione ottimale, ma non sempre realizzabile. Per gli edifici storici, quali quelli presenti nei centri di molte città è di difficile realizzazione a causa di fregi e decori presenti. Non è impossibile, grazie a prodotti che utilizzano nano tecnologie, ma molto costosi. Mentre non presenta difficoltà per la maggior parte fabbricati di tipo moderno.
- Isolamento termico attuato nell'intercapedine delle pareti del fabbricato condominiale. Questa tecnica è definita anche di insuflaggio. Consiste nell'inserimento di materiale isolante nello strato esistente tra la parete esterna del fabbricato e la parete interna di ogni singola unità immobiliare. Una tecnica non sempre attuabile, subordinata alla presenza dell'intercapedine ed alle dimensioni della medesima.
- Isolamento termico interno. Questa tecnica consiste nell'operare internamente ai singoli appartamenti privati. È una tecnica molto invasiva e di difficile applicabilità nei condomini in quanto si va ad interferire con le proprietà private.

## **In cosa consiste la Cessione del credito d'imposta e lo Sconto in fattura?**

La norma prevede che il contribuente, nel caso in cui non abbia intenzione di portare direttamente in detrazione la quota a lui spettante possa optare per lo sconto in fattura con l'impresa che effettua i lavori o per la cessione del credito d'imposta.

Nel condominio l'opzione per lo **sconto in fattura** è attuabile solo se tutti i condomini aderiscono preliminarmente ad ogni stato di avanzamento dei lavori e se l'impresa esecutrice dei lavori accetta.

Se manca l'assenso formale di anche un solo condomino, perché non interessato o perché per qualche motivo non si vuole esprimere non è possibile per nessuno degli altri condomini optare per questa soluzione e si deve necessariamente ricorrere all'altra soluzione, sempre personale, della cessione del credito d'imposta.

Tornando allo sconto in fattura, la detrazione si ha sotto forma di sconto nella misura massima del 100% delle somme dovute all'impresa.

Lo sconto può essere anche per una somma inferiore, ad esempio il 60% dei lavori o il 70%. In questi casi la restante parte può essere portata in detrazione direttamente dal contribuente o anche ceduta a terzi, come credito d'imposta.

L'impresa esecutrice dei lavori potrà poi recuperare la somma scontata, nel primo caso pari al 110% (100% dei lavori + 10% per il bonus),

sotto forma di credito d'imposta. Credito d'imposta che può utilizzare direttamente in sede di dichiarazione dei redditi annuali in 5 anni o cedere subito ad una banca o a terzi.

In altri due casi sopra esaminati, porterà allo sconto rispettivamente il 66% (60% + 10% del 60) o nell'altro caso esaminato il 77% (70% + 10% del 70).

Le due opzioni, sconto o cessione, possono essere fatte per ognuno dei vari stati di avanzamento lavori.

La norma prevede la possibilità per il singolo contribuente (condomino) di **cedere il proprio credito d'imposta** del 110%. Cessione che può essere fatta sia alle banche che a terzi.

La cessione del credito non è un'operazione di facile attuazione.

Gli adempimenti da effettuare sono molti e complessi.

Basti pensare che se vi sono più soggetti che hanno diritto alla detrazione sullo stesso immobile, ognuno può decidere su quale opzione adottare.

La cessione del credito esclude la compensazione diretta in F24.

Non è un'operazione diretta, ma ogni Banca e ogni intermediario finanziario che sono interessati all'acquisto dei crediti d'imposta valuteranno attentamente il rispetto dei requisiti di ammissibilità e di

sostenibilità delle operazioni che saranno loro proposte dalle imprese o direttamente dai contribuenti che avranno maturato tale diritto.

Nella sostanza siamo presenti ad un soggetto (il contribuente o l'impresa) che si impegna a cedere alla banca o all'intermediario finanziario un credito fiscale futuro, non ancora maturato, ma che maturerà solo a determinate condizioni previste dalla legge. Solo dopo diventerà certo, liquido ed esigibile.

Non è realisticamente pensabile che un'impresa, fatta eccezione di qualcuna, possa affrontare le spese iniziali senza acconti. Affrontare così la cantierizzazione, le spese necessarie ad arrivare al primo stato di avanzamento lavori (SAL) maturato non prima del 30% delle lavorazioni eseguite per poter presentare alla banca o ad un altro intermediario finanziario il credito d'imposta maturato.

Pertanto sarà necessario richiedere un finanziamento alla banca o all'istituto finanziario prima dell'inizio dei lavori. Per poter far fronte ai costi che si sosterranno dal momento della richiesta a quando maturerà il primo credito d'imposta. (Primo SAL al 30% dell'appalto, secondo SAL al 60% dell'appalto e terzo SAL a fine lavori).

Tale finanziamento potrà poi essere ridotto man mano che maturano i crediti d'imposta, prima di essere estinto del tutto.

Non è pensabile comunque che non ci siano costi bancari e di interessi.

Non è assolutamente detto che di tali costi sarà l'impresa prescelta a farsene carico.



**Le varie opzioni che portano ai benefici fiscali previsti dal Superbonus del 110% non saranno mai operazioni a costo zero, come si sente continuamente dai media. Qualcosa andrà sempre e comunque pagata.**

Il quantum da pagare, a carico dei condomini, varierà in base a diversi fattori:

- Dalla capacità finanziaria dell'impresa esecutrice dei lavori prescelta;
- Dai costi che applicherà la banca o dell'intermediatore finanziario;
- Dalle spese non detraibili che saranno a carico del condominio.

Successivamente l'Amministratore del condominio entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alle detrazioni, utilizzando un apposito modello di comunicazione, dovrà comunicare all'Agenzia delle Entrate, l'esercizio opzionale adottato. Comunicazione da effettuare tramite un intermediario abilitato.

## Processo generale da effettuare per accedere ai benefici fiscali del superbonus 110%

In estrema sintesi riassumerò le principali attività che dovranno essere effettuate per l'attivazione del superbonus 110%:

- Convocare l'assemblea straordinaria per proporre i lavori.
- l'assemblea dovrà deliberare di incaricare un tecnico per verificare la conformità urbanistica del fabbricato.
- ipotesi **a)** il tecnico verifica che c'è la conformità urbanistica; ipotesi **b)** il tecnico accerta che ci sono delle difformità urbanistiche sanabili; ipotesi **c)** il tecnico accerta che ci sono delle difformità urbanistiche non sanabili.
- nell'ipotesi a) si può procedere ad affidare al tecnico l'incarico per **lo studio di fattibilità** propedeutico ai lavori; nell'ipotesi b) si devono prima sanare le difformità. Sarà necessaria effettuare una nuova assemblea per deliberare e quantificare i costi da affrontare per sanare le difformità riscontrate. Le spese sostenute non saranno recuperabili con il superbonus: la parcella del tecnico per le pratiche, gli oneri comunali, le sanzioni, ecc.) e solo successivamente si potrà nominare il tecnico per effettuare lo studio di fattibilità. nel caso c) non si potrà accedere ai benefici fiscali previsti dal superbonus 110%.
- il tecnico incaricato dopo aver effettuato lo studio di fattibilità proporrà all'assemblea dei condomini una serie di lavorazioni che è possibile effettuare con i benefici fiscali previsti. Non è

detto che siano tutti rientranti tra quelli previsti al 110%, potrebbero esserci degli interventi da effettuare che rientrano in altri benefici fiscali (quindi si dovranno affrontare delle spese).

- andrà redatta un'APE ante intervento.
- andrà fatta una simulazione della nuova APE a seguito degli interventi previsti.
- solo se la nuova APE è migliorativa di due classi energetiche si potrà procedere agli step successivi o altrimenti rinunciare.
- nell'ipotesi del miglioramento dovrà essere predisposto il progetto definitivo e la relazione tecnica.
- si reperiranno i preventivi.
- nuova assemblea per deliberare a chi affidare i lavori, costituire il fondo speciale e ripartire le spese.
- depositare il progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo.
- dare inizio ai lavori.
- nel caso di scelta dell'opzione della cessione del credito o dello sconto in fattura dovrà essere fatto un contratto di finanziamento con una banca o un altro intermediario, acquisire i visti di conformità, inviare le comunicazioni dell'opzione prescelta.
- il tecnico dovrà stipulare la polizza per le asseverazioni,
- andranno fatte le attestazioni delle apparecchiature, della conformità dei materiali utilizzati, ecc.
- andranno fatte le asseverazioni di congruità delle spese sostenute.
- andrà redatta l'APE post intervento.

- andrà prodotta l'asseverazione e dovrà essere inviata all'ENEA.

### Suberbonus 110% e General Contractor

Uno dei maggiori problemi è che c'è troppa informazione fuorviante da parte di soggetti interessati a vendere i prodotti accessibili con le agevolazioni fiscali del superbonus 110% e che mettono in evidenza esclusivamente il loro punto di vista trascurando tutto il resto.

Questo modo di fare comporta che i benefici proposti sono percepiti da buona parte dei Condomini, poco informati sugli effettivi campi di applicazione della norma, come facili da raggiungere, nonostante qualche Amministratore bene informato faccia loro rilevare la complessità e la difficoltà nell'effettiva applicazione del Superbonus 110%.

Al riguardo l'obiezione che viene spesso fatta all'amministratore e che basta trovare un General Contractor che faccia tutto, come pubblicizzato sui media.

Nella realtà non è proprio così e bisogna fare molta attenzione.

Nel frattempo vari soggetti effettuano degli interpellati all'Agenzia delle Entrate e dalle risposte ottenute si affinano le interpretazioni dei decreti attuativi della norma, il tutto è pertanto in continua evoluzione.

Tralasciando in questo scritto l'attuale difficoltà di organizzare assemblee condominiali valide, è mio interesse focalizzare l'attenzione sulla figura del General Contractor.

In questo periodo stiamo innanzitutto assistendo a un nuovo fenomeno: la nascita costante e continua di questi "General Contractor" che si offrono di gestire tutto: i rapporti con le banche, la selezione delle imprese, le certificazioni, le asseverazioni, lo sconto in fattura e via dicendo.

Basti ricordare che per arrivare ad ottenere il Superbonus bisogna a sua volta ottenere un gran numero di documenti, ognuno di loro essenziale; anche la mancanza di uno fa perdere il diritto al beneficio fiscale.

A questo punto ci sono delle domande che mi devo porre e che pongo ai molti miei colleghi che in modo più disinvolto di me si rivolgono entusiasti a questi General Contractor, ma che devono essere poste anche ai Condomini stessi.

La principale è la seguente:

- L'Amministratore di condominio, quale committente dei lavori necessari per accedere ai benefici fiscali previsti dal Superbonus 110%, che vanno a beneficio dei condomini da lui amministrati, come può essere tutelato se viene affidata la gestione del tutto ad un General Contractor?

Come sappiamo infatti, anche in presenza di un General Contractor, è l'Amministratore di condominio, in ultima analisi il responsabile di

tutto il processo per l'ottenimento dei benefici fiscali a favore dei condomini.

È soprattutto lui che firma tutti i documenti, insieme ai vari professionisti che vengono scelti però dal General Contractor per le specifiche competenze.

Ma se l'Amministratore non partecipa alla selezione di tutti coloro che saranno gli attori necessari nelle varie fasi del processo e che quindi non conosce il livello di competenza e di affidabilità degli altri professionisti e delle imprese che effettivamente eseguiranno le lavorazioni e di conseguenza non avendone alcun controllo, e tantomeno lo avranno i condomini, come si tutela e soprattutto come potrà tutelare i suoi assistiti?

Sappiamo che l'Agenzia delle Entrate ha aumentato il tempo per effettuare i controlli e verificare che tutto il processo seguito sia stato ineccepibile, portandolo da 5 a 8 anni.

E non basta dire che ognuno dei vari professionisti dovrà fare apposita polizza per tale lavoro. In caso di problemi la normativa è chiara:

**l'Agenzia delle Entrate si rifà su colui che ha avuto il beneficio fiscale (il Condomino) e poi questo, con apposita azione giudiziaria potrà rivalersi su chi ha effettuato l'errore.**

Quindi bisogna fare molta attenzione nella scelta del General Contractor, verificare attentamente le capacità e la solvibilità del soggetto prescelto, ma soprattutto **inserire nel contratto con il quale il condominio affida la gestione dei lavori a questo soggetto la**

**possibilità per il committente di verificare e soprattutto di poter mettere il veto su soggetti chiamati dal General Contractor che non siano affidabili secondo gli standard qualitativi del condominio.**

Un' ultima osservazione da effettuare, ma per questo non meno importante, è che il General Contractor, ovviamente deve avere dei margini di guadagno in tutta l'operazione, ma questo non significa che gli effettivi esecutori operino in condizioni economiche non congrue.

La non congruità comporta inevitabilmente risparmi per le imprese sulla sicurezza del cantiere, sulla qualità dei lavori, ecc. ecc.

L'eventuale fallimento, a causa della non congruità dell'appalto, dell'impresa esecutrice si ripercuoterebbe inesorabilmente nei confronti del condominio.

Quindi attenzione nell'effettuare le scelte e soprattutto farsi assistere da consulenti ed amministratori formati e professionalmente validi, ma soprattutto da non sottovalutare gli eventuali risvolti penali che potrebbero derivare da asseverazioni o certificazioni non veritiere.

A questo punto in bocca al lupo a tutti!

## Conclusioni

Da quanto sopra evidenziato, quindi, emerge che qualcosa si dovrà sempre pagare, ma risalta anche che il fattore fondamentale per avviare tutto il processo è costituito:

- dallo studio di fattibilità da eseguire in via preliminare.

Tutto dipende da questo studio.

Il tecnico che il condominio dovrà incaricare dovrà necessariamente essere, oltre che abilitato, estremamente pratico di lavori in ambito condominiale.

Il tecnico dovrà individuare, in base alle esigenze del condominio, quali sono gli interventi trainanti da effettuare per poter trainare alla detrazione altri interventi che non sono detraibili al 110%.

Dovrà fare un'analisi molto approfondita indicando le singole categorie e sub categorie di lavorazioni, menzionando anche le lavorazioni necessarie da effettuare, non trainabili al 110%, per le quali si deve ricorrere all'ordinaria detrazione fiscale.

Con lo studio di fattibilità dovrà essere anche in grado di stabilire se le soluzioni tecniche da lui proposte rispettino il principio di congruità delle spese sostenute previste dalla norma. Altrimenti l'eccedenza va pagata dai Condomini.



Essendo numerose le documentazioni da reperire e presentare nelle varie fasi, si parla addirittura di 36 documenti diversi tra asseverazioni, le certificazioni, visure, attestazioni, ecc., l'ideale sarebbe di rivolgersi direttamente ad un General Contractor a cui affidare tutto e non avere così sorprese finali.

Soprattutto va chiarito un ulteriore aspetto della questione lavori in ambito condominiale.

Non bisogna confondere, come accade per alcuni Condomini, tra le manutenzioni ordinarie classiche e quelle previste dal Superbonus. Non si può pensare che siano simili e che possa cambiare solo il regime fiscale da applicare.

Le lavorazioni, nella maggior parte dei casi, sono completamente diverse, in quanto mirano a raggiungere finalità diverse.

Quella classica è in genere un'operazione di manutenzione e conservazione dell'immobile condominiale, mentre quella prevista con il Superbonus ha finalità di efficientamento energetico e consolidamento statico dei fabbricati.

Al riguardo per chiarire meglio la situazione porto ad esempio quanto mi è capitato personalmente alcuni giorni fa nel corso di un'assemblea condominiale in cui erano in esame un capitolato e un computo metrico per l'esecuzione di lavori di tipo classico in un condominio nel centro storico di Roma.

Riassumo brevemente i fatti.

Prima dell'estate il condominio di via Tal dei Tali n. 1 ha affidato ad un ingegnere il compito di redigere un capitolato e un computo metrico per la manutenzione delle facciate condominiali e per il rifacimento del tetto condominiale.

Il tecnico svolge il suo lavoro e presenta i suoi elaborati allo scrivente. Io convoco l'assemblea allegando gli elaborati e porto in discussione il tutto. Questa è la fase preliminare necessaria per l'esame e per l'approvazione di un elaborato redatto da un tecnico incaricato dall'assemblea condominiale. È la fase preliminare per poter successivamente fornire l'elaborato approvato dall'assemblea alle imprese, con il fine di ottenere dei preventivi da esaminare in una successiva assemblea.

A questo punto uno dei condomini più rappresentativi della compagine condominiale, dirigente di una banca e consigliere di una delle scale del condominio, facendosi portavoce anche di altri illustri condomini chiede, in modo molto candido, al professionista che aveva redatto i documenti necessari per l'appalto di tipo classico, di effettuare, compreso nel prezzo già pattuito, l'integrazione dell'elaborato con le lavorazioni necessarie per accedere al Superbonus del 110%.

Il professionista in questione, in maniere molto pacata, fa notare al condomino e all'assemblea che le due soluzioni richieste sono diverse ed alternative e che non era possibile fare solo un'integrazione, ma che

andava fatto uno studio diverso e andavano preparati elaborati per i lavori completamente diversi.

Faceva notare che anche la tipologia dei materiali da utilizzare erano completamente diversi nelle due ipotesi di lavorazioni, quella classica e quella necessaria per accedere ai benefici fiscali previsti con il Superbonus del 110%.

Infine, faceva notare che non era possibile elaborare la nuova documentazione richiesta con lo stesso compenso pattuito, ma che per eseguire il nuovo studio è necessario un diverso incarico, una diversa procedura di esecuzione ed un diverso compenso. Compenso che avrebbe richiesto in maniera ridotta, in quanto per una parte delle lavorazioni poteva utilizzare i dati già in suo possesso, ma che era necessario da pagare.

Il Condomino in questione risponde al tecnico in questo modo:

guardi, ingegnere, che l'amministratore del condominio di mia madre nell'assemblea di qualche giorno fa ha assicurato all'assemblea che si poteva fare tranquillamente.

Al che irritato sono intervenuto io ed ho dovuto spiegare a questo caro condomino, dirigente bancario, che quell'amministratore di cui lui parlava forse non conosceva a fondo le norme.

Perché ho fatto questo esempio?

Perché c'è molta confusione in merito a quello che prevede questa norma da parte sia degli utenti finali, condomini, ma anche da parte di molti operatori del settore, amministratori da me definiti “dopo lavoristi”, che si apprestano a fare l'amministratore di condominio nel tempo perso inquinando il lavoro della categoria.

Nella speranza che questa breve sintesi dei vari aspetti riconducibili al Superbonus del 110% vi abbia aiutato ad avere maggiore chiarezza sulla questione vi invio i miei migliori saluti.

Roma 09 settembre 2020

l'Amministratore

Battista Praino



CondominioZeroProblemi

www.condominiozeroproblemi.it – email:

[studio@condominiozeroproblemi.it](mailto:studio@condominiozeroproblemi.it)

tel. 06.8601837 – fax 06.92912691