

vocaTi

STUDIO LEGALE

insieme, in pratica

Le Fasi di
contrattualizzazione
dell'appalto
Superbonus e dei
crediti edilizi.

Rapporti tra privati,
condomini,
professionisti tecnici,

vocaTi

Indice

- 1. Profili generali dell'agevolazione Superbonus**
- 2. La figura del General Contractor – Risposta n. 254 dell'Agenzia delle Entrate**
- 3. Set documentale Superbonus:**
 - *Le delibere assembleari;*
 - *L'Accordo Quadro Preliminare tra Impresa e Committente;*
 - *L'Accordo Quadro con i professionisti tecnici;*
 - *Il contratto di prestazione d'opera intellettuale con il professionista incaricato;*
 - *Il contratto di appalto;*
 - *Il contratto di subappalto (eventuale);*
 - *Il contratto con i fornitori;*
 - *Le assicurazioni.*
- 4. Le figure professionali coinvolte**
- 5. Caso pratico: demolizione e ricostruzione**

Profili generali dell'agevolazione Superbonus

Profili generali dell'agevolazione Superbonus

1. Studio di fattibilità:

Stima del costo netto dell'investimento

Calcolo delle detrazioni spettanti (verifica dei limiti di spesa per intervento e verifica delle detrazioni massime per intervento)

Dettaglio interventi ipotizzati (computo metrico estimativo e preventivi di dettaglio)

Verifica requisiti (permessi, conformità urbanistica, Ape iniziale e previsionale, attestazione riduzione rischio sismico).

2. Avvio dei lavori:

Contratto di appalto

Finanziamento dei lavori

Contabilità lavori

Sal lavori

3. Calcolo delle detrazioni:

Recupero del credito;

Cessione del credito (raccolta documenti visto, modello opzione, visto di conformità)

3. Fine lavori

La figura del General Contractor - Risposta n. 254 dell'Agenzia delle Entrate

vocaTi
STUDIO LEGALE

vocati.it

La figura del General Contractor - Risposta n. 254 dell'Agenzia delle Entrate

- **General Contractor**: è il soggetto al quale il contribuente affida l'incarico di svolgere tutte le attività inerenti alla progettazione e alla realizzazione delle opere. Il General Contractor si rapporterà con tutti i soggetti coinvolti nello svolgimento degli adempimenti necessari per il completamento dell'intervento. I servizi professionali necessari per lo svolgimento dei lavori e per l'effettuazione delle pratiche amministrative e fiscali inerenti l'agevolazione, svolti da professionisti incaricati dall'Istante, saranno fatturati dal professionista al fornitore unico, che poi li addebiterà in fattura all'Istante, in virtù di un mandato senza rappresentanza.

La figura del General Contractor - Risposta n. 254 dell'Agenzia delle Entrate

- **Il contribuente può accedere al Superbonus in relazione ai costi che il "contraente generale", al quale si è rivolto, anticipa per suo conto e che gli saranno successivamente addebitati?**
- Sì, il contribuente può accedere al Superbonus ed esercitare l'opzione per lo sconto in fattura in relazione ai costi che l'impresa, in qualità di "contraente generale", gli fatturerà per la realizzazione di interventi specifici oggetto di agevolazione, inclusi quelli relativi ai servizi professionali necessari per lo svolgimento dei lavori e per l'effettuazione delle pratiche amministrative e fiscali inerenti l'agevolazione (visto di conformità e asseverazioni).
- In particolare, essendo necessario, ai fini del Superbonus e dell'esercizio dell'opzione, che siano documentate le spese sostenute e rimaste effettivamente a carico del committente/beneficiario dell'agevolazione, nella fattura emessa dal «contraente generale» per riaddebitare all'Istante le spese relative ai servizi professionali, o in altra idonea documentazione, deve essere descritto in maniera puntuale il servizio ed indicato il soggetto che lo ha reso.

La figura del General Contractor - Risposta n. 254 dell'Agencia delle Entrate

- **Sono invece escluse dalla agevolazione le spese di mero coordinamento pagate al general contractor in analogia con quelle dell'amministratore di condominio per lo svolgimento degli adempimenti dei condomini connessi all'esecuzione dei lavori e all'accesso al Superbonus. (Circolare n. 30/E/2020)**

Set documentale Superbonus

Le deliberazioni dell'Assemblea del Condomino

Nel caso dei Condomini, l'affidamento dell'incarico relativo allo studio di fattibilità deve essere preceduto da una **delibera dell'Assemblea dei condomini** che preveda:

- l'affidamento dell'incarico all'Impresa (General Contractor) o al professionista di svolgere una analisi di fattibilità degli interventi e una *due diligence*, tecnica, amministrativa e fiscale.

Successivamente, dovranno essere adottate delibere dell'Assemblea dei condomini che prevedano:

- a condizione del positivo esito dello studio di fattibilità, l'affidamento dell'incarico all'Impresa di eseguire i lavori di manutenzione straordinaria, approvando il relativo preventivo di spesa, sulle parti comuni dell'edificio e sulle singole unità immobiliari;
- di procedere al pagamento del corrispettivo dell'appalto, complessivamente dovuto all'Impresa, usufruendo direttamente della detrazione o cedendo il credito di imposta o con la modalità dello "sconto in fattura" di cui all'art. 121 Decreto Rilancio, mediante cessione del relativo credito fiscale, sia con riferimento alle parti comuni, sia relativamente alle singole unità immobiliari;
- l'impegno sia dell'Amministratore per le parti condominiali, sia dei singoli condomini per le parti di proprietà esclusiva, a sottoscrivere l'autocertificazione, e la delega da conferire al soggetto incaricato dall'Impresa di effettuare il visto di conformità ai fini fiscali, al fine dello svolgimento degli adempimenti necessari per la cessione del credito attraverso la piattaforma cessione crediti dell'Agenzia delle Entrate.

Esempio Delibera di approvazione dell'incarico per verificare
ammissibilità e convenienza

Esempio Delibera di approvazione dell'incarico per verificare ammissibilità e convenienza

L'amministratore presente all'Assemblea l'Ingegnere _____ che ha già proceduto ad una prima visita dell'edificio e dell'impianto termico e che ha esaminato sommariamente la documentazione tecnica conservata dall'amministratore.

L'Ingegnere fa presente di non aver rilevato motivi che rendano inutili ulteriori esami e rilievi e si dichiara disposto a procedere ad analisi più approfondite ed idonee a verificare fattibilità e convenienza anche fiscale di interventi di miglioramento delle caratteristiche dell'edificio dal punto di vista dei consumi energetici o di manutenzione straordinaria delle facciate.

Preso atto di quanto sopra, l'assemblea delibera di incaricare l'ingegnere di procedere alla verifica, anche mediante esami purché non distruttivi o eccessivamente costosi, dello stato dei muri perimetrali e di tutte le parti e gli impianti dell'edificio che abbiano rilevanza ai fini dell'eventuale conseguimento del cd. superbonus, del sisma bonus, del bonus facciate o delle altre agevolazioni fiscali in vigore.

Esempio Delibera di approvazione dell'incarico per verificare ammissibilità e convenienza

L'ingegnere è incaricato in particolare di riferire:

- a) Sulla necessità tecnica degli interventi, nell'immediato o in tempi brevi;
- b) Sulla possibilità tecnica e pratica degli interventi;
- c) Sulla loro compatibilità con i presupposti per le agevolazioni fiscali;
- d) Sulla esistenza di ragioni ostantive, ad esempio per possibili conflitti con i vicini; nel caso si debbano eseguire interventi su proprietà esclusive, il professionista dovrà segnalarli tempestivamente all'amministratore affinché il medesimo verifichi la disponibilità degli interessati;
- e) Sulla probabilità di rispettare i tempi e le scadenze previste dalla legge;
- f) Su ogni altro aspetto che riterrà utile, anche a proposito dell'inesistenza di abusi edilizi rilevanti ai fini delle agevolazioni.

Il professionista e l'amministratore potranno procedere anche alla ricerca di professionisti, imprese, di finanziatori o di Esco interessate a collaborare per la realizzazione degli interventi.

Si conviene che la relazione sarà presentata entro il ___ che sarà distribuita tra i condomini e che sarà discussa in occasione di assemblea che sarà convocata entro trenta giorni.

Compenso al professionista € _____.

Le deliberazioni dell'Assemblea del Condomino

Tutte le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi ad oggetto l'approvazione degli interventi in esame (da quelle iniziali sulle indagini preliminari, a quelle intermedie sulla nomina dei professionisti e imprese, sino a quelle definitive aventi ad oggetto l'autorizzazione alla stipula dell'appalto) sono valide se approvate con un numero di voti che **rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.**

Inoltre, le deliberazione 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 un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio, e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.

È possibile, infatti, accollare tutte le spese ad uno o ad alcuni condomini, purché questi ultimi esprimano parere favorevole.

Se una assemblea decide di accollare le spese ai soli condomini che vogliono cedere il credito di imposta, gli altri verranno privati della base su cui pretendere la detrazione, perché, non avendo spese da pagare, non hanno neppure nulla da detrarre.

Le deliberazioni dell'Assemblea del Condomino

Si noti che l'assemblea ha potere di deliberare a maggioranza solo per interventi che coinvolgono le parti comuni dell'edificio, ma quest'ultima non può decidere a maggioranza in merito ad interventi che coinvolgono le singole unità immobiliari in proprietà esclusiva: una delibera di questo tenore sarebbe radicalmente nulla e impugnabile in ogni tempo anche oltre i termini di 30 giorni previsti dall'art.1137 del c.c. Per ovviare a tale inconveniente e permettere, quindi, di effettuare interventi anche nei singoli appartamenti, è necessario il consenso unanime di tutti i proprietari.

Dunque, gli interventi trainati effettuati presso gli immobili di proprietà dei condomini che hanno espresso voto contrario dovranno essere esclusi dal computo finale.

Resta inteso, inoltre, che bisognerà acquisire il consenso dei condomini assenti che vorranno effettuare i lavori all'interno delle proprie unità abitative.

Le deliberazioni dell'Assemblea del Condomino – Casi Pratici

Il cd. piccolo condominio

- Il condominio nasce automaticamente a seguito del trasferimento di alcune unità immobiliari dall'originario unico proprietario ad altri, quindi senza necessità di un atto formale di costituzione o di una delibera assembleare.
- Il condominio composto da meno di 9 partecipanti (il c.d. piccolo condominio) non necessita di nominare l'amministratore.
- Pertanto, l'accesso al superbonus è consentito anche al piccolo condominio: non sussistendo la figura dell'amministratore (che potrebbe essere sempre nominato) occorrerà incaricare formalmente uno dei condomini per la presentazione delle pratiche in nome e per conto del condominio, il quale può utilizzare il proprio codice fiscale, senza doverne richiedere uno apposito per il condominio. Appare opportuno in ogni caso procedere preliminarmente all'adozione di tabelle millesimali e successivamente adottare una formale delibera condominiale di approvazione degli interventi e di delega al condòmino incaricato.

Le deliberazioni dell'Assemblea del Condomino – Casi Pratici

Il cd. Supercondominio – le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari

Quesito: Può l'abuso edilizio presente all'interno di una singola proprietà privata, compromettere l'accesso all'agevolazione fiscale ai restanti condòmini?

No, ai sensi dell'art. 119, comma 13 ter del Decreto Legge n. 34/2020, *“Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, **le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari**, di cui all'articolo 9 -bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia **sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi**”*.

Grazie al comma 13-ter i condomini in regola potranno accedere al superbonus 110%, sia per interventi sulle parti comuni che su quelle private, anche in presenza di abusi purché questi ultimi non riguardino le parti comuni. Resteranno ovviamente esclusi, ad eccezioni degli interventi sulle parti comuni, tutti i condomini che presentano un abuso edilizio all'interno della proprietà privata.

Le deliberazioni dell'Assemblea del Condomino – Casi Pratici

Il cd. Supercondominio – le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari

Il suddetto comma 13 ter, tuttavia, ha creato dubbi interpretativi circa la necessità di asseverare tutte le parti comuni dell'edificio o solo quelle coinvolte nell'intervento.

Proposta di riformulazione del comma 13 ter:

*«(...) le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9 - bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi. **Per gli interventi sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari, lo stato legittimo riguarda soltanto le singole unità**».*

Proposta di introduzione del comma 13 quater all'art. 119 del Decreto Rilancio:

*"In presenza di domande di condono edilizio ancora inesitate, l'accesso agli incentivi di cui al presente articolo è consentito previa asseverazione giurata, prestata **da tecnico abilitato diverso da colui che aveva assistito il richiedente in fase di domanda di sanatoria**, circa la sussistenza dei requisiti onde ottenere un positivo riscontro ad opera delle competenti amministrazioni comunali. In caso di definitivo rigetto della istanza di condono edilizio, il relativo provvedimento viene comunicato dalla amministrazione comunale alle amministrazioni competenti, ai sensi del presente articolo, per la revoca delle agevolazioni eventualmente già erogate".*

L'Accordo Quadro Preliminare tra Impresa e Committente (Privato o Condominio)

L'Accordo quadro prodromico all'affidamento dell'appalto all'Impresa (General Contractor) per lo svolgimento dei lavori ha ad oggetto:

- uno studio di fattibilità energetico/sismico ex legge 10/1991 nonché tutte le verifiche amministrative correlate anche in merito alla cessione dei crediti fiscali.

L'Accordo quadro può prevedere che qualora lo studio di fattibilità e la due diligence abbiano esito positivo, il Committente si impegnerà a sottoscrivere il contratto definitivo avente ad oggetto l'attività di progettazione ed esecuzione delle opere.

Chiaramente, ove lo studio di fattibilità avesse esito negativo, in quanto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, venissero rilevate difformità insanabili o tali da rendere la regolarizzazione lunga ed onerosa, l'Accordo quadro si risolverà.

La raccolta dei documenti e lo Studio di fattibilità

A seguito della stipula dell'Accordo quadro l'Impresa/il Professionista raccoglie i documenti (a titolo esemplificativo: autorizzazioni, istanze, pareri nulla osta, titoli abilitativi ecc. con il supporto del Committente (Privato o Condomini) e svolge il cd. studio di fattibilità, anche mediante sopralluoghi.

Lo studio di fattibilità ha ad oggetto:

- la verifica della tipologia dell'edificio, per constatare se tale tipologia rientra tra quelle che possono accedere alla detrazione;
- la verifica della categoria catastale, nonché quella dell'esistenza dell'edificio, secondo quanto stabilito dall'Agenzia dell'Entrate e il relativo stato di legittimità, poiché, dato che per accedere alla detrazione è necessario presentare la pratica edilizia per l'ottenimento dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle opere, è fondamentale che l'edificio risulti legittimo allo stato di fatto;
- un'accurata analisi energetica;
- verifica relativa alla sussistenza delle condizioni legali e fiscali in capo al Committente per poter accedere alla detrazione.

Set documentale - Rapporti con i Professionisti tecnici

Già nella fase relativa all'espletamento dello studio di fattibilità, è opportuno per l'Impresa (General Contractor) stipulare taluni accordi quadro con i professionisti tecnici che saranno coinvolti nella realizzazione degli interventi.

Tali contratti saranno poi seguiti da specifici contratti d'opera intellettuale con il professionista incaricato.

Set documentale - Rapporti con i Professionisti tecnici

Elenco delle attività oggetto degli Accordi quadro:

Superbonus – Ecobonus

Sopralluogo tecnico;

Studio di fattibilità energetico ex legge 10/1991;

Redazione attestazione di prestazione energetica pre-intervento;

Redazione attestazione di presentazione energetica post-intervento;

Consulenza tecnica finalizzata al rapporto bancario;

CILA/SCIA URBANISTICA solo per efficientamento energetico comprensiva di planimetrie, prospetti, sezioni, relazione tecnica;

NULLA OSTA SOPRINTENDENZA BELLE ARTI solo per efficientamento energetico comprensiva di planimetrie, prospetti, sezioni, relazione tecnica, relazione paesaggistica semplificata;

Computo metrico lavori e contabilità di cantiere;

Consulenza tecnica e attività di caricamento piattaforma ENEA;

Direzione lavori, ove incaricato dal committente;

Coordinamento sicurezza cantiere d. lgs. 81/08, ove incaricato dal committente;

Progettazione impianti FTV, Idro termo sanitario;

Attestazioni (per ciascun SAL);

Asseverazioni (per ciascun SAL).

Set documentale - Rapporti con i Professionisti tecnici

Superbonus – Sismabonus

Sopralluogo tecnico;

Studio di fattibilità sismico;

Consulenza tecnica finalizzata al rapporto bancario;

CILA/SCIA URBANISTICA solo per miglioramento sismico comprensiva di planimetrie, prospetti, sezioni, relazione tecnica;

NULLA OSTA SOPRINTENDENZA BELLE ARTI solo per solo per miglioramento sismico comprensiva di planimetrie, prospetti, sezioni, relazione tecnica, relazione paesaggistica semplificata;

Computo metrico lavori e contabilità di cantiere;

REDAZIONE CALCOLO STRUTTURALE E PRESENTAZIONE GENIO CIVILE;

Consulenza tecnica e attività di caricamento piattaforma ENEA;

Direzione lavori, ove incaricato dal committente;

Coordinamento sicurezza cantiere dlgs 81/08, ove incaricato dal committente;

Attestazioni (per ciascun SAL);

Asseverazioni (per ciascun SAL).

Il Contratto di prestazione d'opera intellettuale con il professionista incaricato

Nel contratto di prestazione d'opera intellettuale con il professionista incaricato è opportuno inserire:

- **Cronoprogramma esecutivo.** Es. *«il Professionista incaricato dovrà attenersi ad un cronoprogramma esecutivo, il quale seguirà il seguente schema attuativo:*
 - *Esecuzione dei rilievi: entro ___ dalla firma della presente scrittura tra le parti;*
 - *Realizzazione elaborati di progetto ed APE: entro e non oltre ____ dalla data di esecuzione dei rilievi».*
- **Penali.** Es. *«La penale da applicare al Professionista incaricato della progettazione e delle attività a questa connesse è stabilita in misura giornaliera pari allo 1 ‰ (uno per mille) del corrispettivo professionale. Nel caso in cui l'ammontare della penale raggiunga un importo superiore al 10% (dieci per cento) dell'ammontare del corrispettivo professionale (come di seguito meglio specificato), la committenza provvederà alla risoluzione del contratto per grave inadempimento».*
- **Assicurazioni.** Es. *«Il Professionista si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice, nonché a mantenere valida ed efficace per tutta la durata del Contratto, idonea copertura professionale. Copia delle assicurazioni viene allegata al presente contratto».*
- **Supervisione** (nel caso di General Contractor). Es. *«Tutte le attività dello staff tecnico di cui farà parte il Professionista verranno supervisionate dal General Contractor. Tutti gli elaborati, il materiale originale, sia in forma scritta, sia in forma leggibile dall'elaboratore elettronico predisposti ed elaborati dal Professionista, dopo esser stato definito il pagamento delle competenze professionali, rimarranno di proprietà del general contractor».*

Il Contratto di appalto – Alcune clausole

- Il contratto di Appalto non necessita di forma scritta, ma è opportuno formalizzarlo per iscritto nel rispetto ed integrando le disposizioni contenute nel Libro IV, capo VII, sotto la rubrica “Dell’appalto”, artt. da 1655 a 1677 del Codice Civile contenenti la disciplina dell’appalto;
- **Oggetto dell’Appalto.** Esempio *«Il Committente affida all’Appaltatore e l’Appaltatore si impegna, ai sensi dell’art. 1655 e ss. c.c., ad eseguire le Opere a regola d’arte, nel rispetto delle previsioni del presente Contratto con particolare riferimento a quanto indicato nel Capitolato Tecnico e nel Computo Metrico, con organizzazione autonoma di mezzi e uomini necessari al predetto scopo ed accettando dal Committente, quale corrispettivo, la cessione dei crediti relativi al Superbonus, derivanti dalla realizzazione degli interventi medesimi, ai sensi dell’art. 121 del Decreto Rilancio e nelle modalità previste dai relativi provvedimenti di attuazione».*
- **Forma e corrispettivo dell’Appalto.** Esempio *«L’Appalto si intende affidato “a misura”, con quantità che non potranno essere inferiori a quanto previsto nel computo metrico verso pagamento di un corrispettivo unico complessivo che viene definito € [●], comprensivo di IVA pari ad € [●], oneri della sicurezza pari ad € [●], e in generale delle spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus e rispetto alle quali spetta la relativa detrazione fiscale. Il Committente, ai sensi dell’articolo 121 del Decreto Rilancio, dichiara di optare in luogo dell’utilizzo diretto della detrazione allo stesso spettante, per un contributo, sotto forma di sconto integrale sul corrispettivo stesso, anticipato dal Fornitore per gli interventi agevolati di cui al presente Contratto, con espressa autorizzazione alla cessione del relativo credito d’imposta corrispondente alla detrazione pari al 110 per cento, ad altri soggetti, ivi compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni».*

Il Contratto di appalto – Alcune clausole

- **Pagamento del prezzo dell'appalto.** Esempio «*Il Prezzo complessivamente dovuto all'Appaltatore verrà corrisposto con la modalità dello "sconto in fattura" di cui all'art. 121 Decreto Rilancio, mediante cessione del relativo credito fiscale con le modalità di seguito indicate. Il Committente, con la sottoscrizione del presente Contratto, ai sensi dell'articolo 121 del Decreto Rilancio, dichiara di optare in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione allo stesso spettante, per un contributo, sotto forma di sconto integrale sul corrispettivo per le opere di cui al presente contratto, anticipato dall'Appaltatore per gli interventi agevolati, ed a tal fine con quest'atto, anche per i suoi aventi causa a titolo universale o particolare, per atto inter vivos o mortis causa, con espressa obbligazione ex art. 1381 c.c., cede e trasferisce all'Appaltatore tutti i crediti fiscali spettanti in relazione al Superbonus, con espressa autorizzazione alla ulteriore cessione ad altri soggetti, ivi compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari*».
- **Dichiarazioni del Committente.** Esempio «*il Committente si impegna a consegnare, contestualmente alla stipula del presente Contratto, apposita autocertificazione redatta sulla base degli articoli 46 e 47 D.P.R. 445/2000, contenente il possesso dei requisiti necessari ai fini della fruibilità della detrazione, il cui possesso non può essere oggetto di controllo da parte dell'Appaltatore, nonché qualsiasi altra dichiarazione che dovesse essere richiesta dai soggetti attestatori. Tale autocertificazione, il cui modello viene allegato al presente Contratto (Allegato 2) dovrà inoltre contenere l'ammontare del credito oggetto di detrazione/cessione, nonché il rispetto di tutte le condizioni previste dalla legge ai fini della cessione.*».

Il Contratto di appalto – Gli Allegati

- **Allegati al contratto di appalto**

Capitolato tecnico delle Opere, computo metrico estimativo, APE pre e APE post intervento, legge 10;

Autocertificazione redatta sulla base degli articoli 46 e 47 D.P.R. 445/2000, contenente il possesso dei requisiti necessari ai fini della fruibilità della detrazione; [autocertificazione.docx](#)

Facsimile dichiarazione di cessione del credito fiscale;

Cronoprogramma;

Polizze Assicurative

Il Contratto di subappalto – Alcune Clausole

- **Pagamenti.** Esempio «*Il Corrispettivo verrà fatturato e corrisposto secondo i seguenti termini e modalità:*
- (i) _____ % (_____ per cento) all'avvenuto collaudo del primo stato di avanzamento lavori, contabilizzato in contraddittorio tra le Parti, nei limiti dei lavori collaudati e **rispetto ai quali sia maturato il corrispondente Superbonus**, con pagamento, tramite bonifico bancario, a _____ (_____) giorni data fattura fine mese, a fronte dell'emissione della relativa fattura da parte del Sub-Appaltatore, sul conto corrente del Sub-Appaltatore di seguito indicato: [•];»
- **Assicurazioni.** Esempio «*Il Sub-Appaltatore, a copertura dei rischi e delle responsabilità assunti dal Sub-Appaltatore con il Contratto, ivi compresi, nella massima misura possibile, gli eventi derivanti da cause di forza maggiore, deve stipulare, a propria cura e spese, le seguenti polizze assicurative:*
- (i) *Responsabilità Civile verso Terzi (R.C.v.T.), con un massimale unico per sinistro non inferiore a [Euro 3.000.000,00 (Euro tre milioni/00)];*
- (ii) *Responsabile Civile verso prestatori di lavoro (R.C.O.) con un massimale per sinistro non inferiore a Euro [3.000.000,00 (Euro tre milioni/00)] e con un limite per ogni prestatore di lavoro non inferiore a Euro [1.500.000,00 (Euro un milione cinquecentomila/00)].*
- *Il Sub-Appaltatore, in aggiunta a quanto precedentemente previsto, deve stipulare, a propria cura e spese, con società di assicurazione di primaria importanza, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di ultimazione dei lavori e per la durata di dieci anni, una polizza indennitaria decennale a copertura di rischi di rovina totale o parziale dell'opera ("Postuma Rimpiazzo Opere"), ovvero dei rischi derivanti a seguito di errata posa in opera o di difetto dei prodotti impiegati».*

Il Contratto di fornitura di beni

È il contratto avente ad oggetto la fornitura dei beni necessari per l'esecuzione dell'opera.

Nell'ipotesi di General Contractor, tale contratto viene stipulato tra il G.C. e il fornitore.

Nel contratto devono essere contenute disposizioni specifiche in tema di tempi di consegna (dal momento che gli interventi Superbonus 110 dovranno essere completati entro l'anno 2022), nonché clausole relative alla comminazione di penali per il caso di ritardo nella consegna dei beni o per eventuali inadempimenti.

Il contratto dovrà contenere, inoltre, una clausola relativa alla garanzia da prodotto e all'estensione della garanzia medesima a favore del committente dei lavori.

Le assicurazioni

I soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni assolvono l'obbligo di dotarsi di copertura assicurativa *o mediante una polizza già sottoscritta per danni derivanti da attività professionale, purché questa:*

- a) non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione;
- b) preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, specifico per il rischio di asseverazione di cui al presente comma, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario;
- c) garantisca, se in operatività di claims made, un'ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti;

o mediante una polizza dedicata alle attività in esame con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, senza interferenze con la polizza di responsabilità civile professionale ordinaria

Le assicurazioni

- **Quali devono essere le caratteristiche e le condizioni da verificare preliminarmente tra quelle che l'assicurazione obbligatoria per l'asseveratore prevede per la migliore copertura dei possibili rischi a protezione del committente dei lavori?**

La copertura assicurativa deve presentare un massimale non inferiore ad € 500.000 e comunque adeguato al numero di asseverazioni rilasciate e agli importi dei lavori considerati.

Quanto alle modalità con le quali la polizza debba essere redatta, la circolare 30/E/2020 si limita ad affidarsi alla prassi corrente del relativo mercato non richiedendo il rispetto dei puntuali contenuti individuati in merito alle polizze assicurative da stipulare da parte dei soggetti abilitati al rilascio dei visti di conformità (come ad esempio l'esclusione di franchigie e scoperti e la previsione dell'obbligo di risarcire il danno nei cinque anni successivi alla scadenza del contratto).

Tuttavia, dal momento che l'art. 119 impone la copertura assicurativa in capo al professionista anche al fine di tutelare il bilancio dello Stato, è più che opportuno che la polizza assicurativa contenga clausole che non comportino soglie di franchigia o limitazioni temporali di tutela.

Le assicurazioni

Le assicurazioni che il General Contractor può generalmente prevedere e inserire nel contratto di appalto:

- Polizza CAR appalti (Contractor's All Risks): ha il compito di coprire tutti i danni materiali che una qualsiasi opera civile può subire nel corso della costruzione, da quando vengono aperti i cantieri fino alla conclusione dei lavori che diventa effettiva con il rilascio del certificato di collaudo. Se previsto, viene incluso anche il periodo di manutenzione.
- Polizza per responsabilità civile per danni a beni comuni e a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori;
- Polizza, con valenza decennale decorrente dalla consegna dei lavori, contro i rischi da rovina totale o parziale dell'opera ed a garanzia per eventuali vizi e difetti di costruzione ai sensi e per gli effetti degli artt. 1667 e 1669 c.c.. (polizza decennale postuma)
- Polizze assicurative a garanzia dell'attività svolta dai tecnici incaricati, per i rischi connessi ad eventuali irregolarità e/o incongruenze che si dovessero riscontrare nei relativi elaborati e nelle asseverazioni, onde garantire il Committente da eventuali controlli negativi da parte delle Autorità preposte alla verifica delle condizioni di fruibilità delle agevolazioni fiscali relative ai bonus 110%.
- Le polizze suddette dovranno essere adeguate al valore dell'appalto

Le assicurazioni – Format di clausola

Il personale dell'Appaltatore e delle Imprese, impiegato nell'esecuzione dei lavori, sarà assicurato contro ogni rischio, in modo da sollevare il Committente da qualsiasi responsabilità al riguardo.

L'Appaltatore è obbligato a stipulare e mantenere in vigore, a propria cura e spese, con primarie compagnie di assicurazione, per tutto il periodo di esecuzione dei lavori, le assicurazioni previste dalla legge, nonché polizza per responsabilità civile per danni a beni comuni e a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori e polizza, con valenza decennale decorrente dalla consegna dei lavori, contro i rischi da rovina totale o parziale dell'opera ed a garanzia per eventuali vizi e difetti di costruzione ai sensi e per gli effetti degli artt. 1667 e 1669 c.c...

E' obbligato altresì a far stipulare e mantenere in vigore polizze assicurative a garanzia dell'attività svolta dai tecnici incaricati, per i rischi connessi ad eventuali irregolarità e/o incongruenze che si dovessero riscontrare nei relativi elaborati e nelle asseverazioni, avente durata di almeno 8 anni dalla consegna dei lavori, onde garantire il Committente da eventuali controlli negativi da parte delle Autorità preposte alla verifica delle condizioni di fruibilità delle agevolazioni fiscali relative ai bonus 110%.

Tutte le superiori polizze dovranno essere adeguate al valore del presente appalto ed allegate in copia al presente contratto.

L'Appaltatore è obbligato ad inserire nei contratti con i propri subappaltatori clausole corrispondenti a quelle di cui al presente articolo per regolamentare l'obbligo dei subappaltatori di fornire le garanzie sopra richiamate nonché di stipulare e mantenere operanti corrispondenti polizze assicurative.

Le figure professionali coinvolte

Le figure professionali coinvolte

- **Tecnici abilitati:**

- soggetti abilitati alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle loro competenze, iscritti agli specifici ordini e collegi professionali (architetti e ingegneri, periti industriali e geometri). Si occupano della redazione, sottoscrizione e invio all'ENEA delle asseverazioni, attestazioni di congruità delle relative spese, richieste per la detrazione del 110% per ecobonus, cessione del credito corrispondente alla detrazione o sconto in fattura.

Le figure professionali coinvolte

- **Tecnici abilitati:**

- professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi di architetti e ingegneri. Si occupano della redazione delle asseverazioni del rischio sismico e attestazione della congruità delle spese ai fini della detrazione del 110% per gli interventi antisismici, ovvero per la cessione del credito corrispondente alla detrazione o allo sconto in fattura.

Le figure professionali coinvolte

Certificatori energetici:

Architetti e ingegneri; geometri, periti industriali e altri tecnici che abbiano superato un apposito corso di formazione.

Hanno il compito di rilasciare gli attestati di prestazione energetica (Ape) ante e post intervento per dimostrare il richiesto miglioramento di almeno due classi energetiche

Professionisti fiscali:

Commercialisti, esperti contabili, consulenti del lavoro, periti ed esperti iscritti nei ruoli della CCIAA e responsabili del CAF.

Hanno il compito di apporre il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta il diritto alla detrazione del 110% e di verificare la presenza delle asseverazioni rilasciate dai tecnici abilitati.

Le figure professionali coinvolte

- **Progettista;**
- **Direttore dei Lavori:** rientrano nelle competenze specifiche delle obbligazioni assunte dal direttore dei lavori non soltanto l'accertamento di conformità dell'opera al progetto in ogni sua parte, ma anche l'esecuzione di tutti i lavori in modo conforme al capitolato speciale d'appalto, alle norme tecniche in coerenza con tutte le previsioni normative vigenti includendo anche l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari a garantire la corretta e perfetta funzionalità dell'opera oltre alla completa rispondenza amministrativa dell'eseguito, della documentazione esecutiva oltre alla completezza degli atti contabili.
- **Coordinatore per la sicurezza:** nominato nei cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea, ha il compito, tra gli altri, di verificare l'applicazione, da parte delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi, delle disposizioni loro pertinenti contenute nel piano di sicurezza e di coordinamento di e la corretta applicazione delle relative procedure di lavoro, nonché di verificare l'idoneità del piano operativo di sicurezza, da considerare come piano complementare di dettaglio del piano di sicurezza e coordinamento, assicurandone la coerenza con quest'ultimo.
- **Responsabile dei lavori:** È una figura espressamente prevista dalla normativa in materia di sicurezza in modo assolutamente facoltativo (per quanto se ne consiglia sempre la nomina) e che può essere nominata dal committente proprio per svolgere i compiti che il D.Lgs. 81/08 affida al committente stesso. Il RL deve essere destinatario di un incarico specifico e, possibilmente, anche fornito di una delega specifica, avente data certa, da parte del committente, con indicato il potere (ed i limiti) di spesa.

Le figure professionali coinvolte (casi pratici)

IL MEDESIMO PROFESSIONISTA PUÒ REDIGERE LA PARTE DI DIAGNOSI ENERGETICA (APE ECC..) E ALLO STESSO TEMPO ESSERE PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI?

- L'APE convenzionali ante e post intervento, per ciascuna unità immobiliare in condominio, per una verifica dell'ottenimento del doppio salto di classe energetica, potranno essere firmati anche dal Direttore dei Lavori. Invece, per l'esecuzione di APE ordinari ex post per interventi sull'involucro edilizio o per interventi globali, si ritiene debba applicarsi l'obbligo di terzietà previsto dalla firma degli APE rispetto alla proprietà, ai progettisti e direttori lavori, alle imprese esecutrici dei lavori e ai venditori dei prodotti installati.

Le figure professionali coinvolte (casi pratici)

IL DIRETTORE DEI LAVORI PUÒ SVOLGERE ANCHE IL RUOLO DI COORDINATORE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI?

- Si rileva che ai sensi dell'art. 90, comma 4, D.lgs. n. 81/2008, *“nei cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea, il committente o il responsabile dei lavori, prima dell'affidamento dei lavori, designa il coordinatore per l'esecuzione dei lavori, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 98”*.
- I compiti affidati al coordinatore sono stabiliti dall'art. 92 del D.lgs. 81/2008.
- In particolare, il coordinatore ha il compito, tra gli altri, di verificare l'applicazione, da parte delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi, delle disposizioni loro pertinenti contenute nel piano di sicurezza e di coordinamento di e la corretta applicazione delle relative procedure di lavoro, nonché di verificare l'idoneità del piano operativo di sicurezza, da considerare come piano complementare di dettaglio del piano di sicurezza e coordinamento, assicurandone la coerenza con quest'ultimo.
- Orbene, si evidenzia che nella normativa che riguarda gli appalti pubblici (cfr. art. 101, comma 3, lett. D, D.lgs. 50/2016) è espressamente previsto che il direttore dei lavori possa svolgere anche le funzioni di coordinatore per l'esecuzione dei lavori, purché sia in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente sulla sicurezza.
- Se ne ricava che anche nell'ambito degli appalti privati, non essendovi una norma che commini l'incompatibilità tra le funzioni di direttore dei lavori e coordinatore per l'esecuzione dei lavori, tali funzioni possano essere svolte dal medesimo soggetto purché quest'ultimo abbia i requisiti previsti dalla normativa vigente in materia.

Le figure professionali coinvolte (casi pratici)

L'Amministratore di Condominio può svolgere anche la funzione di Responsabile dei lavori?

- Sì, tuttavia, la presenza di un potenziale conflitto di interessi e i notevoli rischi professionali sconsigliano questa scelta.
- Nel caso in cui l'Amministratore di Condominio svolgesse la funzione di Responsabile dei lavori il relativo compenso sarebbe detraibile.
- Non potrà essere incluso tra gli interventi agevolabili al 110% il compenso corrisposto all'Amministratore di Condominio in relazione alla gestione dei lavori condominiali straordinari (circolare 30/E/2020, punto 4.4.1 dell'Agenzia delle Entrate).

Le figure professionali coinvolte (casi pratici)

Sulla fattura che il commercialista rilascia al condominio, quale onorario per il visto di conformità sui lavori condominiali che godono dell'agevolazione al 110% e per la pratica di invio della comunicazione all'Agenzia delle Entrate dell'opzione per lo sconto in fattura, si può applicare lo sconto del 110% ?

- Secondo l'art. 119, comma 15, DL34/2020 rientrano tra le spese detraibili per gli interventi di cui al suddetto articolo quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni di cui ai commi 3 e 13 e del visto di conformità di cui al comma 11.
- Pertanto, le spese relative al visto rientrano sicuramente tra quelle detraibili al 110 per cento e questo vale anche per le spese connesse all'invio della comunicazione all'Agenzia delle Entrate (circolare 24/E/2020, par. 5).
- Tutto ciò a condizione che tali spese rientrino nei massimali previsti dal DM 140/2012 e sempre nel rispetto del principio dell'equo compenso

Caso Pratico

Demolizione e Ricostruzione

Caso pratico – Demolizione e ricostruzione

IL SUPERBONUS SPETTA ANCHE A FRONTE DI INTERVENTI REALIZZATI MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE INQUADRABILI NELLA CATEGORIA DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA?

Sulla base della normativa attualmente vigente e delle attuali indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (cfr. in particolare circolare n. 24/E del 2020 e risposta n. 11 del 2021), l'agevolazione fiscale di cui al Decreto Rilancio spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "*ristrutturazione edilizia*" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001.

Inoltre, l'Agenzia delle Entrate ribadisce che la qualificazione inerente le opere edilizie spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in materia di classificazioni urbanistiche, e deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori per i quali il contribuente intende beneficiare di agevolazioni fiscali. Pertanto, le agevolazioni fiscali Superbonus 110% saranno ammissibili nella misura in cui l'intervento in oggetto venga qualificato ai sensi della disciplina urbanistica e sulla base del provvedimento abilitativo quale intervento di demolizione e ricostruzione inquadrabile nella categoria della "*ristrutturazione edilizia*" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001

Caso pratico – Demolizione e ricostruzione

LA RIDUZIONE DI CUBATURA NEL CASO DI INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Nel caso l'intervento di demolizione e ricostruzione generi una riduzione della volumetria preesistente, in assenza di specifica disposizione, è necessario far riferimento alla risposta dell'Agenzia delle Entrate n. 210 del 27 giugno 2019 (riguardante l'ecobonus ma che può essere estesa anche alla ristrutturazione) che a sua volta si fonda su un parere espresso dal Consiglio dei Lavori Pubblici nell'adunanza collegiale straordinaria del 16 luglio 2015.

In particolare, in tale parere il C.S.L.P. ha espresso l'avviso secondo cui *“le modifiche apportate alla definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al comma 1, lett. d), dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 [...] consentono [...] di ritenere che gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche con volumetria inferiore rispetto a quella preesistente, rientrino in questa fattispecie. [...] Pertanto, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione, la volumetria preesistente rappresenta lo standard massimo di edificabilità, cioè il limite massimo di volume edificabile, quando la norma non consente aumenti complessivi della cubatura preesistente”*

Pertanto, nel caso di un intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e successiva ricostruzione, che abbia prodotto un edificio con sagoma diversa e volumetria inferiore rispetto all'immobile preesistente, il beneficiario potrà usufruire dei bonus fiscali previsti.

Caso pratico – Demolizione e ricostruzione

Il Testo Unico in Materia di Edilizia non pone limiti espliciti alla possibilità di variare il numero di unità immobiliari esistenti a fronte dell'attività di ristrutturazione.

E, invero, per gli immobili non vincolati, si rimane nell'ambito della ristrutturazione edilizia, purché si mantenga la medesima volumetria iniziale. Nulla è previsto in merito alla variazione del numero di unità immobiliari.

L'art. 3, lett. D) del suddetto Testo unico così come modificato dal Decreto Rilancio, infatti, definisce gli "interventi di ristrutturazione edilizia" quali *"interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare **ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente**. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì **gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche**, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico"*.

Caso pratico – Demolizione e ricostruzione

L'INDIVIDUAZIONE DEL LIMITE DI SPESA NEL CASO DI ACCORPAMENTO DI PIÙ UNITÀ ABITATIVE E LA CONSEGUENTE VERIFICA DEL NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI SULLE QUALI È POSSIBILE FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE.

Con riferimento alle detrazioni spettanti per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi finalizzati al risparmio energetico, è stato precisato che nel caso in cui i predetti interventi comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa, vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori. Ciò implica, in sostanza, che va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni. Da ciò consegue che il beneficiario, quale limite di spesa, ha quello riferito alla singola unità immobiliare inizialmente esistente (Cfr. circolare n. 24/E del 2020 e Risp. 523 del 4/11/2020).

Fonti

- Guida Superbonus 2021– Sole 24 ore
- L’Agenzia Informa – Superbonus 110%
- Risposta n. 254 dell’Agenzia delle Entrate
- Circolare n. 24/E del 2020
- Risposta n. 523 dell’Agenzia delle Entrate
- Risposta n. 210 dell’Agenzia delle Entrate
- Risposta n. 11 (2021) dell’Agenzia delle Entrate
- Le clausole e i format contrattuali sono stati elaborati dallo Studio Legale Vocati. Essi sono soggetti a copyright e ne è pertanto vietata la riproduzione.

Grazie per l'attenzione

vocaTi

STUDIO LEGALE

insieme, in pratica

vocati.it