

di Alessandro Gallucci e Valentina A. Papanice

# SuperBonus del 110%

LA MISURA, GLI ASPETTI CONDOMINIALI, I CASI PRATICI RISOLTI

Capitolo I - Requisiti oggettivi  
e soggettivi per superbonus

Capitolo II - Superbonus in  
condominio, dalla delibera  
alla fruizione

111 Quesiti



Prima edizione - Settembre 2020

Isbn: 9788899197926

Autore: **Avv. Alessandro Gallucci, Avv. Valentina A. Papanice**

Copyright © 2020 - **GRUPPO CONDOMINIOWEB S.R.L.**

Email: [info@condominioweb.com](mailto:info@condominioweb.com)

Sito Web: [www.condominioweb.com](http://www.condominioweb.com)

Tutti i diritti riservati.

La traduzione, l'adattamento, l'elaborazione, la riproduzione con qualsiasi mezzo (compresa la memorizzazione elettronica), totali o parziali, di tutto il materiale contenuto in questo ebook sono riservati per tutti i Paesi.

L'elaborazione dei testi contenuti in questo ebook, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità, nei confronti degli Autori e dell'Editore, per eventuali errori ed inesattezze.

Copertina, impostazione grafica e impaginazione: Alessandro Cavalieri

# SUPERBONUS DEL 110%

LA MISURA, GLI ASPETTI CONDOMINIALI.  
I CASI PRATICI RISOLTI

**di Alessandro Gallucci e Valentina A. Papanice**

*Avvocati del Foro di Lecce*

CONDOMINIO<sup>.COM</sup>WEB

## INDICE

<b>PREMESSA</b> .....	14
-----------------------	----

### **CAPITOLO I REQUISITI OGGETTIVI E SOGGETTIVI PER SUPERBONUS**

1. Cos'è il superbonus al 110%? .....	16
1.1 Presentazione e quadro normativo del superbonus. ....	16
1.2 L'agevolazione fiscale in sintesi. ....	18
2. Chi può usufruire del superbonus? .....	20
2.1 Condomini .....	20
2.2 Persone fisiche .....	22
2.3 Comunità energetiche rinnovabili .....	24
2.4 Possesso o detenzione in base ad un titolo .....	24
3. Ambito oggettivo. ....	25
3.1 Gli immobili su cui sono ammessi gli interventi agevolati .....	25
3.2 Per quali interventi si può usufruire del superbonus? .....	28
3.2.1 Interventi trainanti di efficientamento energetico: quali sono? .....	29
3.2.1.1 Interventi di isolamento termico degli involucri edilizi .....	29
3.2.1.2 Interventi per la sostituzione di impianto di climatizzazione invernale sulle parti comuni .....	30
3.2.1.3 Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo .....	31
3.2.1.4 Ecobonus senza intervento trainante .....	32
3.2.1.5 Condizioni per l'accesso al superbonus degli interventi di efficientamento energetico .....	32
3.2.2 Sisma bonus .....	34
3.2.3 Interventi trainati: quali sono? .....	35
3.2.3.1 Ecobonus. ....	37

3.2.3.2	Impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo . . . . .	39
3.2.3.3	Infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici . . . . .	40
4.	Detrazione spettante . . . . .	41
4.1	Detrazione in edificio unifamiliare e unità funzionalmente indipendente con accesso esterno . . . . .	41
4.2	Calcolo detrazione in condominio . . . . .	42
4.3	Scelta tra diverse fattispecie agevolate (rinvio) . . . . .	42
4.4	Imputazione delle spese e imposta sul reddito . . . . .	42
4.5	Altre spese ammesse al superbonus . . . . .	44
4.6	Cumulabilità . . . . .	44
5.	Asseverazione . . . . .	45
5.1	Asseverazione per interventi di efficientamento energetico . . . . .	45
5.2	Asseverazione per sisma bonus . . . . .	47
5.3.	Polizza e sanzioni per i tecnici asseveratori . . . . .	48
6.	Modalità di fruizione della detrazione . . . . .	49
6.1	Descrizione delle opzioni e interventi ammessi . . . . .	50
6.2	Requisiti per l'esercizio dell'opzione in caso di superbonus . . . . .	52
6.3	Modalità di esercizio dell'opzione . . . . .	52
6.4	Modalità di utilizzo dei crediti d'imposta . . . . .	54
6.5	Ulteriori cessioni dei crediti d'imposta . . . . .	55
6.6	Controlli . . . . .	56
6.7	Casi pratici . . . . .	56
6.8	Per capirci di più . . . . .	57

## CAPITOLO II SUPERBONUS IN CONDOMINIO, DALLA DELIBERA ALLA FRUIZIONE

1. Superbonus e condominio: tra competenza e conoscenza . . . . .	60
2. Superbonus e supercondominio . . . . .	62
3. Superbonus e condomini orizzontali. . . . .	64
4. Assemblea, competenza e quorum deliberativi . . . . .	64
4.1 Assemblea, sconto in fattura e cessione del credito: criticità . . . . .	66
4.2 Scelta del tecnico . . . . .	68
4.3 Scelta dell'impresa. . . . .	71
4.4 Scelta del soggetto che rilascia il visto di conformità. . . . .	72
4.5 Scelta dell'intermediario per l'invio della documentazione: rinvio. . . . .	73
4.6 Lavori: tra sconti, cessioni, acconti . . . . .	74
4.6.1 Segue: Superbonus e finanziamenti. . . . .	75
4.7 Lavori, acconto e fondo ex art. 1135 c.c. . . . .	77
4.8 Lavori, misura della detrazione e riparto . . . . .	78
4.9 Superbonus, morosità prevenire è meglio che recuperare . . . . .	79
4.10 Lavori e affidamento ad un general contractor . . . . .	80
5. Esecuzione dei lavori, stati di avanzamento, direzione dei lavori e asseverazione . . . . .	82
6. Lavori condominiali e interventi dei singoli condòmini . . . . .	83
7. Superbonus, sconto, cessione e garanzia per le opere. . . . .	85
8. Superbonus, contabilità lavori e rendiconto . . . . .	86
9. Superbonus e amministratore: adempimenti e compenso . . . . .	88
9.1 Adempimenti fiscali . . . . .	88
9.2 Titoli abilitativi per l'esecuzione dei lavori . . . . .	91
9.3 Compenso extra per l'amministratore. . . . .	92
10. I condomini senza amministratore, meglio nominarlo . . . . .	93
11. Assemblea, superbonus e Coronavirus: tra rischi e suggestioni . . . . .	94

## QUESITI

1. Qual è il valore delle circolari dell’Agenzia delle Entrate? . . . . . 96
2. Se le parti comuni degli edifici devono essere parti comuni condominiali, così dice l’AdE nella circolare 24/E, gli IACP e le cooperative a proprietà indivisa, quando sono unici proprietari degli immobili non potranno accedere al bonus? . . . . . 96
3. Unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall’esterno: che vuol dire? . . . . . 97
4. Perché i decreti attuativi, i provvedimenti e le circolari dell’Agenzia delle Entrate sono così importanti? . . . . . 98
5. I box auto rientrano nell’ambito della detrazione fiscale del superbonus? . . . . . 98
6. Gli interventi del singolo sulle parti comuni possono beneficiare del superbonus? . 98
7. Se non ho tasse da pagare posso fruire del superbonus? . . . . . 98
8. Persona nel regime forfettario, può fruire del bonus? . . . . . 99
9. Posso usufruire della detrazione di un anno nell’anno successivo? . . . . . 99
10. Chi paga le sanzioni se c’è sconto in fattura o cessione del credito? . . . . . 99
11. Vorrei sapere se le fatture che saranno inserite nel superbonus devono essere pagate con bonifico “parlante” o con bonifico normale. . . . . 100
12. Quale documentazione bisogna conservare? . . . . . 100
13. Che significa cessione dell’energia al GSE? . . . . . 100
14. Buongiorno, se faccio un cappotto in un condominio sulle parti comuni i limiti di spesa saranno 40000 per unità immobiliare da dividere in millesimi. Ma nel caso in cui io voglia anche contemporaneamente cambiare gli infissi della mia unità immobiliare quali limiti avrei nella spesa o nella detrazione? I limiti di spesa per gli infissi in questo caso vengono cumulati o no a quelli del cappotto esterno determinati dalla divisione sui millesimi? . . . . . 101
15. Se c’è un acconto come si recupera il beneficio fiscale, solo con detrazione? . . . . . 101
16. Superbonus impossibile se si sono avviati lavori senza attestato di prestazione energetica? . . . . . 101
17. Il limite di due vale anche per le unità immobiliari site all’interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi? . . . . . 101

18. Se l'intervento di ecobonus trainato è iniziato nel 2019 e stiamo ancora pagando posso fruire del superbonus? . . . . .	102
19. Posso usufruire della detrazione se i bonifici partono dal conto di mio padre? . . .	102
20. Una villetta a schiera inserita in un condominio può usufruire del superbonus per il cappotto? . . . . .	102
21. Quali interventi dei bonus case non rientrano nell'opzione sconto/cessione? . . . .	102
22. Calcolo del limite di spesa in caso di più interventi. . . . .	103
23. Come si calcola la detrazione del singolo condomino? . . . . .	103
24. Vivo in un edificio bifamiliare composto da 2 appartamenti (uno al piano terra di proprietà di mia madre e uno al piano primo e sottotetto di mia proprietà). Al piano interrato comune c'è la centrale termica con caldaia a biomassa per entrambi gli appartamenti, gli accessi sono indipendenti ma su giardino comune, quindi deduco non si possa parlare di unità indipendenti, ma allo stesso tempo non vi è nessun condominio costituito ufficialmente (e non avremmo intenzione di costituirlo in quanto siamo in famiglia). Che lavori si possono fare con l'ecobonus 110%? Sono obbligato a costituire un condominio? Eventualmente con che costi, vincoli, e tempi? . . . . .	104
25. Quali interventi si possono effettuare in un edificio unifamiliare? . . . . .	104
26. Il superbonus vale solo per le abitazioni principali? . . . . .	105
27. Cos'è l'isolamento termico? . . . . .	105
28. Cos'è l'involucro? . . . . .	105
29. Cos'è la superficie disperdente? . . . . .	105
30. Che cos'è un ponte termico? . . . . .	105
31. Come un cappotto può ridurre o eliminare il ponte termico? . . . . .	106
32. Cosa sono gli impianti di microgenerazione? . . . . .	106
33. Cos'è il teleriscaldamento? . . . . .	106
34. Cos'è la potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico? . . . . .	106
35. Che vuol dire caldaia a condensazione? . . . . .	106
36. Quali caratteristiche deve avere una buona caldaia a condensazione? . . . . .	107
37. La canna fumaria della caldaia a condensazione deve avere particolari requisiti? . .	107



38. Che vuol dire trasmittanza? . . . . .	107
39. Un buon pannello fotovoltaico produce un buon risparmio in bolletta? . . . . .	107
40. Come facciamo a capire se i pannelli fotovoltaici che ci propongono sono di buona qualità? . . . . .	108
41. Quali caratteristiche deve avere il cappotto per essere ammesso al superbonus? . . .	108
42. Quali caratteristiche deve avere il cappotto per essere un buon cappotto? . . . . .	108
43. Quali sono gli impianti ibridi o geotermici? . . . . .	109
44. Che vuol dire impianto a pompa di calore? . . . . .	109
45. Quali sono gli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente? . . . . .	109
46. Quali sono i sistemi di monitoraggio strutturale continuo ai fini antisismici? . . . .	109
47. Come si fa a dire che un edificio è in una determinata classe energetica? . . . . .	110
48. Come si fa a prevedere di migliorare un edificio di due classi energetiche? . . . . .	110
49. Al termine dei lavori è prevista una prova di efficienza energetica? . . . . .	110
50. Come valutare il rischio sismico dell'edificio? . . . . .	110
51. Che interventi fare per migliorarlo? . . . . .	110
52. Come calcolo la superficie opaca? . . . . .	111
53. Qual è il prezzo massimo di un cappotto? . . . . .	111
54. Se l'impresa fa danni ma ho avuto lo sconto in fattura, posso chiedere il risarcimento? . . . . .	111
55. Se il direttore dei lavori non esegue diligentemente il suo lavoro, ma ho avuto lo sconto in fattura, posso chiedere il risarcimento? . . . . .	112
56. Che cos'è la conformità urbanistica? È necessario che l'edificio abbia la conformità urbanistica per accedere al superbonus? E l'agibilità? Che cosa succede se manca questo requisito? . . . . .	112
57. Per quale ragione riteniamo di rispondere così? . . . . .	113
58. L'amministratore può essere pagato dall'impresa esecutrice dei lavori? . . . . .	114

59. L'amministratore può proporre al condominio per l'esecuzione dei lavori una società della quale è socio (in qualunque misura), ovvero per la fase preliminare, ecc? E se l'amministratore è solo rappresentante dell'impresa? . . . . . 115
60. Abbiamo iniziato lavori di manutenzione straordinaria, ma non per cappotto, possiamo convertirli? Cosa bisogna fare per deliberare correttamente? . . . . . 116
61. Compenso extra amministratore: è detraibile? . . . . . 116
62. Lo smontaggio della veranda edificata successivamente rientra tra le spese detraibili? È a carico del condominio o del condomino? . . . . . 117
63. Lo smontaggio delle tende da sole rientra tra le spese detraibili? È a carico del condominio o del condomino? . . . . . 118
64. Se l'assemblea sceglie due persone diverse per la figura del tecnico asseveratore e del direttore dei lavori, la detrazione spetta per entrambe le spese? . . . . . 118
65. Assemblea: chi vota, l'usufruttuario o il nudo proprietario? . . . . . 118
66. Che succede se cambia il tecnico in corso di lavori? Cosa può fare l'amministratore? Cosa l'assemblea? . . . . . 119
67. Che succede se cambia la ditta in corso di lavori? Cosa può fare l'amministratore? Cosa l'assemblea? . . . . . 119
68. L'assemblea può delegare al consiglio di condominio la scelta della ditta? . . . . . 120
69. Si possono scegliere più imprese per differenti lavorazioni rientranti nel bonus? Con quali maggioranze? . . . . . 120
70. Visto che nel preventivo di nomina dell'amministratore è indicata una percentuale di compenso nel caso di lavori straordinari misurata sul costo dei lavori, mi sorge un dubbio riguardo a quelli rientranti nel superbonus. Domanda: se per questi lavori pagheremo pochissimo o forse nulla, come va calcolata la percentuale di compenso sui lavori richiesta dall'amministratore? Sul compenso indicato in fattura dalla ditta o su quanto da noi effettivamente versato? . . . . . 121
71. Cosa succede nel caso in cui a fine lavori non si ottengono due classi energetiche in più e quindi non si ha diritto all superbonus? Di chi le responsabilità e cosa può fare il condominio? . . . . . 121
72. L'amministratore può ottenere pieni poteri dall'assemblea in modo da poter gestire l'operazione in piena autonomia (scelta impresa, cessione del credito, scelta tecnici, ecc.)? . . . . . 122

73. Superbonus in un supercondominio, si possono fare i lavori solo in una palazzina? ..... 123
74. Nel mio condominio probabilmente faremo i lavori per l'ecobonus, con l'intervento trainante di posa in opera del cappotto termico. Nel mio appartamento vorrei mettere riscaldamenti a pavimento, sempre al 110%. Sono obbligato a utilizzare la stessa ditta che userà il condominio o posso chiamare altro fornitore? I costi di progettazione e della diagnosi li anticipano i condomini? Possono recuperarli in seguito? E Come? Con quale maggioranza vanno deliberati? ..... 123
75. Il mio condominio è formato da 3 edifici. Non avendo trovato un accordo su a chi affidare l'incarico di progettazione delle opere per il bonus 110% abbiamo deciso di votare per edifici. Due di questi hanno votato per l'architetto proposto dall'amministratore che più avanti proporrà anche la ditta cui affidare i lavori e cui cedere il credito, mentre il terzo edificio si è affidato a un circuito chiuso proposto da un **general contractor**. Anche se dal punto di vista logico non vedo problemi a che il condominio richieda il superbonus in parte per i lavori affidati a un circuito e per la parte restante a un altro circuito (in fondo i lavori si sarebbero potuti deliberare per ciascun edificio in un momento diverso prendendo quindi decisioni diverse), dal punto di vista burocratico qualche dubbio ce l'ho. La domanda quindi è se un condominio avente un solo CF e quindi un solo cassetto fiscale può accedere a questo bonus indicando due pratiche diverse (ovviamente su edifici diversi e quindi senza sovrapposizioni). ..... 124
76. Abbiamo da poco deliberato in assemblea, col 33% dei millesimi, i lavori per il superbonus: è corretto? Avremmo dovuto avere almeno 500 millesimi? ..... 125
77. L'amministratore si è dotato di un avvocato e di un ingegnere per le pratiche correlate al superbonus, sostiene che l'ingegnere sarà pagato con i compensi dell'ecobonus e l'avvocato sarà pagato dal condominio solo con l'ottenimento del bonus; oltre a qualche eventuale irregolarità della quale vi chiedo conferma, ma se fosse proprio così spetterebbe comunque all'amministratore il 2% di compenso sul costo dei lavori previsto dal suo preventivo? ..... 126
78. Nel caso il condominio volesse usufruire dell'superbonus 110% per il cappotto esterno e i condòmini nell'occasione eseguono interventi trainati sugli infissi, i costi per l'avvio dei lavori, gli oneri di urbanizzazione al comune ecc. sono compresi o tali costi devono essere affrontati personalmente dai singoli condomini? ..... 126
79. Cosa succede se il vicino non ci fa mettere il ponteggio? Cosa possiamo fare? E se il vicino fosse irreperibile? ..... 127
80. Cos'è una E.s.co.? ..... 127

81. Si può fare il cappotto anche se cambia il decoro di una palazzina (supercondominio con palazzine autonome) perchè non è possibile ricreare il facciavista originario? . 127
82. Nel condominio in cui vivo ci hanno proposto una cessione del credito così formulata: per acquistare il 110% di credito d'imposta ci viene riconosciuto il 90,91% del valore nominale del credito. Se la quota lavori è di € 10.000,00 e si decide la cessione vuol dire che recupero l'intera quota lavori e la banca in cambio trattiene per se la detrazione sotto forma di credito d'imposta? . . . . . 128
83. Io e mio fratello, anni fa, abbiamo ereditato dai nostri defunti genitori una palazzina con quattro abitazioni. Siamo un condominio minimo e quindi possiamo usufruire del superbonus? . . . . . 128
84. Posso usare il credito d'imposta derivante dalle spese sostenute per interventi di efficientamento energetico per compensarlo col debito derivante dalla "rottamazione ter"? . . . . . 129
85. Credito d'imposta derivante dalle spese sostenute per interventi di efficientamento energetico e debiti iscritti a ruolo. . . . . 129
86. Vorrei sapere se posso rivalermi su qualcuno nel caso in cui in condominio non potrò usufruire del bonus 110% a causa di condomini che non vogliono aderire per problemi che eventualmente dovrebbero sanare relativi ai loro immobili. . . . . 130
87. Se è presente una veranda rischiamo di perdere il diritto al superbonus? . . . . . 130
88. Può un singolo condòmino decidere autonomamente di non cedere il proprio credito e quindi l'assemblea deliberare la cessione/sconto solo del 99%?. . . . . 131
89. Anticipo da parte della banca: quale maggioranza per deliberarlo? . . . . . 131
90. Le "Comunità energetiche rinnovabili» di cui all'art. 119 d.l. Rilancio possono essere anche dei condòmini? . . . . . 133
91. L'amministratore deve inviare la comunicazione al fisco per il superbonus entro il 28 febbraio? . . . . . 134
92. Quali documenti deve conservare l'amministratore di condominio? . . . . . 134
93. Quali documenti devono comunicare i condòmini all'amministratore di condominio? . . . . . 134
94. L'amministratore può chiedere un compenso extra solamente per la pratica fiscale? . . . . . 134
95. L'amministratore deve firmare la SCIA/CILA? . . . . . 135

96. Nei condomini senza amministratore, il condòmino che si occupa della pratica ha diritto di essere pagato? . . . . .	135
97. Che cosa fare se nel condominio non ci sono tabelle millesimi? . . . . .	135
98. Come possiamo sapere se l'amministratore ha versato alla ditta tutte le somme che questa doveva avere? . . . . .	136
99. Documentazione amministrativa condominiale, come cambia col superbonus? . .	136
100. Installazione pannelli fotovoltaici: che maggioranze per il cambio di destinazione d'uso di un bene? . . . . .	137
101. Che succede se cambiamo l'amministratore durante i lavori per il superbonus? . .	137
102. Che succede se l'amministratore si dimette durante i lavori per il superbonus? . . .	137
103. Che succede se un condòmino impugna la delibera per lavori riguardanti opere beneficianti del superbonus? . . . . .	138
104. Possiamo deliberare i lavori beneficianti del superbonus con un'assemblea on-line? . . . . .	138
105. Che cosa fare se l'amministratore non dà il via ai lavori? . . . . .	138
106. Posso delegare il mio conduttore a partecipare all'assemblea e a pagare i lavori godendo lui del bonus? . . . . .	139
107. L'art. 1122 c.c. si applica anche in relazione al superbonus? . . . . .	139
108. I condomini senza codice fiscale sono obbligati a richiederlo affinché i condòmini possano usufruire del superbonus? . . . . .	139
109. L'impresa può cambiare idea sullo sconto in fattura? . . . . .	139
110. Posso cambiare idea sullo sconto in fattura o la cessione del credito? . . . . .	140
111. Marito e moglie che sono comproprietari di un immobile e sostengono entrambi spese per le opere ammesse al superbonus possono scegliere ognuno per sé per cosa optare tra detrazione, sconto in fattura o cessione del credito? O devono scegliere congiuntamente? . . . . .	140

## PREMESSA

A leggere il periodo introduttivo della Guida sul Superbonus 110% rilasciata dall’Agenzia delle Entrate, la straordinarietà della misura passa quasi per normale provvedimento normativo<sup>1</sup>.

Eppure, lo sappiamo, così non è. Il Superbonus è il provvedimento fiscale dell’anno. Con la legge di bilancio per l’anno 2020, approvata al termine dell’anno scorso, era stata introdotta una misura particolare, il così detto bonus facciate che prevede una detrazione del 90%<sup>2</sup> del costo sostenuto per il rifacimento delle facciate principali degli edifici, valevole solo per l’anno 2020. Era la seconda metà di febbraio quando l’Agenzia delle Entrate emanò la sua Guida operativa in materia e l’immancabile circolare con i chiarimenti interpretativi per fruire del bonus. L’arcinota emergenza Coronavirus ha fatto il resto: blocco pressoché totale di ogni attività che potesse essere anche latamente collegata alla fruizione di quel beneficio. Niente assemblee, imprese ferme, ecc.

Da metà maggio, data di approvazione del d.l. Rilancio, tutta l’attenzione degli operatori del settore immobiliare e quindi anche condominiale è focalizzata sul superbonus al 110%.

Si spende dieci? Si ha diritto a detrarre 11 e per di più in soli cinque anni. Le norme di legge hanno delineato la cornice e i tratti salienti del quadro. I provvedimenti attuativi e interpretativi dell’Agenzia delle Entrate<sup>3</sup> (d’ora in poi anche AdE) e i decreti attuativi del Ministero dello Sviluppo Economico (d’ora in poi anche MISE) hanno delineato i dettagli.

Il superbonus è operativo, si può sfruttarlo fino al 31 dicembre 2021 – anche se si parla già di una proroga, legata ai tanto attesi fondi previsti dal Recovery Fund – e si pone e si porrà la necessità di comprendere come e quali interventi possano essere deliberati per usufruire del beneficio fiscale.

Non solo: com’è meglio usufruirne? Con godimento diretto? Con sconto in fattura? Meglio la cessione del credito? Dipende, come vedremo anche dal regime fiscale di riferimento del singolo contribuente. Ma non solo: quante sono le figure coinvolte? Figure tecniche, operatori fiscali, imprese, amministratore di condominio, ecc. E i documenti necessari? Salto di classe energetica, asseverazione, visto di conformità, comunicazioni all’Agenzia delle Entrate ed all’Enea.

Il quadro delineato dall’insieme delle disposizioni legislative e regolamentari è senza dubbio complesso. Va letto e analizzato sempre alla luce della situazione concreta e

---

<sup>1</sup> “Il decreto Rilancio, nell’ambito delle misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all’economia, nonché di politiche sociali connesse all’emergenza epidemiologica da Covid-19, ha incrementato al 110% l’aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 [...]”.

<sup>2</sup> Come le altre detrazioni, anche il bonus facciate prevede la fruizione del beneficio il 10 rate annuali di pari importo.

<sup>3</sup> In particolare il Provvedimento del Direttore su sconto in fattura e cessione del credito e la circolare interpretativa.

reale di riferimento. Non tutti gli interventi eseguibili in relazione ad efficientamento energetico e messa in sicurezza dell'edificio in relazione al rischio sismico beneficiano del bonus al 110%. Per alcuni la misura resta al 50% o al 65%. Sapere come funziona la detrazione, cos'è e come opera lo sconto in fattura vuol dire conoscere il reale beneficio fiscale che si può trarre.

Ci sono poi gli aspetti condominiali: quali sono le competenze dell'assemblea? Con quali maggioranze si deliberano gli interventi in esame? Quale il ruolo dell'amministratore? Sconto in fattura e cessione del credito sono aspetti di competenza dei singoli condòmini? Come approcciarsi alle proposte omnicomprendenti dei *general contractor*? Quali rapporti ci sono tra *general contractor* e amministratori di condominio? Qual è il modo migliore per godere della detrazione? Chi sceglie tecnici, direttore dei lavori, certificatori, ecc.? E i finanziamenti? Sta all'assemblea decidere? O la questione è di competenza di ogni condòmino?

L'insieme delle questioni teorico-tecnico-pratiche è vasto, perché tanti sono i dubbi, teorici, tecnici e pratici, connessi al superbonus. Con i quesiti finali, più di cento, affrontiamo quelle più ricorrenti e spinose. Contiamo di aiutarvi a eliminarli, a fare chiarezza.

Due ausili alla lettura:

- alla data di pubblicazione del presente lavoro, i decreti ministeriali attuativi dell'art. 119 d.l. Rilancio sono stati pubblicati sul sito del Ministero dello Sviluppo Economico (MISE), ma non nella Gazzetta Ufficiale, passaggio fondamentale per l'efficacia degli atti. È molto probabile, che se mai dovessero esserci correzioni, queste siano solo formali. Ne daremo conto negli aggiornamenti alla prima versione;
- il d.l. Semplificazioni (decreto-legge n. 76/2020) ed il d.l. Agosto (decreto-legge n. 104/2020) sono ancora in fase di conversione, il che fa sì che qualche novità possa esserci. Così fosse, come per i decreti ministeriali, ne daremo conto negli aggiornamenti.

Ultimo, ma non ultimo, un sentito ringraziamento all'ing. Roberto Gallucci, per la generosa, fondamentale, precisa e dettagliata consulenza fornita per la valutazione, stesura e correzione dei quesiti tecnici.

Buona lettura!

# CAPITOLO I

## REQUISITI OGGETTIVI E SOGGETTIVI PER SUPERBONUS

Valentina Antonia Papanice

### 1. Cos'è il superbonus al 110%?

Cos'è il superbonus? In cosa si distingue dalle altre detrazioni per i lavori in casa e in condominio? E quali sono i dubbi chiariti dagli atti ad oggi emessi e quelli che rimangono ancora irrisolti? Cercheremo di vederlo in questo capitolo, partendo da un inquadramento dell'istituto per poi entrare nel dettaglio.

#### 1.1 Presentazione e quadro normativo del superbonus

Il suo nome (super!) lo dice già con estrema chiarezza: non siamo di fronte ad un'agevolazione fiscale come tutte le altre; potremmo dire che si è compiuto un fenomeno di mutazione genetica o, per utilizzare un'espressione molto in voga (ahimè) nel 2020, di salto della specie.

Il punto di partenza sono infatti alcune tra le detrazioni già esistenti: ecobonus e sismabonus tra gli interventi trainanti; di nuovo ecobonus, detrazioni per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo e per l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, tra gli interventi trainati.

Infatti, l'art. 119 del Decreto Rilancio, che introduce la nuova agevolazione, in parte richiama norme già esistenti, ma la norma è in realtà portatrice di una forte spinta in avanti: spinta verso l'esecuzione di interventi di trasformazione massiccia delle prestazioni energetiche e del rischio sismico del patrimonio urbanistico esistente italiano - che è, diciamo così, da rimodernare -, e spinta rivolta al mercato dopo la devastazione apportata dal COVID-19.

La detrazione è da dirsi "super" sotto diversi aspetti: per l'ampiezza applicativa degli interventi agevolati, per l'importanza altresì delle condizioni a cui è subordinata la fruizione, per la sua capacità di attrarre intorno a sé interventi minori alle stesse condizioni agevolative (così formando un unico pacchetto modulato in base alle esigenze della specifica situazione); ma la detrazione è da dirsi super anche per le modalità previste: percentuale della detrazione e tempi di ripartizione; responsabilità dei tecnici asseveranti; opzione (estesa in realtà a molte altre detrazioni per i lavori edilizi) tra detrazione diretta, sconto e cessione del credito d'imposta.

L'idea di partenza non è quindi nuova: nel quadro generale, già presente, di un forte favor normativo verso i lavori edili sul patrimonio esistente, il Legislatore ne ha selezionati e potenziati alcuni (riqualificazioni energetiche e riduzione del rischio sismico insieme alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e l'utilizzo dei veicoli elettrici da parte



dei singoli) per intensificare a determinate condizioni l'operazione di ammodernamento delle costruzioni esistenti e ridare slancio all'economia: l'attuazione pratica ci dirà se la scelta ha colto nel segno.

Insomma, il pensiero del Legislatore sembra andare più convintamente verso il rinnovamento dell'esistente e la costruzione di un futuro diverso da quello che ad oggi possiamo aspettarci.

I principali riferimenti sul superbonus ad oggi sono:

- 1) la norma che introduce l'agevolazione, e cioè il già citato art. 119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020 n. 77 (da qui in avanti D.L. n. 34/2020 o Decreto Rilancio), nonché il successivo art. 121 dello stesso decreto, che prevede l'opzione tra fruizione diretta, sconto in fattura e cessione del credito d'imposta.
- 2) il Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, il Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti datato 6 agosto 2020 (c.d. e d'ora in poi D.M. Efficienza Energetica o Requisiti Minimi o Requisiti);
- 3) il Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 3 agosto 2020 (c.d. e d'ora in poi D.M. Asseverazioni);
- 4) il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate Prot. n. 283847 dell'8 agosto 2020 con disposizioni di attuazione per l'esercizio delle opzioni relative alla detrazione;
- 5) la Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 (d'ora in poi Circolare n. 24/E o la Circolare) dell'Agenzia delle Entrate (d'ora in poi anche AdE); precisiamo che, ove non sia specificato l'atto in cui l'AdE si è espressa, il riferimento è sempre alla Circolare 24;
- 6) la Guida sul superbonus emessa a fini divulgativi dall'AdE;
- 7) sullo sfondo, i preesistenti atti normativi e di prassi in fatto di detrazioni fiscali per i lavori in casa.

Gli atti che erano stati previsti, (dall'art. 14, D.L. n. 63/2013) quello di cui al punto 2 e (dagli artt. 119 e 121) quelli di cui ai punti 3 e 4, sono stati tutti predisposti. Ma, i Decreti Ministeriali sono stati firmati dai Ministri competenti e pubblicati sui alcuni dei rispettivi siti internet, e non, al momento in cui si scrive, in Gazzetta Ufficiale; e senza tale passaggio non possono dirsi in vigore.

Appare inoltre presumibile che seguiranno altri atti, ulteriormente esplicativi, non foss'altro che perché la stessa Circolare utilizza l'espressione "primi chiarimenti", ma anche perché, come talora indicheremo nel corso della trattazione, persistono dubbi applicativi.

Agli atti che sono stati predisposti appositamente, bisogna aggiungere, *in primis*, quelli a cui essi fanno espresso riferimento (e che disciplinano detrazioni già esistenti): e quindi, *in primis*, l'art. 14, D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito, con modificazioni, in Legge 3 agosto 2013 n. 90 (d'ora in poi art. 14, D.L. n. 63/2013) sulle detrazioni per le riqualificazioni energetiche degli edifici, dette anche ecobonus; gli artt. 16*bis* D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917, il Testo Unico Imposte sui Redditi (d'ora in poi art. 16*bis* D.P.R. n. 917/1986 o T.U.I.R.), e 16 D.L. n. 63/2013, sulle detrazioni c.d. per interventi di recupero del patrimonio edilizio (dette anche detrazioni per ristrutturazioni), compresi sisma bonus e installazione di impianti fotovoltaici e l'art. 16*ter*, D.L. n. 63/2013 per le detrazioni per le infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica.

Residuano poi, come detto, tutte le norme richiamate o presupposte dagli atti citati e i relativi documenti di prassi: come la stessa Circolare n. 24 ha precisato, *“le disposizioni in materia di Superbonus si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. “sismabonus”), nonché quelli di riqualificazione energetica degli edifici (cd “ecobonus”)”*.

Premesso ciò, osserviamo un sintetico quadro d'insieme della nuova misura per poi approfondirne i singoli aspetti.

## 1.2 L'agevolazione fiscale in sintesi

Per tutti gli interventi di cui parleremo il superbonus è una detrazione dall'imposta lorda del 110 per cento per le spese – documentate e rimaste a carico del contribuente - sostenute dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021<sup>4</sup>; la detrazione va spalmata su cinque rate annuali di pari importo. Non rileva invece quando sono attuati gli interventi agevolati.

La percentuale non è solo vantaggiosa sotto l'aspetto evidente e principale della percentuale (110), ma anche perché l'uniformità rende più semplice per il contribuente comprendere e quindi seguire le norme: aspetto che può sembrare banale solo a chi in questi anni non si è occupato di studiare e applicare le norme sulle detrazioni fiscali, in particolare quelle su ecobonus e sismabonus.

Discorso simile per l'arco temporale: la scadenza del 31 dicembre 2021, già prevista per alcuni fattispecie di ecobonus e per il sisma bonus, è uguale per tutte le spese e consente - anche se con troppa timidezza, sarebbe stato preferibile dare agli attori una prospettiva temporale più lunga - di programmare interventi complessi.

Un miglioramento rispetto alle detrazioni già esistenti riguarda anche il numero delle rate, che qui sono cinque, mentre per l'ecobonus e interventi di recupero sono dieci; per le misure antisismiche di cui all'art. 16, co.1*bis* - septies, D.L. n. 63/2013 il riparto era già a cinque.

---

<sup>4</sup> Con l'unica eccezione degli I.A.C.P., cioè gli Istituti Autonomi Case Popolari, comunque denominati e dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, per i quali sono ricomprese le spese sostenute fino al 30 giugno 2022, v. par.2.

Gli edifici su cui è possibile sfruttare l'agevolazione sono, a diverse condizioni: parti comuni di edifici, unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari, e singole unità immobiliari.

Sono esclusi dalla norma gli immobili residenziali appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli<sup>5</sup>).

Gli interventi compresi sono: isolamento termico, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale e interventi antisismici, quali interventi trainanti; ecobonus, installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo e di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, quali interventi trainati.

I soggetti che possono fruire del superbonus sono: condomini, persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni; gli Istituti Autonomi Case Popolari (I.A.C.P.) comunque denominati e gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società aventi i requisiti previsti dalla legislazione europea in materia di "*in house providing*" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica (in via eccezionale rispetto agli altri soggetti, possono godere dell'agevolazione per le spese sostenute dall'1 luglio 2020 fino al 30 giugno 2022); le cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi su immobili da esse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci; le O.N.L.U.S. (cioè, le Organizzazioni Non Lucrative di Utilità Sociale (di cui all'art. 10 D.Lgs. 4 dicembre 1997 n. 460), le organizzazioni di volontariato (iscritte nei registri di cui all'art. 6 L. n. 11 agosto 1991 n. 266) e le associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'art. 7 L. 7 dicembre 2000 n. 383; le associazioni e le società sportive dilettantistiche iscritte nel registro di cui all'art. 5, co. 2, lett. c), D. Lgs. 23 luglio 1999 n. 242, solo per i lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi; comunità energetiche rinnovabili.

Infine, accenniamo al fatto che il Decreto Efficienza Energetica prevede che "*Nel caso in cui gli interventi di cui al presente decreto siano eseguiti mediante contratti di locazione finanziaria, la detrazione compete all'utilizzatore ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società concedente.*"<sup>6</sup>

Andiamo quindi a conoscere da vicino l'ambito applicativo, soggettivo e oggettivo, della nuova misura.

---

<sup>5</sup> Questi con l'eccezione introdotta dal D.L. Agosto, su cui v. par. 3.1.

<sup>6</sup> Art. 4, co.3, ripreso anche dalla Circolare n. 24/E/2020 dell'AdE.

## 2. Chi può usufruire del superbonus?

Chi può usufruire del superbonus? Vediamo i soggetti indicati dalla norma come beneficiari; tra questi spiccano per una questione quantitativa i condomìni e le persone fisiche, a cui quindi daremo, in linea con la Circolare n. 24/E, particolare attenzione.

### 2.1 Condomìni

I condomìni sono espressamente indicati tra i beneficiari della misura. La cosa non è usuale, perché per le detrazioni esistenti fino ad oggi non figuravano tra i soggetti beneficiari i condomìni, ma i singoli condòmini.

La particolarità non sfugge alla Circolare n. 24/E, che ritiene (v. *infra*) che, avendo il Legislatore optato per l'utilizzo dell'espressione "*condominio*" e non, come fino ad oggi, "*parti comuni*", allora possono fruire delle detrazioni solo gli edifici che corrispondono alla definizione civilistica di condominio, dove cioè in estrema sintesi, convivano la comproprietà dei condòmini sulle parti dette comuni ai sensi dell'art. 1117 e ss. c.c. e le proprietà esclusive in capo ad almeno due distinti soggetti su unità immobiliari individuali servite da quelle parti comuni.

La costituzione del condominio non richiede atti formali, ma la semplice presenza degli elementi già indicati: parti comuni e almeno due proprietari di distinte unità immobiliari.

Con l'occasione l'Agenzia rammenta dunque cosa debba intendersi per condominio, quando esso si considera costituito, cosa debba intendersi per condominio minimo (anche se sul punto confonde i concetti di piccolo condominio e condominio minimo<sup>7</sup>).

La Circolare poi rammenta che i condomìni fino a otto condòmini che, non avendone l'obbligo, non hanno nominato un amministratore, non sono tenuti a richiedere il codice fiscale per la fruizione del beneficio; in tali casi può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato gli adempimenti richiesti e il contribuente deve comunque dare prova che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

Inoltre, la Circolare ricorda che il singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti condominiali, secondo il criterio millesimale di proprietà o i diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e ss. c.c.

La presenza dei condomìni tra i soggetti beneficiari indicati dall'art. 119 porta quindi l'AdE ad affermare che, affinché si possa godere del superbonus su parti comuni, l'intervento dev'essere effettuato in un edificio costituito in condominio e che gli edifici aventi parti comuni e unità immobiliari distintamente accatastate ma con un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti non sono ammessi alla detrazione sulle parti comuni.

---

<sup>7</sup> V. Ad es. Cass. n. 16337/2020.

Sino ad oggi, invece, si era fatta una distinzione, ai fini dell'ammissione alle detrazioni già esistenti per i lavori edili, tra il criterio delle norme in materia di condominio del codice civile e il criterio "oggettivo", preferendo il secondo. Si giungeva così ad ammettere alle detrazioni anche gli edifici che pur avendo parti comuni a più immobili distinti, facevano capo ad un unico proprietario<sup>8</sup>.

Vedremo se con il tempo verranno emessi ulteriori chiarimenti sul punto<sup>9</sup>.

I condomìni possono beneficiare dell'agevolazione, in relazione sia agli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, sia agli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici stessi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati. In sostanza, i condomìni sono ammessi ad entrambe le ipotesi di interventi trainanti di riqualificazione energetica. Oltre, naturalmente, al sisma bonus.

I condomìni sono poi ammessi a tutti gli interventi trainati: ecobonus, impianti fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

Evidenziamo un aspetto non da poco che sarà ribadito nel paragrafo che segue: fin qui abbiamo parlato della detrazione per gli interventi sulle parti comuni; sulle unità immobiliari poste in condominio gli interventi trainanti non sono previsti – salva l'eccezione relativa alle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo - . Le unità individuali situate in condominio sono ammesse solo agli interventi trainati (salvo quelle funzionalmente indipendenti): quindi, se il condominio decide di fruire del superbonus effettuando un intervento trainante, il condòmino vi può abbinare un intervento trainato in casa sua. In tal caso, comunque, per non più di due unità immobiliari; tale limite vale per tutte le unità immobiliari appartenenti allo stesso soggetto, che siano dentro o fuori dal condominio: dentro al condominio, solo per gli interventi trainati (salvo quelle funzionalmente indipendenti), fuori anche per gli interventi trainanti. Insomma, se si vogliono eseguire i lavori su tre immobili dello stesso proprietario, per il terzo si può usufruire delle normali detrazioni, non del superbonus; in condominio il limite non tocca i lavori sulle parti comuni.

Il limite di due unità non vale per il sisma bonus, a cui è però abbinabile, secondo le norme, dei vari interventi trainati, solo quello sugli impianti fotovoltaici.

Una precisazione su un aspetto che vedremo meglio più avanti: possono fruire della detrazione tutti coloro che possiedano o detengano l'immobile in base a titolo idoneo, quindi non solo i condòmini nel senso propriamente detto e cioè titolari di diritto reale nel condominio, ma anche ad es. i conduttori<sup>10</sup>.

---

8 V. Ad es. Circ. n. 7E/2018 e Risp. n. 293E/2019.

9 Sulle criticità di tale soluzione si rimanda al Cap. III quesito *Se le parti comuni degli edifici devono essere parti comuni condominiali, così dice l'ADE nella circolare 24/E, gli IACP e le cooperative a proprietà indivisa, quando sono unici proprietari degli immobili non potranno accedere al bonus?*

10 V. Par. 2.4.

Al momento in cui si scrive si registrano due novità normative contenute in due distinti atti: il D.L. 16 luglio 2020 n.76 (c.d. Decreto Semplificazioni), in attesa di conversione in legge, prevede che i condòmini e i comunisti possono, per quel che qui rileva, eseguire a proprie spese gli interventi di cui all'art. 119 del Decreto Rilancio *“anche servendosi della cosa comune nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 1102 c.c.”*.

La seconda norma è quella contenuta nel D.L. 14 agosto 2020 n. 104 (c.d. Decreto Agosto), in attesa di conversione in legge, che aggiunge all'art. 119 del Decreto Rilancio il co. 9bis. per il quale *“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”*<sup>11</sup>.

## 2.2 Persone fisiche

Tra i beneficiari rientrano le persone fisiche, *“al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni”*, e, per gli interventi indicati ai co. da 1 a 3, entro il limite di due unità immobiliari (fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per le parti comuni).

Rileva l'AdE che in assenza di specificazione, la detrazione vale sia per coloro che risiedono che per coloro che non risiedono nel territorio dello Stato. Aggiunge l'AdE che l'agevolazione non spetta ai soggetti che non possiedono redditi imponibili i quali non possono neanche esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito. Si tratta, ad esempio, delle persone fisiche non fiscalmente residenti in Italia che detengono l'immobile su cui è eseguito l'intervento in base a locazione o comodato.

Specifica sempre l'AdE che con la locuzione *“al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni su unità immobiliari”*, il Legislatore ha voluto precisare che l'unità immobiliare su cui è effettuato l'intervento agevolato non deve rientrare tra i cd. *“beni relativi all'impresa”* (di cui all'art. 65 del T.U.I.R.) o quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni (di cui all'art. 54, co. 2 del T.U.I.R.).

Dunque, prosegue l'AdE, la detrazione spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, se le spese si riferiscono ad interventi *“su immobili appartenenti all'ambito “privatistico”* e, dunque, diversi: da quelli strumentali alle dette attività di impresa o arti e professioni; dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto dell'attività; dai beni patrimoniali dell'impresa. Come osserva l'AdE, il limite è solo riferito dalla norma all'unità immobiliare<sup>12</sup> ne consegue che se l'intervento è effettuato in condominio, il condomino che sia titolare di reddito d'impresa o esercente di arti e professioni potrà fruire in ogni caso della relativa detrazione, se, precisa l'AdE, partecipa alle spese in qualità di condomino; ma se si tratta di immobili strumentali

<sup>11</sup> Per il commento di queste nuove norme si rinvia al Cap.2.

<sup>12</sup> Per quel che qui rileva, l'art. 119, D.L. n. 34/2020 co. 9 lett. b) così prevede: *“b) dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, ...”*.

alle attività di impresa o arti e professioni ovvero unità immobiliari che costituiscono l'oggetto delle attività stesse ovvero, infine, beni patrimoniali appartenenti all'impresa, non potrà fruire della detrazione collegata alla sua unità immobiliare: dunque non potrà abbinare interventi (trainati<sup>13</sup>) sulla propria unità immobiliare<sup>14</sup>.

Come già evidenziato nel paragrafo precedente, la norma precisa poi che in caso di interventi trainanti relativi a involucro e sostituzione di impianto di climatizzazione invernale e trainati di eco bonus – il riferimento è ai co. da 1 a 3 -, le persone fisiche possono beneficiare del superbonus entro il limite di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento per le detrazioni degli interventi sulle parti condominiali.

Un'eccezione al limite delle due unità è il sisma bonus, che non è previsto dai co. da 1 a 3, ma dal co. 4 dell'art. 119 (e di conseguenza gli impianti fotovoltaici abbinati al sismabonus).

La Circolare n. 24/E prosegue nel precisare che per chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva o che non potrebbe fruire della detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come chi rientra nella cd. *no tax area*), la possibilità di detrazione è esclusa, salvo che costoro decidano di optare per la cessione del credito d'imposta o lo sconto in fattura<sup>15</sup>.

Si tratta ad es. di chi è titolare esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderisce al regime forfetario (di cui all'art. 1, co. 54-89 L. n. 190/2014), in quanto per essi opera la determinazione forfetaria del reddito da assoggettare a un'unica imposta in sostituzione di quelle ordinariamente previste. Costoro, però, osserva l'AdE, possono comunque fare ricorso all'esercizio dell'opzione di cui all'art. 121 e quindi, in sostituzione della fruizione diretta, optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito d'imposta. Osserva sul punto sempre l'AdE che ai fini dell'esercizio dell'opzione non rileva il fatto che il reddito *“non concorra alla formazione della base imponibile oppure che l'imposta lorda sia assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta, essendo tale istituto finalizzato ad incentivare l'effettuazione degli interventi”* (quelli per i quali l'opzione è possibile, indicati dall'art. 121, co. 2) *“prevedendo meccanismi alternativi alla fruizione della detrazione che non potrebbe essere utilizzata direttamente in virtù delle modalità di tassazione del contribuente potenzialmente soggetto ad imposizione diretta”*<sup>16</sup>.

Se poi chi ha redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva ha anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, potrà utilizzare direttamente il superbonus in diminuzione dall'imposta lorda.

---

13 V. *supra* par. 2.1.

14 Sul punto v. anche par. 3.

15 Su cui v. *infra* par.6 e ss.

16 Circ. n. 24/E AdE.

Infine, l'AdE esclude dall'agevolazione (sia dalla fruizione diretta che dall'opzione) gli organismi di investimento collettivo del risparmio (mobiliari e immobiliari) che, pur rientrando tra i soggetti all'imposta sul reddito delle società (IRES) ai sensi dell'art. 73 co. 1 lett. c), del T.U.I.R., non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive<sup>17</sup>.

### 2.3 Comunità energetiche rinnovabili

Ai soggetti beneficiari dobbiamo aggiungere le “comunità energetiche rinnovabili”<sup>18</sup> costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini che aderiscono alle “configurazioni”<sup>19</sup> e che non costituiscono “attività commerciale abituale”, solo per le spese sostenute per gli impianti a fonte rinnovabile gestiti dai detti soggetti. In tali casi la detrazione ordinaria<sup>20</sup> del 50% si applica fino alla soglia di 200 kW e per un ammontare complessivo di spesa non superiore a 96.000 euro. Le norme previste per la detrazione dell'installazione di impianti fotovoltaici al 110%<sup>21</sup> si applicano anche alle comunità energetiche rinnovabili, per la spesa corrispondente alla potenza massima di 20 kW; per la parte eccedente (e comunque non oltre i 200 kW) spetta la detrazione ordinaria su citata nel limite massimo di spesa di 96.000 euro riferito all'intero impianto. Per l'individuazione di limiti e modalità dell'utilizzo e valorizzazione dell'energia condivisa, dovrà essere emanato un apposito decreto<sup>22</sup>.

### 2.4 Possesso o detenzione in base ad un titolo

Le persone fisiche che sostengono le spese devono possedere o detenere l'immobile in base ad un titolo idoneo al momento in cui i lavori sono avviati o, se precedente, in cui sono sostenute le spese.

La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, oppure da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (effettuata nei modi e nei termini previsti dal D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445).

In particolare, sono ammessi<sup>23</sup>: il possesso dell'immobile in base a proprietà, nuda proprietà o altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie); la detenzione dell'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, a cui deve aggiungersi il consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. La registrazione tardiva non consente l'ammissione alla detrazione.

---

17 L'AdE fa riferimento alle norme di cui agli artt. 6, co. 1, D.L. 25 settembre 2001 n. 351 e 73, co. 5 *quinques* T.U.I.R.

18 Art. 119 co. 16 *bis*.

19 Previste dall'art. 42 *bis*, D.L. 30 dicembre 2019 n. 162 convertito, con modificazioni, dalla L. 28 febbraio 2020 n. 8.

20 Prevista dall'art. 16 *bis* co. 1 lett. h, T.U.I.R.

21 Di cui all'art. 119, co. 5.

22 *Ex art.* 42 *bis* co. 9 D.L. n. 30 dicembre 2019 n. 162.

23 Da ult. v. Circ. n. 19E/2020.



Inoltre, sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile, individuati ai sensi dell'art. 5, co. 5, del T.U.I.R. (coniuge, componente dell'unione civile di cui alla L. n. 20 maggio 2016 n. 76, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) nonché i conviventi di fatto ai sensi della cit. L. n. 76/2016, sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori. La detrazione in questo caso spetta loro se sono conviventi con il possessore o detentore dell'immobile su cui è effettuato l'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del pagamento delle spese ammesse alla detrazione, se precede l'avvio dei lavori; le spese possono anche riguardare un immobile diverso da quello destinato ad abitazione principale, purché sia possibile l'esplicazione della convivenza perché l'immobile è disponibile (non locato o dato in comodato). In caso di familiari conviventi non è necessaria la presenza di un contratto di comodato, ma è sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Infine, ha diritto alla detrazione anche il promissario acquirente dell'immobile immesso nel possesso, purché il preliminare di vendita sia stato regolarmente registrato.

### **3. Ambito oggettivo**

Su quali immobili è possibile effettuare gli interventi agevolati con il superbonus? E quali sono gli interventi agevolati? A queste domande la Circolare n. 24/E risponde nel par. 2; vediamo cosa vi è espresso, integrando a mano a mano il contenuto con eventuali osservazioni o norme/informazioni contenute in altri atti.

#### **3.1 Gli immobili su cui sono ammessi gli interventi agevolati**

Dopo avere rammentato la distinzione tra interventi trainanti e interventi trainati (sui quali in particolare v. par. succ.), l'AdE specifica che gli interventi agevolabili possono essere effettuati su: parti condominiali (sia trainanti, che trainati); edifici residenziali unifamiliari e rispettive pertinenze (sia trainanti, che trainati); unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno poste all'interno di edifici plurifamiliari e rispettive pertinenze (sia trainanti, che trainati); su unità immobiliari residenziali di proprietà individuale e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo interventi trainati).

Nel suo elenco l'Agenzia specifica il carattere necessariamente residenziale dell'immobile; regola che va ulteriormente precisata, come abbiamo visto<sup>24</sup> e stiamo per vedere. Il carattere residenziale degli edifici ammessi costituisce, come vedremo, anche un limite per l'applicazione del superbonus al sisma bonus<sup>25</sup>.

Tornando alle unità residenziali, come anticipato, tra queste sono escluse espressamente (dal Decreto Rilancio) dal beneficio quelle rientranti nelle categorie A1 (Abitazioni di tipo signorile), A8 (Abitazioni in ville) e A9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

---

<sup>24</sup> *Supra* Par. 2.2.

<sup>25</sup> V. par. 3.2.2.

Nella categoria A1 rientrano le Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale.

Nella categoria A8 gli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario.

Infine, nella categoria A9 rientrano i castelli ed i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le Unità tipo delle altre categorie: costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. È compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie.

Quanto alla categoria A/9, il Decreto 14 agosto 2020 n. 76 (c.d. Decreto Agosto), in attesa di conversione, ha ammesso alla detrazione le unità immobiliari aperte al pubblico.

La Circolare evidenzia che, seppure esclusi dal superbonus, gli immobili in classe A1, A/8 E A/9 possono usufruire – ovviamente alla presenza delle condizioni e nel rispetto degli adempimenti previsti – delle detrazioni, diciamo così, tradizionali; per queste infatti la restrizione non è prevista.

L'iniziale circoscrizione del superbonus alla abitazione principale, quindi (presente nella versione originaria del D.L. Rilancio), è stata sostituita (con la conversione del D.L. in legge) dall'esclusione delle categorie in parola; così, l'ambito di applicazione è stato allargato alle seconde, terze case etc., con la sola limitazione – a due – del numero delle unità immobiliari su cui è possibile effettuare gli interventi da parte delle persone fisiche<sup>26</sup>

Passiamo poi al significato delle espressioni utilizzate di “*edifici residenziali unifamiliari*” e “*unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno poste all'interno di edifici plurifamiliari*”.

L'edificio unifamiliare è definito come “*quello riferito ad un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare*”<sup>27</sup>.

Mentre l'unità immobiliare “*funzionalmente indipendente*” è definita<sup>28</sup> come “*dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva (ad uso/ autonomo esclusivo)*”; mentre la presenza di un “*accesso autonomo dall'esterno*”, presuppone – “*ad es.*” aggiunge l'AdE nella Circolare n. 24/E - “*che l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta*

---

<sup>26</sup> Su cui v. 2.2.

<sup>27</sup> V. art. 1, co. 3, lett. i, D.M. Efficienza Energetica.

<sup>28</sup> V. art. 1, co. 3, lett. i, D.M. Efficienza Energetica.

*l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva*".

L'aggiunta dell'espressione "ad es." dell'AdE vuole dare per presupposta l'ipotesi che la descrizione di accesso autonomo dall'esterno offerta dal D.M. sia solo esemplificativa?

La successiva precisazione dell'AdE, poi, per cui non ha alcun rilievo il fatto che l'edificio plurifamiliare nel quale si trova l'immobile funzionalmente indipendente e con accesso esterno sia, oppure no, un condominio, sottolinea che per l'AdE l'espressione "edificio plurifamiliare" è più ampia dalla nozione civilistica di condominio; la legge non fornisce una definizione di edificio plurifamiliare e anche su tale punto sarebbe utile un chiarimento.<sup>29</sup>

Ciò che è importante rilevare con l'AdE è che queste unità immobiliari fruiscono del superbonus autonomamente, quindi anche se il condominio non delibera alcunché.

L'ambito territoriale nel quale si deve trovare l'immobile su cui è effettuato l'intervento è quello dello Stato Italiano, mentre non rientrano nell'agevolazione le spese sostenute per interventi su immobili utilizzati per lo svolgimento di attività di impresa, arti e professioni.

Quanto agli interventi sulle parti comuni, veniamo al limite importante riguardo alle detrazioni su unità immobiliari non residenziali su cui si accennava all'inizio del paragrafo. Abbiamo detto che queste sono escluse dalle detrazioni salvo che per quelle derivanti dall'intervento sulle parti comuni. La Circolare qui precisa però che "in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio"<sup>30</sup>. Il principio è stato ribadito dalla Circolare n. 19 di quest'anno, ma è stato affermato già dalla Circolare n. 57 del 1998 con riferimento alle detrazioni per gli interventi di recupero edilizio.

Osserva chi scrive che in linea con quanto previsto dalla stessa normativa sugli interventi di recupero<sup>31</sup>, dovrebbe quindi ammettersi la detrazione per interventi trainati anche per l'unità immobiliare adibita promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, anche se ridotta al 50 per cento.

---

<sup>29</sup> Sulla nozione di parti comuni fornita dall'AdE nella Circolare, si v. Cap. III quesito *Se le parti comuni degli edifici devono essere parti comuni condominiali, così dice l'ADE nella circolare 24/E, gli IACP e le cooperative a proprietà indivisa, quando sono unici proprietari degli immobili non potranno accedere al bonus?*

<sup>30</sup> Circ. n. 19E/2020.

<sup>31</sup> Art. 16bis, co. 5 D.P.R. n. 917/1986.

La detrazione per gli interventi realizzati sulle parti comuni spetta anche ai proprietari di sole pertinenze (come box o cantine) che abbiano sostenuto le spese di detti interventi; principio, anche questo, già affermato in precedenza dall'AdE<sup>32</sup> e ribadito nella Circolare n. 24/E.

L'AdE poi ricorda ancora che l'intervento deve riguardare edifici o unità esistenti e non edifici nuovi e poi precisa che è eccettuato il caso dell'installazione di sistemi solari fotovoltaici di cui al co. 5<sup>33</sup>.

L'agevolazione spetta anche per interventi eseguiti con demolizione e ricostruzione inquadabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 3, co. 1, lett. d) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (d'ora in poi D.P.R. n. 380/2001)<sup>34</sup>.

Vedremo inoltre più avanti<sup>35</sup> che in determinate ipotesi in cui le norme vietano l'esecuzione degli interventi trainanti è possibile eseguire direttamente interventi che rientrano nell'ecobonus ordinario alle condizioni agevolative del superbonus.

Quanto incide la conformità edilizia del bene sulla fruizione dell'agevolazione? È uno dei quesiti a cui abbiamo dato risposta nel Cap. III<sup>36</sup>.

### **3.2 Per quali interventi si può usufruire del superbonus?**

E veniamo alla domanda delle domande: per quali interventi si può fruire del superbonus? A qualcosa abbiamo già accennato. Ricordiamo *in primis* che gli interventi si dividono in due grandi aree: gli interventi principali o trainanti e gli interventi aggiuntivi o trainati.

Ai primi appartengono: gli interventi di efficientamento energetico e il sisma bonus.

Ai secondi appartengono: l'ecobonus, l'installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi impianti di accumulo, l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. Secondo il testo dell'art. 119, degli interventi trainati: l'ecobonus e le infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici sono abbinabili solo agli impianti trainanti di efficientamento energetico, gli impianti fotovoltaici a tutti gli interventi trainanti.

Vediamoli ora uno per uno.

---

32 Nella Circ. n. 57E/1998 e ripreso di recente anche dalla Circ. n. 19E/2020.

33 Su tale aspetto si rimanda al par. 3.2.3.2.

34 Su cui v. par. 3.2.3.1.

35 V. par. 3.2.1.4.

36 Vedi quesito *Che cos'è la conformità urbanistica? È necessario che l'edificio debba avere la conformità urbanistica per accedere al superbonus? E l'agibilità? Che cosa succede se manca questo requisito?*

### 3.2.1 Interventi trainanti di efficientamento energetico: quali sono?

Gli interventi trainanti di efficientamento energetico<sup>37</sup> sono di due tipi: interventi di isolamento termico degli involucri edilizi (lett. a) e interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, sulle parti comuni (lett. b) e sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari poste all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi esterni (lett. c).

#### 3.2.1.1 Interventi di isolamento termico degli involucri edilizi

Gli interventi di isolamento termico agevolati sono: *“a) interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno”*.

Dunque, il bonus spetta per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali (es. pareti), orizzontali (es. pavimenti) e inclinate delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno che interessano l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio e che rispettano i requisiti di trasmittanza definiti dal decreto di cui al co. 3<sup>ter</sup> dell'art. 14 D.L. n. 63/2013<sup>38</sup>.

Il concetto di edificio va qui inteso (come nel resto dell'art. 119) come edificio nella sua interezza e non di singola unità immobiliare. Dunque l'incidenza superiore al 25% va calcolata con riferimento all'intero edificio o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente<sup>39</sup>.

Nel caso di tali interventi, la detrazione va calcolata *“su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; a euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; a euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.”*

Secondo la Circolare n. 24/E dell'AdE, detti limiti vanno interpretati nel senso che ove ad es. un condominio sia composto da quindici unità, l'importo complessivo massimo riferibile all'edificio va calcolato moltiplicando 40.000 per 8 e 30.000 per 7. L'interpretazione dell'AdE, certamente di maggior favore verso il contribuente, non trova però, secondo chi scrive, pedissequo conforto nel testo normativo, il quale si limita a

<sup>37</sup> Previsti al co. 1 dell'art. 119.

<sup>38</sup> Il Decreto è stato firmato dai ministri competenti, ma non ancora pubblicato in G.U.; in attesa dell'entrata in vigore (che avverrà con la pubblicazione in G.U.), si applica il D.M. 11 marzo 2008 come modificato dal decreto 26 gennaio 2010.

<sup>39</sup> Qualora l'intervento sia eseguito solo su questa.

prevedere che negli edifici composti da più di otto unità bisogna calcolare l'importo di 30.000 euro per il numero di unità.

I materiali isolanti utilizzati per l'intervento devono rispettare i criteri ambientali minimi (c.d. C.A.M.) di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 11 ottobre 2017; questa è una condizione in più rispetto agli interventi di riqualificazione energetica "ordinari".

L'AdE ha precisato che tra le spese possono rientrare anche quelle per la coibentazione del tetto, a condizione che il tetto sia elemento di separazione tra il volume riscaldato e l'esterno, che anche assieme ad altri interventi di coibentazione eseguiti sull'involucro opaco incida su più del 25 per cento della superficie lorda complessiva disperdente e che, anche congiuntamente ad altri interventi, consenta il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio di due classi.

Sono dunque oggetto di questi interventi: condomìni, edifici unifamiliari e unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno.

### **3.2.1.2 Interventi per la sostituzione di impianto di climatizzazione invernale sulle parti comuni**

Gli interventi sono così descritti: *"b) interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102."*

Pur mancando il richiamo alle norme sulle parti condominiali<sup>40</sup>, questo intervento, in linea con quanto afferma l'AdE, è da eseguirsi sulle parti condominiali e non su immobili appartenenti ad un'unica proprietà. Tale conclusione porta a dei problemi interpretativi di non secondaria importanza, come abbiamo visto nel quesito dedicato nel Quesiti<sup>41</sup>.

Dunque, l'intervento agevolato è eseguibile per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con:

<sup>40</sup> Artt. 1117 e ss. c.c.

<sup>41</sup> Quesito *Se le parti comuni degli edifici devono essere parti comuni condominiali, così dice l'AdE nella circolare 24/E, gli IACP e le cooperative a proprietà indivisa, quando sono unici proprietari degli immobili non potranno accedere al bonus?*

- con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo come interventi trainati;
- impianti di micro cogenerazione;
- impianti a collettori solari;
- esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione suddette, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.

L'intervento deve riguardare la sostituzione degli impianti esistenti: come per l'ecobonus, non sono quindi ammessi interventi su immobili privi di impianti di riscaldamento.

I nuovi impianti devono avere un'efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013.

La detrazione va calcolata *“su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari ovvero a euro 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari”*.

Anche qui, come nel precedente intervento, l'AdE interpreta la norma nel senso più favorevole per il contribuente quindi ad es. nel caso di un immobile con quindici unità immobiliari, avremmo un limite di spesa dato dalla moltiplicazione di 20.000 per 8 e 15.000 per 7. Ma in realtà il testo della norma sembra essere di diverso tenore. Vedremo.

Infine, la detrazione è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito. Aggiunge l'AdE nella Circolare che la detrazione vale anche per le spese della *“sostituzione della canna fumaria collettiva esistente, mediante sistemi fumari multipli o collettivi nuovi, compatibili con apparecchi a condensazione, con marcatura CE di cui al regolamento delegato (UE) 305/2011, nel rispetto dei requisiti minimi prestazionali previsti dalla norma UNI 7129 3”*.

### **3.2.1.3 Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo**

L'intervento è identico a quello di cui alla lett. b relativo alle parti comuni, con tre differenze: primo, riguarda non più parti comuni, ma edifici unifamiliari o unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo; secondo, prevede anche - esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione già citate – la sostituzione dell'impianto con caldaie

a biomassa con prestazioni emissive con i valori almeno di classe 5 stelle (*ex* D.M. 7 novembre 2017, n. 186); terzo, cambia l'ammontare complessivo delle spese su cui è calcolabile la detrazione, che non dev'essere superiore a 30.0000 euro.

#### **3.2.1.4 Ecobonus senza intervento trainante**

In alcuni, specifici casi l'ecobonus usufruisce delle condizioni agevolative del superbonus anche in assenza di intervento trainante: cioè, perché si possa usufruire delle condizioni agevolative del superbonus, non è richiesto l'abbinamento ad una delle tre ipotesi di interventi di efficientamento energetico trainanti.

Si tratta, precisamente dei casi in cui: l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi di efficientamento energetico trainanti siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali.

Restano da rispettare, afferma la Circolare n. 24/E: i requisiti minimi e il miglioramento di due classi di prestazione energetica, da attestare mediante A.P.E. Il dubbio è: in questo caso l'ecobonus funge da intervento trainante? Cosa dobbiamo intendere con il richiamo ai requisiti di cui al co. 3? Solo i requisiti minimi o anche le due classi in più? Cioè, possono abbinarsi interventi trainati degli impianti fotovoltaici?

In questi specifici casi, quindi, la detrazione dell'ecobonus è del 110% e il numero delle rate dovrebbe essere cinque al pari di quanto si è detto per l'ecobonus intervento trainato<sup>42</sup>.

#### **3.2.1.5 Condizioni per l'accesso al superbonus degli interventi di efficientamento energetico**

L'accesso al superbonus per gli interventi di efficientamento energetico è subordinato a due condizioni: miglioramento energetico di due classi<sup>43</sup> e rispetto dei requisiti tecnici. Il livello di efficientamento energetico richiesto per gli interventi agevolati con le due condizioni previste – il D.M. Requisiti, già previsto da tempo e finalmente emesso e il miglioramento delle due classi energetiche – è superiore al passato.

Quanto al miglioramento delle due classi energetiche, questo deve riguardare l'edificio o le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari, le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, "*ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta*"; come già detto<sup>44</sup>, si deduce che il miglioramento deve riguardare l'intero edificio e non ad es. la singola unità

<sup>42</sup> V. par. 3.2.3.1.

<sup>43</sup> Con alcuni dubbi per il caso di ecobonus v. par. 3.2.1.4 senza intervento trainante e di demolizione e ricostruzione, v. *infra* par. 3.2.1

<sup>44</sup> Par. 3.2.1.1.



immobiliare posta in condominio non funzionalmente indipendente. Inoltre, il Decreto di Efficienza Energetica e l'AdE hanno precisato che l'espressione “*se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta*” sta ad indicare il caso in cui l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima classe, e quindi è sufficiente il conseguimento della classe energetica più alta.

Specifica poi l'AdE che deve trattarsi di interventi “*effettivamente conclusi*”<sup>45</sup>: infatti, il passaggio di due classi dev'essere asseverato a inizio e fine lavori mediante l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 D.Lgs. n. 19 agosto n. 192<sup>46</sup> che dev'essere rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

L'altra condizione che devono rispettare tutti gli interventi di efficientamento energetico, trainanti e non, è quella del rispetto dei requisiti minimi previsti dal decreto di cui al co. 3<sup>ter</sup> dell'art. 14, D.L. n. 63/2013<sup>47</sup>.

Come detto più volte, il D.M. è stato firmato dai Ministri competenti ma è in attesa di pubblicazione sulla G.U.; fino a che non sarà pubblicato non sarà in vigore e varranno ancora i decreti indicati dallo stesso co. 3<sup>ter</sup>; per quanto il nuovo Decreto menzioni solo uno dei due, il D.M. 19 febbraio 2007<sup>48</sup>.

In ogni caso, come previsto dal medesimo Decreto, esso potrà applicarsi solo agli interventi iniziati successivamente alla sua entrata in vigore. Lo stesso D.M. Efficienza Energetica precisa altresì che, per accedere alle detrazioni del superbonus, permane l'obbligo di acquisire l'asseverazione che comprenda, nei casi previsti dalla legge, la dichiarazione di congruità delle spese sostenute anche per gli interventi agevolati la cui data di inizio lavori sia antecedente l'entrata in vigore del decreto<sup>49</sup>. D'altronde l'obbligo è previsto dallo stesso Decreto Legge Rilancio, fonte superiore al D.M. in parola.

Per quanto riguarda l'applicazione dei prezziari e massimali di costo si rinvia ai paragrafi dedicati all'asseverazioni<sup>50</sup>.

---

45 Circ. n. 24/E pag. 23.

46 Detto anche A.P.E., su cui v. anche par. 5.1.

47 “*3ter. Con uno o piu' decreti del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che beneficiano delle agevolazioni di cui al presente articolo, ivi compresi i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento, nonché le procedure e le modalita' di esecuzione di controlli a campione, sia documentali che in situ, eseguiti dall'ENEA e volti ad accertare il rispetto dei requisiti che determinano l'accesso al beneficio. Nelle more dell'emanazione dei decreti di cui al presente comma, continuano ad applicarsi il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 febbraio 2007, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 47 del 26 febbraio 2007, e il decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18 marzo 2008. L'ENEA, ai fini di assicurare coerenza con la legislazione e la normativa vigente in materia di efficienza energetica, limitatamente ai relativi contenuti tecnici, adegua il portale attualmente in essere e la relativa modulistica per la trasmissione dei dati a cura dei soggetti beneficiari delle detrazioni di cui al presente articolo*”.

48 Art. 12 D.M. Efficienza Energetica.

49 Art. 12 D.M. Efficienza Energetica.

50 Par. 5 e ss..

### 3.2.2 Sisma bonus

Come possiamo dedurre da quanto detto fin qui, nel quadro disegnato dall'art. 119 il sisma bonus occupa uno spazio a sé stante; innanzitutto, nel senso che gli interventi di efficientamento energetico, oltre alle specifiche condizioni stringenti previste per i singoli casi, sono accomunati dalla stessa disciplina in fatto di condizioni da rispettare<sup>51</sup>; invece per il sisma bonus i primi due requisiti (rispetto dei requisiti tecnici e salto di classi energetiche) non sono richiesti affatto e l'asseverazione, che è richiesta in entrambi i casi, segue una strada a parte rispetto agli interventi di efficientamento energetico); inoltre, l'unico intervento trainato abbinabile è quello degli impianti fotovoltaici<sup>52</sup>.

Spieghiamoci meglio.

A differenza degli interventi di efficientamento energetico, gli interventi di sisma bonus ammessi al superbonus sono quelli già previsti dalle norme (e cioè ai co. da *1bis* a *1septies* dell'art. 16 del D.L. n. 63/2013). Dunque, non si prevedono per essi condizioni ulteriormente stringenti, standard più elevati; d'altronde, il sisma bonus aveva già acquisito elevati livelli di prestazioni. In particolare, dal 2017 (per effetto della Legge di Bilancio n. 232 del 11 dicembre 2016), è stata introdotta una serie di fattispecie con specifici standard da rispettare; al di là delle varie condizioni specifiche, il principio di fondo è che, in corrispondenza del tipo di immobile (cioè, se unità di proprietà individuale o parti condominiali) e del livello di riduzione del rischio sismico apportato dall'intervento, aumenta a mano a mano la percentuale di detrazione.

Ciò che cambia col superbonus è quindi solo la percentuale della detrazione, che sale per tutti a 110. Non varia il numero delle rate annuali, che era già cinque. Resta il tetto di spesa già previsto e cioè 96.000 euro per ogni unità immobiliare, che nei condomini sono moltiplicati per il numero di unità di proprietà esclusiva.

L'arco temporale di applicazione delle nuove norme si sovrappone a quello delle norme già esistenti - che valgono per le spese sostenute dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 -, valendo per le spese sostenute dall'1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

Si consideri che le norme del superbonus non valgono (salvo i limiti che abbiamo visto) per gli esercenti attività, arte o professione e gli edifici non residenziali, che quindi potranno continuare ad avvalersi solo del sisma bonus in versione tradizionale.

Le novità sulla cessione del credito d'imposta e lo sconto in fattura valgono per tutti gli interventi di detrazioni per misure antisismiche, esclusa solo la detrazione base<sup>53</sup>.

---

51 In sintesi, su requisiti tecnici e miglioramento di due classi.

52 Questo è quanto ad oggi prevede la legge all'art. 119 co. 4; interpretazioni comprensive degli altri trainati non trovano appiglio normativo.

53 Si tratta della detrazione dell'art. 16*bis*, co. 1 lett. i T.U.I.R. per gli interventi: "*i) relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e*

Le zone sismiche meno rischiose, le zone sismiche 4 (secondo la suddivisione di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, reperibile anche al link al sito del Dipartimento della Protezione Civile <http://www.protezionecivile.gov.it/documents/20182/1272515/Mappa+classificazione+sismica+al+31+gennaio+2020+per+comuni/df142eb4-4446-42ce-b53b-a3abde5d7d48>) non sono ammesse né al superbonus, né al sismabonus (di cui all'art. 16, co. 1 *bis-septies*, D.L. n. 63/2013), ma solo alla detrazione base, prevista nell'ambito degli interventi di recupero con l'aliquota del 50%<sup>54</sup>.

Rispetto al sisma bonus già previsto abbiamo che in caso di cessione del credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione prevista nell'art. 15, co. 1, lett. *fbis*), del T.U.I.R., sale al 90%. Come ha precisato l'AdE, la detrazione per i premi assicurativi non può essere "ceduta" in quanto l'articolo 121 del Decreto Rilancio nell'elencare le spese cui sono riferite le norme su cessione e sconto, richiama gli "interventi" antisismici dell'art. 16 D.L. n. 63 del 2013 e dell'art. 119 co. 4 D.L. Rilancio. Dunque, l'impresa di assicurazione potrà acquisire il credito corrispondente al sismabonus ma non il credito corrispondente alla detrazione spettante per il premio assicurativo.

Nelle spese su cui calcolare la detrazione sono comprese anche le spese per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, se eseguito "congiuntamente" alla realizzazione di un intervento rientrante nel sisma bonus (mentre quelle, già previste dalle norme preesistenti, riguardano la classificazione e la verifica sismica degli immobili); potremmo dire, una sorta di intervento trainato minore.

Ricordiamo inoltre che per gli interventi antisismici non c'è il limite di due unità immobiliari, previsto per gli interventi trainanti di efficientamento energetico ed ecobonus trainato<sup>55</sup>.

### 3.2.3 Interventi trainati: quali sono?

E passiamo ora agli interventi trainati: ecobonus, impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo, e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici. Il traino è descritto, nel testo dell'art. 119, come esecuzione congiunta.

Come vedremo, non vi è chiarezza su tale concetto di esecuzione congiunta. Qual è l'aggancio che consente il traino all'intervento principale? Quale l'arco temporale delle spese agevolate? E quali sono le condizioni agevolative, laddove la legge rimane silente? Sì, perché le norme dicono pochissimo per l'ecobonus, molto per gli impianti fotovoltaici,

---

*all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari".*

54 V. nota prec.

55 V. *supra* par. 2.2.

poco per le infrastrutture di ricarica dei veicoli. Il discorso varia a seconda dei casi e quindi ce ne occuperemo anche entrando nel dettaglio. Quello che – forse - vale per tutti e che è stato chiarito dal Decreto Efficienza Energetica<sup>56</sup>, a sua volta richiamato dalla Circolare n. 24/E, è che, affinché i detti interventi siano abbinabili ai trainanti, le relative spese devono essere sostenute nel periodo in cui sono eseguiti gli interventi trainanti. Dobbiamo usare l'avverbio “forse” nel dire che il discorso vale per tutti gli interventi trainati perché in realtà, il D.M. si riferisce al co 2 dell'art. 119, che si occupa solo dell'ecobonus e non degli altri; si tratta di una svista? D'altronde, per il D.M. gli interventi trainati sono solo quelli del co. 2, come quelli trainanti sono solo quelli del co. 1<sup>57</sup>. Manca un po' di chiarezza.

Quindi, mentre per gli interventi trainanti quel che rileva è il momento in cui sono sostenute le spese (1 luglio 2020-31 dicembre 2021) e non quando sono eseguiti gli interventi - lo ha specificato sempre l'AdE nella Circolare n. 24/E - per i trainati invece valgono le spese sostenute durante l'esecuzione dell'intervento trainante. La norma va integrata con quanto previsto per le singole fattispecie dal Decreto Rilancio (e dalla norma base di riferimento)<sup>58</sup>.

Anche le altre condizioni per l'abbinamento degli interventi trainati cambiano a seconda dei casi: ad es. ecobonus e impianti fotovoltaici è previsto espressamente che devono consentire, uniti ai rispettivi trainanti, il miglioramento di due classi energetiche; ciò non è previsto per le infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici; questo il contenuto delle norme, che appare piuttosto chiaro; l'AdE però estende la necessità del raggiungimento delle due classi anche per le infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici. Sarebbe utile anche qui una precisazione. Aggiungiamo che per ecobonus e colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici (abbinabili solo agli interventi di efficientamento energetico) e per gli impianti fotovoltaici (quando sono abbinati agli interventi di efficientamento energetico), vige il limite di due unità immobiliari per persona fisica, fatte salve le detrazioni sulle parti comuni. Per gli impianti fotovoltaici abbinati al sisma bonus tale limite non c'è<sup>59</sup>.

Vedremo le altre specifiche condizioni, intervento per intervento.

Una limitazione importante nel sismabonus-superbonus è l'esclusione degli immobili non residenziali.

---

56 Art. 2 co. 5.

57 V. art. 1, co. 3, lett. k e l.

58 Su ciò v. i prossimi paragrafi.

59 V. art. 119, co. 10 e par. 2.2.

### 3.2.3.1 Ecobonus

L'ecobonus è, l'oramai classico intervento di riqualificazione energetica, disciplinato dall'art. 14, D.L. n. 63/2013 (di anno in anno modificato, prorogato, etc., al pari di altre norme sulle detrazioni per i lavori edilizi).

L'art. 14 cit. richiama altri atti normativi e prevede una serie variegata di interventi, ciascuno con diversi limiti di percentuale, detrazione o spesa.

Nel quadro del superbonus, l'ecobonus (nella sua versione originaria) è un intervento trainato (art. 119 co. 2), anche se, come abbiamo visto<sup>60</sup>, in via eccezionale può svolgere il ruolo che potremmo definire di intervento trainante.

Ma: quali requisiti deve avere l'intervento di ecobonus per agganciarsi ad un intervento trainante di superbonus? Partiamo dall'arco temporale, proseguendo il discorso iniziato nel paragrafo precedente: sul punto, il Decreto Rilancio non dice nulla (infatti richiama solo l'aliquota degli interventi trainanti); mentre il D.M. Efficienza Energetica ha stabilito che gli interventi trainati<sup>61</sup> si considerano effettuati congiuntamente agli interventi trainanti se *“le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti”*<sup>62</sup>; come detto, la norma è stata anche richiamata dalla Circolare n. 24/E. Abbiamo qui la conclusione un po' paradossale che a differenza dell'intervento trainante, la spesa di quello trainato ha margini temporali potenzialmente maggiori, essendo ancorata alla durata dell'intervento trainante, che non ha limiti di legge. Ulteriori limiti potrebbero derivare dalle date già stabilite dalla norma base sull'ecobonus, l'art. 14, D.L. n. 63/2013<sup>63</sup>? Il discorso è più teorico che pratico, atteso le spese restano connesse alla ultimazione dei lavori, visto che senza asseverazione (di fine lavori) non è possibile fruire della detrazione integrale; in ogni caso, sarebbe utile un chiarimento.

Per un altro verso, è bene tenere a mente che il tempo a disposizione per sostenere le spese degli interventi trainati di ecobonus (e per prudenza, forse anche per gli altri interventi trainati) può in concreto essere inferiore a quello a disposizione per gli interventi trainanti: le prime devono essere sostenute nell'arco temporale in cui è effettuato l'intervento trainante, e non, come invece per quest'ultimo, nell'arco temporale di vigenza normativa dell'agevolazione. Dunque, una spesa per intervento trainato ecobonus sostenuta a luglio 2020 non è agevolabile col superbonus se l'intervento principale non è iniziato.

Ricordiamo che l'abbinamento dell'ecobonus è possibile solo agli interventi trainanti di efficientamento energetico (e non quindi al sisma bonus).

---

60 V. par. 3.2.1.4.

61 O solo quelli di eco bonus? V. par. prec.

62 Art. 2 co. 5 D.M. *“Efficienza Energetica”*.

63 A cui richiama lo stesso Decreto Rilancio, v. art. 119 co. 2.

Quanto ai limiti di spesa e detrazione, l'ecobonus deve rispettare, secondo l'art. 119, i *“limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica”* dalla legislazione vigente; secondo la Circolare dell'AdE i *“limiti di detrazione o di spesa previsti”* dall'art. 14 per ciascun intervento. Una delle due espressioni è evidentemente imprecisa. Ma quale? In materia di ecobonus abbiamo, oltre alla percentuale della detrazione, per alcuni interventi un massimo della detrazione (es. acquisto e la posa in opera delle schermature solari, co. 2, lett. b), per altri, un ammontare complessivo delle spese (es. gli interventi sull'involucro con un'incidenza del 25%, co. 2<sup>quater</sup>), per altri ancora, nessun limite (es. per interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali, co. 2, lett. a). La risposta alla domanda non sembra così scontata.

Altro punto su cui il Decreto Rilancio è silente per l'ecobonus trainato è la durata delle rate su cui va spalmata la detrazione (a differenza degli altri interventi trainati): la mancanza è sopperita dal D.M. Efficienza Energetica<sup>64</sup> secondo cui le rate sono cinque<sup>65</sup>.

Nel paragrafo nella Circolare n. 24/E dedicato all'ecobonus ordinario l'AdE ricorda che gli interventi ecobonus *“sono agevolabili a condizione che gli edifici oggetto degli interventi abbiano determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, siano dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile. Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari”*.

Le norme ammettono<sup>66</sup>, sempre nel rispetto dei requisiti minimi e dei requisiti indicati per gli interventi di efficientamento energetico, anche gli interventi per la demolizione e la ricostruzione dell'edificio a norma dell'art.3, co. 1, lett. d), D.P.R. n. 380/2001. Si evidenzia che l'articolo, che descrive gli interventi di ristrutturazione edilizia, è stato di recente modificato dal D.L. c.d. Semplificazioni (D.L. n. 76 del 16 luglio 2020, in attesa di conversione in legge) con la sostituzione del terzo e quarto periodo<sup>67</sup>.

---

64 All. B, nota\*.

65 La Guida dell'AdE lo afferma nel Caso pratico n. 1.

66 Art. 119, co. 3 ult. per. *“Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai citati commi 1 e 2, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.”*

67 L'art. 3, co. 1, lett. d), D.P.R. n. 380/2001 come introdotto dal D.L. 16 luglio 2020 n. 76 (c.d. Semplificazioni) in attesa di conversione in legge, prevede che: *“d) “interventi di ristrutturazione edilizia”, gli 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 diversa 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. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei*

Il richiamo, nella norma che prevede questi interventi, al rispetto dei requisiti minimi (e ai limiti stabili dai co. 1 e 2 dell'art. 119) e non al conseguimento delle due classi energetiche lascia il dubbio se anche in questo caso sia richiesto o no il conseguimento delle due classi energetiche.

### 3.2.3.2 Impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo

Gli impianti solari fotovoltaici e i connessi sistemi di accumulo (per installazione contestuale o successiva) costituiscono un intervento trainato abbinabile agli interventi di efficientamento energetico e al sismabonus, a tutti gli interventi trainanti insomma. Alla base è già prevista una detrazione tra gli interventi di recupero<sup>68</sup>.

A differenza degli altri due interventi trainati (ecobonus e colonnine per la ricarica di veicoli elettrici), le condizioni agevolative in caso di abbinamento ad intervento trainante sono tutte specificamente previste dalla legge<sup>69</sup>: esecuzione congiunta con uno degli interventi trainanti, spese sostenute tra l'1 luglio 2020 e il 31 dicembre 2021; la detrazione è del 110% fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 48.000 e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali aventi pari importo; in caso di interventi ristrutturazione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione edilizia (art. 3, co. 1, lett. d, e ed f, D.P.R. n. 380/2001), il limite di spesa scende ad euro 1.600 per ogni kW di potenza nominale e abbinamento con intervento trainante.

Abbiamo detto che le spese vanno sostenute tra l'1 luglio 2020 e il 31 dicembre 2021; ma vale anche per gli impianti fotovoltaici la condizione che la spesa avvenga durante l'esecuzione dell'intervento trainante? Secondo il D.M. Efficienza Energetica e la Circolare n. 24/E, non sembrerebbe: il D.M. quando parla di interventi trainati, si riferisce solo all'ecobonus, e la Circolare, quando riporta la definizione del D.M., mostra di riferirsi solo a ecobonus e colonnine<sup>70</sup>. Il vincolo alla durata dell'intervento trainante resta dato, in ogni caso, dell'asseverazione, da fare a fine interventi.

Gli impianti fotovoltaici, insieme agli interventi trainanti e all'ecobonus devono conseguire il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile di due classi<sup>71</sup>. Qualora abbinato al sisma bonus, l'intervento non deve contribuire al conseguimento delle due classi energetiche, non richiesto per il sisma bonus.

---

*beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché a quelli ubicati nelle zone omogenee A, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria".*

68 Art. 16bis, co. 1, T.U.I.R.

69 Art. 119, co. 5-7.

70 V. par. 3.2.3.

71 Quanto al conseguimento delle due classi energetiche si rinvia a quanto detto al par. 3.2.1.5.

La detrazione è riconosciuta anche in caso di installazione (contestuale o successiva), di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici ammessi al superbonus, alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo previsti per gli interventi di installazione di impianti solari e, comunque, nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo dei predetti sistemi.

Il limite di 48.000 euro, stabilito cumulativamente per l'installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti, è riferito, ha specificato l'AdE nella sua Circolare, alla singola unità immobiliare e va sommato ai limiti di spesa previsti per gli interventi trainanti<sup>72</sup>.

Le condizioni per l'ammissione dell'intervento al superbonus sono quindi: abbinamento ad uno degli interventi trainanti suindicati e cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE) Spa con le modalità di cui all'art. 13, co. 3 D.Lgs. n. 387 del 29 dicembre 2003 dell'energia non auto-consumata in sito o non condivisa per l'autoconsumo, ai sensi dell'art. 42*bis* D.L. n. 162 del 30 dicembre 2019.

La detrazione non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale.

Un'ultima osservazione. A differenza di tutti gli altri interventi del superbonus, quello dell'installazione degli impianti fotovoltaici può essere effettuato anche su immobili di nuova costruzione<sup>73</sup>. Come dobbiamo considerare l'ammissione alla detrazione anche per gli impianti installati nelle nuove costruzioni? La possibilità dell'agevolazione anche in caso di nuova costruzione, sebbene con un limite di spesa ridotto, ci deve fare ipotizzare un caso di agevolazione autonomo e non trainato di installazione di impianti fotovoltaici? Gli interventi trainanti infatti sono possibili solo su edifici esistenti<sup>74</sup>.

### **3.2.3.3 Infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici**

E siamo dunque al terzo intervento trainato, quello dell'installazione delle infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici, abbinabile, come detto, solo agli interventi trainanti di efficientamento energetico, senza però, stando al testo della legge, che debba contribuire al raggiungimento delle due classi in più di prestazioni energetiche. Dato l'abbinamento con gli interventi trainanti di efficientamento energetico, anche per le colonnine, dovrebbe valere il limite di due unità immobiliari di cui al co. 10<sup>75</sup>?

Anche qui esiste una detrazione di partenza, quella prevista dall'art. 16*ter* D.L. n. 63/2013 (per il periodo dall'1 marzo 2019 al 31 dicembre 2021), che in caso di intervento trainato sale a 110% da ripartire tra gli aventi diritto in cinque anni; per il resto valgono le

---

<sup>72</sup> Circ. n. 24/E/2020.

<sup>73</sup> V. art. 3, co. 1, lett. e, D.P.R. n. 380/2001.

<sup>74</sup> V. par. 3.1.

<sup>75</sup> V. par. 2.2.



norme esistenti e cioè: ammontare massimo delle spese pari a euro 3.000, per l'acquisto e installazione delle infrastrutture ivi inclusi i costi iniziali per la richiesta di potenza addizionale fino ad un massimo di 7 kW. Le infrastrutture di ricarica devono essere dotate di uno o più punti di ricarica di potenza standard non accessibili al pubblico (ai sensi dell'art. 2, co. 1, lett. d) e h), D. Lgs. n. 257 del 16 dicembre 2016. La detrazione si applica anche alle spese documentate rimaste a carico del contribuente, per l'acquisto e la posa in opera di infrastrutture di ricarica su parti condominiali.

Quanto all'arco temporale in cui è possibile sostenere le spese agevolate – nella specie le norme non specificano alcunché -, si rimanda a quanto detto nei paragrafi precedenti.

#### **4. Detrazione spettante**

Come detto, con il superbonus spetta una detrazione del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque rate annuali di pari importo e si calcola sulle spese sostenute tra l'1 luglio 2020 e il 31 dicembre 2021; indipendentemente dal momento in cui gli interventi sono effettuati.

Nel paragrafo dedicato della Circolare n. 24/E l'AdE si occupa di aspetti relativi all'individuazione della detrazione spettante.

##### **4.1 Detrazione in edificio unifamiliare e unità funzionalmente indipendente con accesso esterno**

Nel caso di interventi eseguiti su edifici unifamiliari e unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso esterno, il bonus spetta a persone fisiche, anche se esercitano attività d'impresa, arti o professioni (ma in questo caso solo per immobili diversi da quelli utilizzati per l'esercizio di attività d'impresa, arte o professione), con il limite di due unità immobiliari, fatte salve le detrazioni riferite ad interventi su parti comuni (per le unità funzionalmente indipendenti e con accessi autonomi).

I limiti di spesa variano a seconda dell'intervento e dell'immobile su cui è eseguito.

L'importo massimo di detrazione deve intendersi riferito al singolo intervento agevolabile e all'immobile nel complesso e quindi, nel caso di più possessori o detentori, va suddiviso tra i vari soggetti in misura alla spesa effettivamente sostenuta da ciascuno (e documentata). Se sullo stesso immobile sono eseguiti più interventi agevolabili, il limite sarà dato dalla somma di quelli previsti per ciascun intervento.

## 4.2 Calcolo detrazione in condominio

In condominio il limite di spesa è calcolato in funzione del numero di unità immobiliari<sup>76</sup>; questo limite sarà da riferirsi al condominio e non alle singole unità, per le quali la detrazione sarà rapportata alla spesa sostenuta secondo il riparto per millesimi o altro criterio stabilito dalla legge<sup>77</sup> (o dal regolamento di condominio) ed effettivamente rimborsata al condominio: la quota di detrazione riconosciuta al condomino potrà quindi anche superare il limite massimo stabilito per la singola unità immobiliare. L'espressione "*effettivamente rimborsata al condominio*" sta ad indicare che il calcolo della detrazione può avvenire solo su quanto poi il condominio ha effettivamente pagato per gli interventi nel periodo di riferimento.

## 4.3 Scelta tra diverse fattispecie agevolate (rinvio)

Se l'intervento può rientrare in diverse ipotesi di interventi agevolati, come ad es. la sostituzione degli impianti di climatizzazione, si deve scegliere e si dovrà utilizzare solo un'agevolazione<sup>78</sup>.

## 4.4 Imputazione delle spese e imposta sul reddito

La detrazione può calcolarsi sia con riferimento all'I.R.P.E.F. (Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche), nel rispetto di quanto indicato<sup>79</sup>, sia con riferimento all'I.R.E.S. (Imposta sul Reddito delle Società) in questo caso solo per le spese per interventi su parti comuni di edifici residenziali in condominio<sup>80</sup>.

Le spese devono essere state sostenute tra l'1 luglio 2020<sup>81</sup> e il 31 dicembre 2021 e, per i soggetti per i quali il periodo d'imposta non coincide con l'anno solare, "*nei periodi d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020 e alla data del 31 dicembre 2021*"<sup>82</sup> (per gli I.A.C.P. comune denominati ed enti aventi le stesse finalità il termine finale è il 30 giugno 2022).

L'AdE rammenta che in accordo con i principi generali, per l'individuazione del periodo d'imposta cui fare riferimento per l'imputazione delle spese:

- per le persone fisiche (compresi gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali), varrà il criterio di cassa e dunque la data dell'effettivo pagamento: ad es. si spiega che per un intervento iniziato nel 2019 con pagamenti effettuati nel 2019, 2020 e 2021, la detrazione sarà possibile solo per gli ultimi due pagamenti;

---

<sup>76</sup> V. par. 2.1.

<sup>77</sup> Ex artt. 1123 e ss. c.c..

<sup>78</sup> Sulla cumulabilità degli interventi v. par. 4.6.

<sup>79</sup> V. *supra* par. 2.2.

<sup>80</sup> v. Circolare n. 24/E/2020.

<sup>81</sup> La Circ. 24/E a pag. 32 menziona solo l'anno, ma è sicuramente un refuso.

<sup>82</sup> Circ. 24/E.

per il 2020, si aggiunge qui, sempre dall'1 luglio in poi;

- per le imprese individuali, società ed enti commerciali, il criterio sarà quello di competenza, per cui saranno da prendere in considerazione le spese imputabili al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020 o al 31 dicembre 2021: ciò, indipendentemente, sia dalla data di avvio degli interventi (come anche per le persone fisiche), sia anche dal momento del pagamento.

Per l'AdE sono assimilabili a detti soggetti anche le imprese minori (di cui all'art. 66 T.U.I.R.), che sono sottoposte al regime di cassa, ma *“lo stesso legislatore, . . . , ha richiamato per alcuni componenti di reddito – che mal si conciliano con il criterio di cassa – la specifica disciplina prevista dal TUIR, rendendo di fatto operante per tali componenti il criterio di competenza”* (v. Circ. 24/E 2020 e 11/E 2017); in particolare questo *“avviene per la deduzione delle quote di ammortamento che rappresentano la tecnica contabile mediante la quale le spese qui in esame concorrono alla formazione del risultato di periodo”* (v. Circolare n. 24/E 2020).

Per le spese sostenute da soggetti diversi da imprese individuali, società ed enti commerciali e riferite alle parti comuni degli edifici, il momento d'imputazione della spesa è quello in cui è effettuato il bonifico, indipendentemente dal momento in cui i singoli condòmini hanno pagato la propria rata.

Ad es., dice l'AdE, se il bonifico è effettuato dopo l'1 luglio 2020 danno diritto al bonus anche le rate versate dal singolo condomino nel 2019, nel 2020 e nel 2021, se prima della scadenza dei termini per la presentazione della dichiarazione dei redditi 2020.

La detrazione è ammessa per le spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico del contribuente: dunque, non spetta se le spese sono rimborsate ed il rimborso non ha concorso al reddito. Eventuali contributi percepiti in periodi d'imposta successivi a quello in cui si è beneficiato della detrazione devono essere assoggettati a tassazione separata (di cui all'art. 17, co. 1 lett. *n.bis*), T.U.I.R. Si considerano rimaste a carico le spese rimborsate per contributi che hanno concorso a formare il reddito del contribuente.

Resta comunque fermo un limite: come tutte le detrazioni dall'imposta lorda, l'agevolazione è ammessa entro la capienza dell'imposta annua; la parte eventualmente residua non può essere utilizzata per i periodi d'imposta successivi né essere chiesta a rimborso<sup>83</sup>; ricorda però l'AdE che nella materia che ci interessa, il contribuente, anche incapiente, può optare per lo sconto in fattura e la cessione del credito corrispondente alla detrazione.

La detrazione si applica sul totale della fattura, al lordo del pagamento dell'IVA.

Se l'immobile su cui sono effettuati gli interventi agevolati è trasferito per atto tra vivi (vendita o donazione), le detrazioni non utilizzate (anche in parte) dal cedente, salvo

---

<sup>83</sup> Art. 121 co.3 Decreto Rilancio.

diverso accordo, spettano per i restanti periodi d'imposta all'acquirente (persona fisica). In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio si trasmette per intero all'erede, che conserva la detenzione materiale e diretta del bene.

#### 4.5 Altre spese ammesse al superbonus

Quali le altre spese ammissibili al superbonus? Sicuramente, per espressa previsione normativa, nei limiti previsti per ciascun intervento, quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità delle attestazioni e delle asseverazioni.

La detrazione, inoltre, afferma l'A.d.E, spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. In particolare, sono menzionate: le spese per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, richieste dal tipo di lavori (es. perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione); gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (es. le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori)<sup>84</sup>.

#### 4.6 Cumulabilità

E veniamo alla questione della cumulabilità. L'AdE nella sua Circolare ricorda che per gli interventi che non rientrano nel superbonus resta la possibilità di applicare le agevolazioni già previste in materia di riqualificazione energetica. E cioè:

- gli interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14, D.L. n. 63/2013 (il classico ecobonus) non effettuati in abbinamento a quelli che danno diritto al superbonus (in tal caso la detrazione va, a seconda dell'intervento, dal 50 all'85% e si ripartisce in dieci quote annuali di pari importo);
- impianti solari fotovoltaici, diversi da quelli ammessi al superbonus che sono invece ammessi dall'art. 16*bis* co. 1 lett. h D.P.R. n. 917/1986 e sistemi di accumulo connessi. La detrazione è del 50% da ripartire per dieci anni di pari importo;
- infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, diverse da quelle che danno diritto al superbonus, che rientrano nella previsione di cui all'art. 16-ter, D.L. n. 63/2013, del 50% e da ripartire in dieci quote annuali di pari importo.

---

<sup>84</sup> Per un'elencazione specifica delle spese connesse agli interventi agevolati si rimanda alla lettura dell'art. 5 D.M. Efficienza Energetica.

L'AdE precisa che gli interventi trainanti di cui all'art. 119 del Decreto Rilancio possono anche rientrare tra quelli ammessi alla riqualificazione energetica dall'art. 14 cit. o tra quelli di recupero del patrimonio edilizio (di cui all'art. 16 D.P.R. n. 63/2013 e 16bis D.P.R. n. 917/1986). In considerazione della possibile sovrapposizione, chiaramente il contribuente potrà avvalersi, per le stesse spese, di una sola agevolazione, nel rispetto degli adempimenti previsti per ciascuna.

Nel caso di interventi che corrispondono a diverse ipotesi agevolabili, ad es., alcuni tra quelli ammessi al superbonus e altri tra quelli ammessi al recupero del patrimonio edilizio, sarà possibile godere di entrambe le agevolazioni, tenendo ben distinta la contabilizzazione delle spese riferite ai diversi interventi e rispettando i vari adempimenti previsti per ciascuna detrazione.

## **5. Asseverazione**

Un adempimento necessario per fruire del superbonus e dell'opzione per la cessione o per lo sconto<sup>85</sup> è l'asseverazione da parte di un tecnico; l'asseverazione è prevista sia per gli interventi di efficientamento energetico sia per il sisma bonus, ma con differenti norme.

### **5.1 Asseverazione per interventi di efficientamento energetico**

Asseverazione per gli interventi di efficientamento energetico deve attestare il rispetto dei requisiti tecnici e la congruità delle spese sostenute per gli interventi oggetto di agevolazione. Copia dell'asseverazione dev'essere inviata per via telematica all'ENEA.

Il Decreto Asseverazione ne regola le modalità di invio e attuative e prevede anche le modalità di verifica ed accertamento delle asseverazioni, attestazioni e certificazioni infedeli al fine dell'irrogazione delle sanzioni.

Allegati al D.M. abbiamo indicati gli elementi essenziali che deve avere l'asseverazione in caso di lavori conclusi (all.1) o di stato di avanzamento dei lavori (S.A.L., che non esime dall'asseverazione dei lavori conclusi) (all.2).

In breve, secondo il D.M., l'asseverazione deve contenere la sottoscrizione del tecnico con il timbro professionale e deve menzionare gli artt. 47, 75 e 76 D.P.R. n. 445/2000; sono inoltre elementi essenziali dell'asseverazione, a pena di invalidità: la dichiarazione con cui il tecnico abilitato indica un indirizzo pec per la ricezione delle comunicazioni con valore legale (anche ai fini della contestazione in caso di asseverazione infedele<sup>86</sup>; la dichiarazione che, alla data di presentazione dell'asseverazione, il massimale della polizza (che dev'essere allegata a pena di invalidità insieme a copia del documento di riconoscimento) è adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette asseverazioni o attestazioni.

<sup>85</sup> Su cui v. *infra* par. 6 e ss.

<sup>86</sup> Di cui all'art. 6 co. 2.

In sintesi, queste sono le modalità di compilazione ed invio: il documento, previa registrazione da parte del tecnico abilitato, è compilato on-line nel portale informatico ENEA dedicato, sui modelli di cui agli allegati al D.M. Il modello è stampato, firmato in ogni pagina e timbrato sulla pagina finale con il timbro professionale, digitalizzato e trasmesso ad ENEA attraverso il sito. L'asseverazione dev'essere trasmessa, entro 90 giorni dal termine dei lavori, nel caso di asseverazioni relative a lavori conclusi.

Il tecnico abilitato riceve la ricevuta di avvenuta trasmissione, che indica il codice univoco identificativo attribuito dal sistema.

Le comunicazioni tra ENEA e tecnico abilitato, salvo il caso della contestazione di asseverazione infedele, avvengono nell'area personale riservata allo stesso nel portale informatico.

Sull'asseverazione l'ENEA effettua due tipi di controlli: un tipo a seguito dell'invio al fine di consentire di fruire dell'agevolazione; il D.M. elenca ciò che è oggetto di controllo. Superato il controllo, il sistema rilascia la ricevuta con il codice identificativo, con l'espressione "*stato di avanzamento lavori*" o "*lavoro realizzato*"; il primo caso abilita ad accedere alle opzioni sconto o cessione del credito per un ammontare massimo pari al valore economico dello stato di avanzamento lavori dichiarato, il secondo abilita al riconoscimento degli importi residui.

L'asseverazione per lavori conclusi deve giungere entro 48 mesi dall'asseverazione per stato di avanzamento; in difetto l'ENEA ne dà comunicazione all'AdE per l'attività di sua competenza.

L'altro tipo di controllo sull'asseverazione è effettuato a campione. Anche le risultanze di tali controlli sono trasmesse dall'ENEA al Ministero dello sviluppo economico per quanto di sua competenza e anche al fine dell'esercizio dei poteri sanzionatori di cui appresso.

Il tecnico asseveratore dev'essere abilitato ed è definito come il "*soggetto abilitato alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente iscritto agli specifici ordini e collegi professionali*" (D.M. Efficienza Energetica, art. 1 co. 3 lett. h).

Un'ultima precisazione: il Decreto Rilancio prevede che l'attestazione del passaggio di due classi energetiche deve risultare dagli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) secondo il modello del decreto 26/06/2015 "*Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*" che devono indicare lo stato di partenza e quello di arrivo dell'immobile. L'Attestato va allegato all'asseverazione da inviare all'ENEA.

## 5.2 Asseverazione per sisma bonus

La seconda asseverazione riguarda i lavori di sisma bonus, per i quali il Decreto Rilancio prevede appunto un'asseverazione rilasciata *“dai 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 professionali di appartenenza”*, in base alle disposizioni del D.M. n. 58 del 28 febbraio 2017. I professionisti devono anche attestare la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

L'asseverazione del sismabonus va depositata presso lo Sportello Unico dell'Edilizia (di cui all'art. 5, T.U. Edilizia).

Il soggetto che rilascia il visto di conformità<sup>87</sup> è tenuto a verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati. La norma che lo prevede espressamente è riferita all'asseverazione per il sisma bonus (nota: v. art. 119 co. 13 lett. b), ma non sembra sussistano dubbi sul fatto che valga per entrambe le asseverazioni; detta interpretazione può fare riferimento alla più generale espressione di cui al co. 11 secondo cui *“richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo”*.

Il Decreto Rilancio prevede per entrambe le asseverazioni le seguenti disposizioni: devono essere rilasciate al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori; l'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato deve attestare i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione.

Dispone inoltre il Decreto Rilancio che ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezziari individuati dal decreto ministeriale di cui al comma 13, lettera a), che sarebbe il Decreto c.d. Asseverazioni. Nelle more dell'adozione del detto decreto ministeriale, il Decreto Rilancio rimanda ai prezzi riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura o, se assenti, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

In realtà non è il Decreto Asseverazioni ad occuparsi di individuare i prezziari, ma il Decreto Efficienza, il quale prevede che il tecnico abilitato allega all'asseverazione il computo metrico e che, per asseverare che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento, segue i seguenti criteri: i costi per tipologia di intervento devono essere inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome, di concerto con le articolazioni territoriali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti relativi alla regione dove si trova l'edificio. In alternativa ai detti prezziari, il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide

---

<sup>87</sup> Su cui v. *infra* par. 6.2.

sui “*Prezzi informativi dell’edilizia*” edite dalla casa editrice DEI- Tipografia del Genio Civile; ove invece i prezzari suddetti non riportino le voci relative agli interventi, o parte di essi, il tecnico determinerà i prezzi in maniera analitica, secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella definizione dell’importo stesso. In tali circostanze, il tecnico può anche avvalersi dei prezzi indicati all’All.I dello stesso Decreto Efficienza, indicante i “Massimali specifici di costo per gli interventi sottoposti a dichiarazione del fornitore o dell’installatore. La relazione firmata dal tecnico abilitato per la definizione dei nuovi prezzi è allegata all’asseverazione.

Per gli interventi per i quali l’asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell’installatore, l’ammontare massimo delle detrazioni o della spesa è calcolato sulla base dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento di cui al cit. All. I.

Se dalla verifica risulta che i costi sostenuti sono maggiori di quelli massimi indicati, la detrazione è applicata nei limiti massimi di legge<sup>88</sup>.

Le norme sui massimali di costo, oltre che quelle sulla congruità delle spese, non valgono per gli interventi di sisma bonus<sup>89</sup>.

### **5.3. Polizza e sanzioni per i tecnici asseveratori**

A norma del Decreto Rilancio, ferme restando le sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, chi emette attestazioni e asseverazioni infedeli è soggetto ad una sanzione amministrativa pecuniaria che va da euro 2.000 a euro 15.000 per ogni attestazione o asseverazione infedele resa.

Inoltre gli stessi soggetti devono stipulare una polizza assicurativa della responsabilità civile (con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, in ogni caso, non inferiore a 500.000 euro), per garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dalla loro attività. Importante conseguenza per i clienti è la decadenza dal beneficio nel caso di non veridicità delle attestazioni o asseverazioni. Si applicano le norme sulle sanzioni amministrative di cui alla L. n. 689 del 24 novembre 1981. Il soggetto deputato al controllo dev’essere individuato nel Ministero dello sviluppo economico.

Il Decreto Asseverazioni (dedicato solo agli interventi di efficientamento energetico) aggiunge che la sanzione dev’essere irrogata dalla Direzione generale per l’approvvigionamento, l’efficienza e la competitività energetica del Ministero dello sviluppo economico a seguito della comunicazione per controllo a campione da parte dell’ENEA, procede nei confronti del Tecnico Abilitato che ha sottoscritto l’asseverazione

---

<sup>88</sup> V. art. 13 D.M. Efficienza Energetica.

<sup>89</sup> Art. 3 co. 2 D.M. Efficienza Energetica.



infedele con la contestazione dell'illecito (si applicano le norme di cui alla L. 24 novembre 1981 n. 689).

Tale contestazione è effettuata per p.e.c.

La Direzione generale per l'approvvigionamento, l'efficienza e la competitività energetica del Ministero dello sviluppo economico effettuata la contestazione, qualora ritenga fondato l'accertamento, deve trasmettere all'AdE e al Ministero dell'economia e delle finanze l'elenco completo delle asseverazioni o delle attestazioni prive del requisito della veridicità, affinché siano svolte le attività che comportano la decadenza dal beneficio e per il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata, dandone anche comunicazione all'ordine professionale di appartenenza del tecnico abilitato.

## **6. Modalità di fruizione della detrazione**

E veniamo ora al tema che più di ogni altro toglie il sonno ad operatori e contribuenti: quello relativo alle modalità di fruizione della detrazione: diretta, cessione o sconto in fattura? Come vedremo, qui il discorso si allarga, non si riferisce più solo al superbonus.

L'utilizzo diretto è la modalità ordinaria: semplicemente si fruisce della detrazione nelle dichiarazioni dei redditi relative all'anno di riferimento delle spese e ai successivi (il numero degli anni cambia a seconda della detrazione), in pari rate.

Le altre due modalità sono una novità del Decreto Rilancio: beninteso, anche qui non c'è niente di veramente nuovo, sono istituti che già esistevano nella materia per ipotesi specifiche: infatti, la cessione esisteva per specifici casi di sisma bonus (art. 16, co. 1-*quinques* e *septies* D.L. n. 63/2013) e con un ambito più ristretto per l'eco bonus (v. art.14, co. 2 *ter*, *sexies*, e 3.1), mentre lo sconto in fattura aveva fatto il suo ingresso nel 2019 e poi era stato eliminato quasi del tutto in pochi mesi, lasciando sul campo un caso solo, piuttosto circoscritto (art. 14, co. 3.1. D.L. n. 63/2013).

Con il Decreto Rilancio<sup>90</sup> però, per gli anni 2020 e 2021, cessione del credito d'imposta e sconto in fattura divengono modalità di fruizione alternative alla fruizione diretta per quasi tutte (si badi: non tutte, si veda il paragrafo successivo) le detrazioni fiscali legate ai lavori edilizi.

Non è richiesto un legame con il superbonus; nel caso di superbonus però abbiamo delle norme un po' diverse.

Chiaramente, la detrazione del 110% del superbonus, abbinata alla possibilità di cessione del credito d'imposta relativo o allo sconto immediato in fattura è praticamente una bomba, perlomeno in teoria. Vedremo all'atto pratico se la teoria si tradurrà in operazione fattibile ed utile.

---

<sup>90</sup> All'art. 121.

Vediamo dunque cosa prevedono ad oggi le norme.

Una prima annotazione sull'ambito di operatività delle norme: a differenza del superbonus, queste valgono per le spese sostenute nel 2020 e nel 2021: non quindi per le spese effettuate dall'1 luglio, ma dall'1 gennaio.

Nell'esposizione seguiremo quanto previsto dal Provvedimento dell'AdE dell'8 agosto 2020<sup>91</sup> integrandolo via via con osservazioni e ulteriori norme e documenti di prassi.

## 6.1 Descrizione delle opzioni e interventi ammessi

Le due opzioni alternative alla fruizione diretta sono:

- *“un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari”*<sup>92</sup>, noto come lo sconto in fattura; l'importo dello sconto non riduce l'imponibile ai fini dell'IVA e dev'essere espressamente indicato nella fattura emessa per gli interventi, come sconto praticato in applicazione dell'art. 121 D.L. n. 34/2020;
- *“la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari”*<sup>93</sup>, nota come la cessione del credito d'imposta.

La detrazione va calcolata con riferimento alle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, compreso quanto non pagato al fornitore per via dello sconto. Se per uno stesso intervento abbiamo diversi fornitori, la detrazione spettante va calcolata sull'importo delle spese sostenute nel periodo d'imposta nei confronti di ciascuno.

Nella cessione, la detrazione cedibile va calcolata tenendo conto anche delle spese sostenute nel periodo d'imposta mediante cessione del medesimo credito ai fornitori.

Questi gli interventi per cui si può esercitare l'opzione<sup>94</sup>:

- a) interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-*bis*, co. 1, lett. a) e b), T.U.I.R.: si tratta delle detrazioni c.d. per ristrutturazioni; si badi: non vi rientrano tutte le ipotesi, ma solo quelle di cui alle lett. a (interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su parti condominiali) e b (interventi di manutenzione straordinaria,

---

<sup>91</sup> Prot. n. 283847/2020 dell'8 agosto 2020 previsto dal Decreto Rilancio per la definizione delle modalità attuative delle norme.

<sup>92</sup> Art. 121 co. 1 lett. a).

<sup>93</sup> Art. 121 co. 1 lett. b).

<sup>94</sup> In deroga alle già esistenti previsioni normative di cessione e sconto delle detrazioni previste dagli artt. 14, co. 2<sup>ter</sup>, *sexies* e 3.1 e 16 co. 1<sup>quinq</sup>, e *septies* D.L. n. 63/2013.

restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sulle singole unità immobiliari residenziali e loro pertinenze); le altre non sono ammesse all'opzione, salvo quasi tutti gli interventi per l'adozione di misure antisismiche e gli impianti fotovoltaici<sup>95</sup> (v. *infra*).

- b) interventi di efficienza energetica di cui all'art. 14, D.L. n. 63/2013, il c.d. ecobonus, e di cui ai co. 1 e 2 dell'art. 119 del Decreto Rilancio: cioè, gli interventi trainanti di efficientamento energetico e trainati di ecobonus (ma anche quando, per i casi ivi indicati, l'intervento di ecobonus viene eseguito autonomamente in via eccezionale);
- c) adozione di misure antisismiche di cui all'art. 16, co. da 1*bis* a 1*septies* D.L. n. 63/2013, il c.d. sisma bonus e di cui al co. 4 dell'art. 119, quest'ultimo è il sisma bonus come intervento trainante del superbonus;
- d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'art. 1, co. 219 e di influenza dal punto di vista termico, di cui al successivo co. 220, L. n. 160 del 27 dicembre 2019, n. 160 (la Legge di Bilancio per il 2020), il c.d. bonus facciate;
- e) installazione di impianti fotovoltaici di cui all'art.16*bis*, co. 1, lett. h) T.U.I.R.<sup>96</sup>, compresi gli interventi di cui ai co. 5 e 6 dell'art. 119 del Decreto rilancio: gli impianti fotovoltaici sono ammessi all'opzione sia come interventi trainati che, come interventi autonomamente eseguiti: in tale ultimo caso, la previsione giuridica della detrazione è tra gli interventi c.d. per ristrutturazione; come detto (v. *supra*, lett. a), questo è uno degli interventi ammessi all'opzione, ma non tutti lo sono: ad es. la stessa lett. h fa riferimento genericamente all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia.
- f) installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 16-ter D.L. n. 63/2013 e di cui al co. 8 del Decreto Rilancio: quindi anche qui sia come intervento autonomamente eseguito che come intervento trainato nel superbonus.

Come detto, sono ricompresi interventi diversi dal superbonus: quindi, ad es. per alcuni (non tutti) interventi di ristrutturazioni, per i quali le condizioni agevolative sono quelle preesistenti al superbonus, sconto e cessione sono possibili, nei limiti dell'agevolazione quindi entro il 50%.

L'opzione può essere esercitata per ogni stato di avanzamento dei lavori; gli stati di avanzamento non possono essere più di due e, ciascuno stato deve riferirsi ad almeno il 30% dell'intervento.

---

<sup>95</sup> Si veda quesito *Quali interventi dei bonus case non rientrano nell'opzione sconto/cessione?*

<sup>96</sup> L'art.16*bis*, co. 1, lett. h) T.U.I.R. ammette alla detrazione c.d. per interventi di recupero anche gli interventi: "*h) relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia;*".

Altro aspetto importante è che l'opzione relativa alla cessione del credito può riguardare anche le rate residue non fruite delle detrazioni relative alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021. L'opzione deve riferirsi a tutte le rate residue e non è revocabile.

## 6.2 Requisiti per l'esercizio dell'opzione in caso di superbonus

Questi i requisiti richiesti per l'esercizio dell'opzione:

- per gli interventi trainanti di superbonus (efficientamento energetico di cui ai co. 1, 2 e 3 dell'art. 119 e sismabonus di cui al co.4) redazione dell'asseverazione<sup>97</sup> e suo invio all'ENEA per i primi e deposito allo Sportello Unico per l'Edilizia (di cui all'art. 5, D.P.R. n. 380/2001) per il secondo;
- visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione; il visto dev'essere predisposto dai soggetti di cui alle lett. a e b dell'art. 3, co.3 D.P.R. n. 322 del 22 luglio 1998<sup>98</sup>, da qui in avanti chiamati soggetti incaricati o intermediari: e dai responsabili dei centri di assistenza fiscale<sup>99</sup>; il Provvedimento dice che il soggetto incaricato del visto deve assicurarsi che siano state predisposte le asseverazioni e le attestazioni previste e che il tecnico abbia stipulato la polizza assicurativa previste dal decreto rilancio per il superbonus. In realtà la legge prevede, in capo al professionista incaricato del visto, di un controllo generale di tutte le condizioni che danno diritto alla detrazione<sup>100</sup>.

## 6.3 Modalità di esercizio dell'opzione

L'esercizio dell'opzione, sia per le unità immobiliari, che le parti condominiali dev'essere comunicato all'AdE utilizzando il modello allegato al provvedimento dell'Ade suindicato con le relative istruzioni e denominato "*Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica*" (di seguito "*Comunicazione*").

La Comunicazione va inviata esclusivamente in via telematica a partire dal 15 ottobre 2020 ed entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione, o, nei casi di esercizio dell'opzione per le rate residue non fruite, entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.

---

97 V. par. prec.

98 "*a) gli iscritti negli albi dei dottori commercialisti, dei ragionieri e dei periti commerciali e dei consulenti del lavoro; b) i soggetti iscritti alla data del 30 settembre 1993 nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria;*".

99 V. artt. 32 e 35, D. Lgs. n. 241/1997.

100 Art. 119 co. 11.

Il provvedimento dell'AdE rinvia ad altro successivo provvedimento per l'emissione delle specifiche tecniche per la trasmissione dei dati all'AdE. Eventuali aggiornamenti delle specifiche tecniche saranno pubblicati sul sito dell'AdE.

La Comunicazione relativa alle unità immobiliari dev'essere inviata dal beneficiario della detrazione, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario, tramite il servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'AdE o i canali telematici dell'AdE. Con riguardo al superbonus, la Comunicazione relativa alle unità immobiliari può essere inviata solo da chi rilascia il visto di conformità.

Quanto agli interventi eseguiti sulle parti comuni la comunicazione dev'essere inviata dall'amministratore di condominio, direttamente o tramite un intermediario, esclusivamente tramite i canali telematici dell'AdE. Nei condomini dove non vi è obbligo di nominare l'amministratore<sup>101</sup> e i condòmini non vi abbiano provveduto, la Comunicazione è inviata da uno dei condòmini incaricato. Nei casi nei casi di esercizio dell'opzione per le rate residue non fruite<sup>102</sup>, la Comunicazione è inviata dal condòmino, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario.

Quanto agli interventi di superbonus, la Comunicazione degli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici può essere inviata, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate: a) dal soggetto che rilascia il visto di conformità. Nei casi di esercizio dell'opzione della cessione del credito per le rate residue non fruite, esclusivamente da tale soggetto; b) dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario. Nei condomini senza obbligo di nominare l'amministratore<sup>103</sup> se i condòmini non abbiano provveduto alla nomina, la Comunicazione è inviata da uno dei condòmini incaricato. In tali casi, il soggetto che rilascia il visto, mediante apposito servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'AdE, è tenuto a verificare e validare i dati relativi al visto di conformità e alle asseverazioni e attestazioni. Si osserva che in questo caso è richiesta dal provvedimento dell'AdE anche la validazione, oltre alla verifica, mentre la legge nel Decreto Rilancio utilizza solo il termine verifica.

Per gli interventi di efficientamento energetico del superbonus, la Comunicazione va inviata a partire dal quinto giorno lavorativo dopo il rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione. L'ENEA trasmette all'AdE i dati sintetici delle asseverazioni, e sulla base dei dati l'AdE verifica la presenza dell'asseverazione indicata nella Comunicazione, a pena di scarto della Comunicazione.

Entro cinque giorni dall'invio della Comunicazione è emessa, una ricevuta che ne attesta la presa in carico, o lo scarto, con l'indicazione delle motivazioni. La ricevuta è resa disponibile per colui che ha trasmesso la Comunicazione, nell'area riservata del sito dell'AdE.

---

101 Ai sensi dell'art. 1129 co. 1 c.c. l'amministratore è obbligatorio nei condomini con nove o più unità immobiliari.

102 V. *supra* par. 6.

103 *Ex art.* 1129 c.c. v. *supra* nota 98.

La Comunicazione può essere annullata entro il quinto giorno del mese successivo a quello di invio, pena il rifiuto della richiesta. Entro lo stesso termine, può essere inviata una Comunicazione che sostituisce la precedente; altrimenti, ogni Comunicazione successiva si aggiunge alle precedenti. Per gli interventi eseguiti sulle parti condominiali:

- a) il condomino beneficiario della detrazione che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, deve comunicare tempestivamente all'amministratore la cessione del credito e l'accettazione da parte del cessionario, indicando il codice fiscale proprio e del cessionario e l'ammontare del credito ceduto. Ove, ai sensi dell'art. 1129 c.c., non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, i detti dati sono comunicati al condomino incaricato di inviare la Comunicazione all'AdE;
- b) l'amministratore del condominio comunica ai condòmini che hanno effettuato l'opzione il protocollo telematico della Comunicazione inviata; se, ai sensi dell'art. 1129 c.c., la Comunicazione è stata inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato, vi provvede quest'ultimo.

Il provvedimento dell'AdE prevede che il mancato invio della Comunicazione nei termini e con le modalità previsti dallo stesso atto rende l'opzione inefficace nei confronti dell'Ufficio.

Rammentiamo che in tema di condominio e comunione, i partecipanti hanno autonoma facoltà di scelta relativamente alle modalità di fruizione del beneficio fiscale in esame (detrazione, sconto in fattura, cessione del credito)<sup>104</sup>

#### **6.4 Modalità di utilizzo dei crediti d'imposta**

Cessionari e fornitore possono utilizzare i crediti d'imposta esclusivamente in compensazione (ai sensi dell'art. 17 D. Lgs. n. 241/1997), sulla base delle rate residue di detrazione non fruita dal beneficiario originario. Il credito d'imposta può essere fruito con la stessa ripartizione in quote annuali previste per la detrazione, a partire dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della Comunicazione dell'opzione e comunque non prima dell' 1 gennaio dell'anno successivo a quello in cui sono sostenute le spese.

A tali fini:

- a) i cessionari e i fornitori devono preventivamente a confermare l'esercizio dell'opzione, esclusivamente tramite l'area riservata del sito dell'AdE;
- b) il modello F24 va presentato esclusivamente tramite i servizi telematici resi disponibili dall'AdE, pena il rifiuto dell'operazione;

---

<sup>104</sup> Per il condominio si veda Cap. II Par. 4.1, per la comunione Cap. III quesito Marito e moglie che sono comproprietari di un immobile e sostengono entrambi spese per le opere ammesse al superbonus possono scegliere ognuno per sé per cosa optare tra detrazione, sconto in fattura o cessione del credito? O devono scegliere congiuntamente?

- c) se l'importo del credito utilizzato in compensazione risulta superiore all'ammontare disponibile, anche in considerazione di precedenti fruizioni, il modello F24 dev'essere scartato. Lo scarto è comunicato al soggetto che ha inviato il modello F24 tramite apposita ricevuta consultabile attraverso i servizi telematici dell'AdE;
- d) come disposto dal Decreto Rilancio<sup>105</sup>, non si applicano il limite di compensabilità previsto per i crediti di imposta e contributi pari a 700.000 euro (elevato a 1 milione di euro per il solo anno 2020)<sup>106</sup>, né il limite di 250.000 euro applicabile ai crediti di imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi<sup>107</sup>; inoltre, non si applica il divieto di utilizzo dei crediti in compensazione, in presenza di debiti iscritti a ruolo per importi superiori a 1.500 euro<sup>108</sup>.
- e) il provvedimento rimanda ad una successiva risoluzione per l'istituzione dei codici tributo e l'indicazione delle istruzioni per la compilazione del modello F24.

Come disposto dal Decreto Rilancio<sup>109</sup>, la quota dei crediti d'imposta non utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento non può essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso o ulteriormente ceduta.

Ricordiamo che il Decreto Rilancio ha altresì disposto che “*Nel 2020, in sede di erogazione dei rimborsi fiscali non si applica la compensazione tra il credito d'imposta ed il debito iscritto a ruolo*” (prevista dall'art. 28<sup>ter</sup> D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602); l'Agenzia delle Entrate, con la Circolare n. 25/E si è occupata di fornire un'interpretazione a questa norma, nonché all'utilizzo del credito d'imposta in relazione alla così detta rottamazione “*ter*”<sup>110</sup>.

## 6.5 Ulteriori cessioni dei crediti d'imposta

In alternativa all'utilizzo diretto, dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della Comunicazione, i cessionari e i fornitori possono a loro volta cedere i crediti d'imposta ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione.

La comunicazione della cessione deve essere effettuata esclusivamente, a pena d'inefficacia, da parte del soggetto cedente con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito dell'AdE, dedicato alla conferma dell'esercizio dell'opzione, dopo aver proceduto alla detta conferma dell'opzione, con le stesse funzionalità.

---

105 Art. 121 co. 3.

106 Dall'art. 34, L. 23 dicembre 2000 n. 388.

107 All'art. 1, co. 53, L. 24 dicembre 2007 n. 244.

108 All'art. 31, co. 1, D.L. 31 maggio 2010 n. 78.

109 Art. 121 co. 3.

110 Art. 145 Decreto Rilancio. Sul si vedano quesiti *Credito d'imposta derivante dalle spese sostenute per interventi di efficientamento energetico e debiti iscritti a ruolo e Posso usare il credito d'imposta derivante dalle spese sostenute per interventi di efficientamento energetico per compensarlo col debito derivante dalla “rottamazione ter”?*.

I cessionari possono utilizzare i crediti d'imposta secondo gli stessi termini, modalità e condizioni applicabili al cedente, dopo l'accettazione della cessione da comunicare esclusivamente a cura dello stesso cessionario con le stesse funzionalità già utilizzate per la conferma dell'opzione.

## 6.6 Controlli

Se viene accertato che mancano, anche in parte, i requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'AdE provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante, maggiorato di interessi e sanzioni, nei confronti dei beneficiari della detrazione, ferma restando, in caso di concorso nella violazione, oltre all'applicazione dell'art. 9, co. 1 D. Lgs. n. 472/1997<sup>111</sup>, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo e dei relativi interessi.

In assenza di tale concorso, i fornitori e i cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto.

## 6.7 Casi pratici

Abbiamo detto che il c.d. sconto in fattura è un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo che non può superare il detto corrispettivo stesso, e che viene anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi oggetto di agevolazione. Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, ed ha facoltà di effettuare successive cessioni del credito ad altri, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Ponendo quindi l'esempio che il corrispettivo dovuto sia in tutto di 30.000 euro; effettuando lo sconto massimo, il fornitore avrà un credito d'imposta pari a 33.000 euro (cioè il 110% del corrispettivo); il fornitore potrà però anche effettuare uno sconto parziale, ad es. di 10.000 euro. In tal caso, il credito d'imposta a suo favore ammonterà ad 11.000 euro. Mentre il contribuente, in caso di sconto parziale, potrà avvalersi del superbonus sull'importo restante dallo sconto e quindi la detrazione sarà del 110% su 20.000 euro e cioè pari a 22.000 euro. Oppure potrà cedere il relativo credito d'imposta ad altri, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Qualora i soggetti che sostengono le spese relative ad uno stesso immobile sono più di uno, ognuno potrà decidere liberamente quale modalità di fruizione utilizzare. Stesso discorso se l'intervento riguarda parti condominiali: ciascun condomino sarà libero di scegliere la modalità di fruizione dell'agevolazione.

---

<sup>111</sup> Secondo cui "1. Quando più persone concorrono in una violazione, ciascuna di esse soggiace alla sanzione per questa disposta. Tuttavia, quando la violazione consiste nell'omissione di un comportamento cui sono obbligati in solido più soggetti, è irrogata una sola sanzione e il pagamento eseguito da uno dei responsabili libera tutti gli altri, salvo il diritto di regresso".



## 6.8 Per capirci di più

In pratica, fino ad oggi (salve alcune eccezioni) quel che era possibile fare era semplicemente poter pagare meno tasse spalmando la detrazione nel numero di anni previsto (nella maggior parte dei casi, dieci); invece, con la nuova opzione è possibile, per le spese sostenute dall'1 gennaio 2020 al 31 dicembre 2021 in relazione agli interventi che abbiamo visto, optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito, secondo le condizioni stabilite per la corrispondente detrazione.

Lo sconto in fattura consente in sostanza al contribuente di pagare direttamente di meno, poco o niente il fornitore, il quale a sua volta potrà recuperare il corrispettivo in compensazione oppure cederlo ad altri soggetti tra cui istituti di credito o intermediari finanziari.

La cessione del credito d'imposta consente al contribuente di cedere direttamente il credito d'imposta ad altri soggetti tra cui istituti di credito o intermediari finanziari. Anche qua il credito d'imposta andrà usato in compensazione.

La novità vera è l'apertura piena a istituti di credito o intermediari finanziari, dato il ruolo che essi svolgono, cioè di prestare denaro; il che potrebbe agevolare di molto l'operazione sia da parte dei fornitori che dei contribuenti, anche se difficilmente a costo zero. La previsione dei costi da sostenere dovrà poi ad es. tenere conto anche del fatto che per fruire del superbonus si dovrà aspettare (almeno) il primo SAL e i successivi tempi per la predisposizione della documentazione e burocratici, e che non potranno esserci più di due SAL, ciascuno per almeno il 30% dei lavori.

Non deve poi sfuggire che la quota del credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufuita per gli anni successivi o richiesta a rimborso.

Vedremo cosa accadrà.

Tipo d'intervento	Edifici unifamiliari	Unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo	Persone fisiche	Condomini e maggioranze <sup>112</sup>	Esercenti attività arti e professioni	Unità immobiliari residenziali in condominio non funz. indipendenti e senza accesso dall'esterno
Interv. di isolamento termico involucro (trainante di efficientamento energetico - art. 119, co.1 lett.a)	Sì	Sì	Sì, per non più di due unità immobiliari, salvo le detrazioni su parti comuni	Sì	Solo su immobili diversi da quelli utilizzati per lo svolgimento dell'attività arte e professione, altrimenti solo su parti comuni (se l'edificio è residenziale per più del 50%)	No
Interv. di sostituzione impianti di climatizzazione su parti comuni edifici (trainante di efficientamento energetico - art. 119, co.1 lett.b)	No	No	Sì	Sì	Solo su parti comuni (se l'edificio è residenziale per più del 50%)	No
Interv. di sostituzione impianti di climatizzazione su edifici unifamiliari e unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo (trainante di efficientamento energetico - art. 119, co.1 lett.c)	Sì	Sì	Sì, per non più di due unità immobiliari	No	Su immobili diversi da quelli utilizzati per lo svolgimento dell'attività arte e professione	No
Sismabonus – superbonus (co.1-bis-septies art. 16 D.L. n. 63/2013 e 119 co. D.L. n. 34/2020) <sup>113</sup>	Sì	Sì	Sì	Sì	Solo su immobili diversi da quelli utilizzati per lo svolgimento dell'attività arte e professione, altrimenti solo su parti comuni (se l'edificio è residenziale per più del 50%)	Sì

<sup>112</sup> Ai sensi del comma 9-bis dell'art. 119 d.l. Rilancio, inserito dal dall'art. 63 d.l. Agosto, «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». Per tutti gli interventi su parti comuni degli edifici condominiali, dunque, i quorum deliberativi sono quelli qui indicati.

<sup>113</sup> Il sisma bonus – superbonus si applica come previsto dall'art.16 D.L. n. 63/2013, con i limiti delle unità non residenziali.

Ecobonus su edifici vincolati o dove gli interventi di efficientamento ex art. 119 co.1 lett. A, b e c sono vietati (art. 119, co.2)	Sì,	Sì,	Sì, per non più di due unità immobiliari, salve le detrazioni per interventi su parti comuni	Sì <sup>114</sup>	Solo su immobili diversi da quelli utilizzati per lo svolgimento dell'attività arte e professione, altrimenti solo su parti comuni (se l'edificio è residenziale per più del 50%)	No <sup>115</sup>
Ecobonus trainato, abbinato a interv. di efficientamento energetico trainante (art. 14, D.L. n. 63/2013 e art. 119, co.2)	Sì	Sì	Sì, per non più di due unità immobiliari, salve le detrazioni per interventi su parti comuni	Sì	Solo su immobili diversi da quelli utilizzati per lo svolgimento dell'attività arte e professione, altrimenti solo su parti comuni (se l'edificio è residenziale per più del 50%)	Sì, se in condominio si fa un interv. di efficientamento trainante, ma non più di due
Installazione impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo abbinato a interv. di efficientamento energetico trainante e sisma bonus (art. 119, co.5 e 6)	Sì	Sì	Sì, per non più di due unità immobiliari, (salve le detrazioni per interventi su parti comuni se l'intervento è abbinato ad intervento di efficientamento energetico)	Sì	Solo su immobili diversi da quelli utilizzati per lo svolgimento dell'attività arte e professione, altrimenti solo su parti comuni (se l'edificio è residenziale per più del 50%)	Sì, se in condominio si fa un interv. di efficientamento trainante (ma non più di due) o sismabonus
Installazione infrastrutture per ricarica di veicoli elettrici abbinato a interv. di efficientamento energetico trainante (art. 119, co.8)	Sì	Sì	Sì, per non più di due unità immobiliari, salve le detrazioni per interventi su parti comuni	Sì	Solo su immobili diversi da quelli utilizzati per lo svolgimento dell'attività arte e professione, altrimenti solo su parti comuni (se l'edificio è residenziale per più del 50%)	Sì, se in condominio si fa un interv. di efficientamento trainante, ma non più di due

<sup>114</sup>La legge prevede tale ipotesi in sostituzione di interventi di efficientamento energetico trainanti non ammessi da determinate norme; quindi, se ne dovrebbe dedurre che la norma si applichi laddove gli interventi da sostituire sono previsti dal Decreto Rilancio.

<sup>115</sup>La legge prevede tale ipotesi in sostituzione di interventi di efficientamento energetico trainanti non ammessi da determinate norme; quindi, se ne dovrebbe dedurre che la norma non si applichi laddove gli interventi non sono previsti dal Decreto Rilancio, come nelle unità immobiliari non indipendenti senza accesso autonomo.

## CAPITOLO II SUPERBONUS IN CONDOMINIO, DALLA DELIBERA ALLA FRUIZIONE

Alessandro Gallucci

### 1. Superbonus e condominio: tra competenza e conoscenza

S'è detto in precedenza<sup>116</sup> che cosa l'Ade intende per parti comuni ai fini delle detrazioni fiscali in esame. Non basta che esista un edificio con unità immobiliari e parti comuni alle stesse. Affinché si possa godere del superbonus sulle parti comuni è necessario che quelle unità immobiliari siano in condominio, cioè appartengano ad almeno due diverse persone<sup>117</sup>. Un'interpretazione che lascia più di qualche dubbio<sup>118</sup>

Il superbonus, dunque, salvo specifiche eccezioni<sup>119</sup>, necessita di decisioni assunte dall'insieme dei condòmini in assemblea per l'individuazione dei tecnici, delle opere e dell'appaltatore. Anche se si tratta di condominio minimo? Sì, come ricorda la Cassazione, infatti, sebbene nel condominio minimo venga meno il principio maggioritario che governa i condòmini con almeno tre partecipanti, ciò non toglie centralità all'assemblea, costituita solamente da due persone<sup>120</sup>.

L'assemblea, dunque, assurge a centro nodale delle decisioni: lo è sempre e qui questo suo ruolo non abdica dinanzi ad altri soggetti.

Ne siamo così sicuri? È davvero l'assemblea che sceglie chi e come deve eseguire i lavori e quali lavori debbano essere eseguiti? Intendiamoci subito: le opere sulle parti comuni che possono usufruire del superbonus sono ben individuate e elencate dalla legge e dal successivo decreto attuativo<sup>121</sup>.

Senza pretesa di esaustività ricordiamo le principali questioni connesse alla procedura per arrivare alla fruizione della detrazione fiscale:

- bisogna sapere la classe energetica di partenza;

---

116 *Supra* Cap. I e Quesito *Se le parti comuni degli edifici devono essere parti comuni condominiali, così dice l'ADE nella circolare 24/E, gli IACP e le cooperative a proprietà indivisa, quando sono unici proprietari degli immobili, non potranno accedere al bonus?*

117 Si legge nella più volte citata Circ. n. 24/E che “[...] in applicazione del dettato normativo contenuto nell'articolo 119 in esame, il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti.”

118 Si veda Quesito *Qual è il valore delle circolari dell'Agenzia delle Entrate?*

119 Si veda *infra* Cap. III

120 “Nell'ipotesi di condominio costituito da soli due condòmini, seppur titolari di quote diseguali, ove si debba procedere all'approvazione di deliberazioni che - come quella di nomina dell'amministratore - richiedano comunque, sotto il profilo dell'elemento personale, l'approvazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti, ex art. 1136, comma 2, c.c., la valida espressione della volontà assembleare suppone la partecipazione di entrambi i condòmini e la decisione “unanime”, non potendosi ricorrere al criterio maggioritario” Cass. 30 luglio 2020 n. 16337

121 Art. 119 d.l. n. 34/2020 e d.m. Requisiti

- comprendere se e con quali interventi l'edificio può salire di due classi energetiche;
- comprendere se gli interventi a ciò necessari rientrano nell'ammontare complessivo delle spese previsto dalla legge e dalle disposizioni attuative (altrimenti, l'eccedenza, per così dire, non sarà detraibile);
- rispettare i requisiti previsti dal decreto Requisiti tecnici;
- adempiere a tutte le prescrizioni imposte dalla legge.

Esempio: la vulgata ci dice che la posa del cappotto termico dà diritto alla fruizione del superbonus al 110% e consente l'accesso alle detrazioni anche per i così detti interventi trainati. Un intervento trainato tra i più noti è quello della sostituzione delle finestre esistenti con altre a maggior rendimento energetico. Com'è noto la base di partenza è che gli interventi in esame consentano un passaggio di due classi energetiche ovvero dove non possibile a quella superiore<sup>122</sup>. Non solo: gli interventi devono avere determinate caratteristiche tecniche e mantenersi complessivamente entro un limite massimo di spesa normativamente previsto. Senza contare gli adempimenti connessi.

Insomma, se già in condizioni di normalità non sempre scegliere un'impresa è cosa così facile – sovente ciò richiede un minimo di competenza tecnica – nel caso del superbonus questa competenza è fondamentale. Una cosa è dire “*deliberiamo la posa in opera del cappotto termico*”, altro “*deliberiamo la posa in opera del cappotto termico in ragione di un'analisi preliminare della tipologia d'intervento da eseguirsi al fine di poter beneficiare della detrazione del 110% di cui al decreto Rilancio e successivi provvedimenti attuativi*”. Sbagliare può costare caro, ossia eseguire lavori che non danno diritto alla detrazione.

È vero, certo, indubitabile che in entrambi i casi questa volontà deve sempre promanare dall'assemblea. È l'assemblea che decide se fare eseguire i lavori, ecc. È altrettanto evidente, tuttavia, che senza un adeguato supporto tecnico, cioè senza un insieme d'informazioni tecniche fondamentali, quella deliberazione rischia di risultare lettera morta, o peggio ancora nociva, ove poi si vadano ad eseguire opere non detraibili, ovvero si commettano errori nella complessa filiera di adempimenti legati alla fruizione del bonus. Il sig. Tizio e i suoi vicini, molto probabilmente fanno scegliere il miglior fabbro per sostituire il portone, il miglior amministratore da incaricare per la gestione dell'edificio. Molto meno probabilmente noi comuni signori Tizio e Caio siamo in grado di comprendere concetti come trasmittanza, fabbisogno primario di energia, ecc.

Resta inteso che è poi prerogativa di ogni condòmino comprendere, in relazione alla propria posizione economico-finanziaria, se sia meglio usufruire direttamente della detrazione, aderire all'eventuale sconto in fattura previsto dall'appaltatore ovvero optare per la cessione del credito ad un istituto di credito, ecc. Questa scelta è fuori dal novero della competenza assembleare. Anche qui, non sempre è facile comprendere la scelta

<sup>122</sup> Es. passaggio da classe D a classe B dà diritto alla fruizione del beneficio, quello dalla classe A+++ ad A++++ anche, mentre quello dalla classe C alla classe B, no.

migliore e farsi aiutare – come si suol dire – a far due conti può essere opportuno.

Dunque, sebbene sia l'assemblea a decidere se fare eseguire i lavori e a chi affidare l'incarico, è evidente che per fare ciò, già a monte deve avere individuato una figura tecnica in grado di consigliarla per il meglio. Come vedremo in seguito, in questo e nel successivo capitolo, il rischio è che si crei una congerie di interessi che renda poco trasparente l'intera operazione. Si badi: non dannosa per il condominio, ma con la compagine in una complessiva posizione di sudditanza tecnica e finanziaria verso l'appaltatore.

Detta più esplicitamente: è probabile che giungano in assemblea proposte preconfezionate, cioè pacchetti completi, dalla diagnosi preliminare, alla dichiarazione asseverata fino al visto di conformità ed all'invio della *Comunicazione*<sup>123</sup>. In questi casi, se non si è in grado di scegliere da soli, ricordiamo il vecchio adagio: chi più spende, meno spende. *Ergo*: affidarsi ad un consulente indipendente per la valutazione delle offerte e la scelta dell'appaltatore.

## 2. Superbonus e supercondominio

Le considerazioni svolte per il condominio valgono anche per il supercondominio.

Partiamo da un dato: anche il supercondominio, inteso come insieme di edifici aventi parti comuni di cui all'art. 1117 c.c., rientra nell'ambito dei soggetti<sup>124</sup> che possono beneficiare delle detrazioni fiscali. Il riferimento per quest'affermazione è sempre la Ccircolare n. 24/E dell'8 agosto 2020. In questo documento, infatti, seppur non esplicitamente citato può considerarsi ricompreso il supercondominio<sup>125</sup>: esso è sempre una particolare forma di comunione forzosa “*nella quale più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117c.c.*”<sup>126</sup>. Riprendendo quanto scritto nella circolare, di fatto il supercondominio va considerato alla stregua di un condominio orizzontale.

Come detto in precedenza<sup>127</sup>, quella in esame è una materia in evoluzione: a distanza di anni l'Agenzia delle Entrate emana ancora provvedimenti, circolari e risposte a interPELLI su altre detrazioni fiscali<sup>128</sup>. Noi riteniamo che, per le ragioni esposte, anche il supercondominio possa deliberare interventi di cui all'art. 119 d.l. n. 34/2020 e conseguentemente beneficiare delle detrazioni fiscali<sup>129</sup> in esame. Nulla vieta, per maggiore certezza, di poter chiedere parere all'Agenzia delle Entrate.

---

123 *Supra* Cap. I.

124 L'uso del termine soggetto è improprio posto che, come il condominio, anche il supercondominio non può dirsi dotato di autonoma personalità giuridica, quanto al più di un'attenuata responsabilità.

125 La circolare specifica che “*il condominio può svilupparsi sia in senso verticale che in senso orizzontale*”.

126 Art. 1117-bis c.c.

127 *Supra* Premessa.

128 Si pensi a quella per il recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis del d.p.r. n. 917/86.

129 Si badi: sono sempre i condòmini a beneficiarne, personalmente, in ragione della proprietà dei beni in supercondominio.

L'art. 67 disp. att. c.c. regola e disciplina composizione e compiti dell'assemblea del supercondominio. È nota agli addetti ai lavori la distinzione tra assemblea ordinaria e straordinaria in relazione al supercondominio con più di sessanta partecipanti. L'assemblea ordinaria, in queste compagini, è composta da rappresentanti che votano in merito alla nomina dell'amministratore ed alla gestione ordinaria delle cose comuni.

L'assemblea straordinaria, invece – come sempre per il supercondominio con meno di sessanta partecipanti – si compone dei singoli condòmini. Nessun dubbio sul fatto che la deliberazione sui lavori di cui all'art. 119 d.l. n. 34/2020 rientri nell'ambito della competenza dell'assemblea straordinaria e quindi di quella sempre e comunque composta da tutti i partecipanti al supercondominio.

Ci pare doveroso affrontare un aspetto di non secondaria importanza: quali sono gli interventi sulle parti comuni del supercondominio che possono usufruire del superbonus?

Nessuna differenza con quelli previsti per il condominio. Certo, è fondamentale operare una distinzione tra beni in condominio e beni in supercondominio. Per i primi le assemblee competenti a deliberare saranno sempre quelle dei singoli condòmini. Per i secondi, invece, sempre l'assemblea generale del supercondominio.

Salvo particolari disposizioni del regolamento contrattuale di supercondominio, sono esclusi dal novero dei beni in supercondominio le facciate degli edifici. *Ergo*: per quanto concerne gli interventi sugli involucri degli edifici condominiali a loro volta inseriti in un contesto di supercondominio la competenza a deliberare resta sempre dell'assemblea condominiale<sup>130</sup>.

Diverso il caso degli impianti: si pensi agli impianti di climatizzazione invernale esistenti di tipo centralizzato per tutto il supercondominio. Com'è noto, ai sensi del più volte citato art. 119 del decreto Rilancio, il superbonus spetta per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici. La Circolare n. 24/E ha chiarito che ai fini dell'accesso al beneficio in esame è sufficiente la sostituzione della caldaia<sup>131</sup> condominiale (in supercondominio in questo caso), purché abbia le caratteristiche di cui all'art. 119 d.l. Rilancio e norme attuative.

Lo stesso dicasi per il superbonus in relazione agli interventi rientranti nell'ambito del così detto sismabonus, chiaramente se esistono parti del supercondominio che possono rientrare nell'alveo del citato beneficio. Che vuol dire? Che va valutato caso per caso come è strutturato il supercondominio e quindi se gli interventi possano beneficiare della detrazione in esame.

---

<sup>130</sup> *Infra* Cap. III, quesiti *Superbonus in un supercondominio, si possono fare i lavori solo in una palazzina? e Si può fare il cappotto anche se cambia il decoro di una palazzina (supercondominio con palazzine autonome) perchè non è possibile ricreare il facciavista originario?*

<sup>131</sup> “[...] si ricorda che, in linea con la prassi in materia, la sostituzione del generatore di calore è sufficiente per godere della detrazione al 110 per cento” Circ. n. 24/E del 2020.

### 3. Superbonus e condomini orizzontali

L'art. 1117-*bis* c.c. è considerato l'addentellato normativo relativamente al supercondominio. È così, lo abbiamo già detto, ma non solo.

L'art. 1117-*bis* c.c. riguarda anche tutte quelle fattispecie nelle quali più edifici, ovvero unità immobiliari abbiano in comune le cose di cui al precedente art. 1117 c.c. Detta diversamente: la disposizione qui citata riguarda anche il condominio orizzontale.

Che le disposizioni di cui al superbonus si applichino anche al condominio orizzontale non vi sono dubbi.

L'Agenzia delle Entrate, nella sua circolare interpretativa lo ha detto chiaramente<sup>132</sup>: al di là della presa di posizione dell'ente non vi sono dubbi in dottrina e giurisprudenza del fatto che le unità immobiliari, ad esempio le villette a schiera, che abbiano in comune uno o più tra i beni di cui all'art. 1117 c.c., ovvero trattandosi di elencazione esemplificativa quelli ad essi equiparabili, possano configurare un condominio orizzontale, per l'appunto.

Il fatto che il complesso edilizio si sviluppi in questo modo, fa sì che cambino anche le possibilità di fruizione del beneficio fiscale di cui all'art. 119 d.l. n. 34/2020.

Nel caso specifico delle villette a schiera è fuor d'ogni dubbio che il superbonus, ad esempio, sia godibile anche nell'ipotesi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali ed inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno, verso vani non riscaldati o il terreno che interessano l'involucro dell'edificio, purché in misura superiore al 25%. In questo caso, essendo le facciate delle villette solitamente considerate elementi in proprietà esclusiva la scelta dell'esecuzione di questa specifica opera non riguarderà il condominio, ma potrà essere assunta in autonomia dal condòmino, ove sussista il presupposto dell'indipendenza funzionale<sup>133</sup>

### 4. Assemblea, competenza e *quorum* deliberativi

Dati questi brevi cenni sugli aspetti più propriamente connessi alla specifica materia del superbonus in ambito condominiale e sempre tenendo a mente quanto specificato nel primo capitolo in relazione alle caratteristiche generali delle norme che disciplinano la fruizione dell'agevolazione nella misura del 110% della spesa, qui affronteremo gli aspetti connessi alla deliberazione dei lavori.

Si badi: a parte quanto specificato nel così detto decreto Agosto<sup>134</sup> in merito alle maggioranze per la deliberazione dei lavori – maggioranze semplificate che, vedremo, per alcuni lavori erano già tali prima dell'approvazione di questa norma – la procedura di deliberazione dei lavori di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico che

---

<sup>132</sup> Si legge nella circolare n. 24/E che “*Il condominio può svilupparsi sia in senso verticale che in senso orizzontale*”.

<sup>133</sup> Si veda quesito *Unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno: che vuol dire?*

<sup>134</sup> Decreto-legge n. 104/2020.



consentono la fruizione della detrazione in esame è identica alla decisione su qualunque altra opera o intervento sulle parti comuni.

Rispetto ai *quorum* deliberativi si pone la necessità di svolgere alcune considerazioni.

Il decreto Agosto ha abbassato le maggioranze, generalmente necessarie per deliberare gli interventi di cui al superbonus?

Sì, anche se già esistevano delle eccezioni. È utile comprendere quali e quindi le novità. Partiamo dal testo della norma: l'art. 63 del d.l. 104/2020 specifica che per le deliberazioni degli interventi previsti dall'art. 119 del d.l. Rilancio<sup>135</sup> è sufficiente un numero di voti favorevoli che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Come per l'approvazione del rendiconto o del preventivo. Un *quorum* deliberativo sicuramente di favore. L'abbassamento riguarda certamente gli interventi non eseguiti ai sensi dell'art. 26 legge n. 10/1991<sup>136</sup>, rispetto ai quali tale maggioranza era già prevista. In sostanza l'installazione combinata del così detto cappotto termico e di un impianto fotovoltaico, sulla scorta di una specifica diagnosi energetica<sup>137</sup>, consentiva già la deliberazione con quelle maggioranze. L'abbassamento riguarda senz'altro il solo cappotto termico, per il quale il *quorum* scende dalla maggioranza degli intervenuti e metà del valore millesimali dell'edificio<sup>138</sup> a quella testé indicata.

Resta aperta una questione: se le opere indicate sono innovative, anche se deliberabili con la maggioranza semplificata introdotta dal decreto Agosto, rispetto ad esse i condòmini potrebbero esercitare il diritto di dissenso di cui all'art. 1121 c.c.<sup>139</sup> qualora fossero qualificabili come innovazioni gravose o voluttuarie<sup>140</sup>? L'impossibilità, per l'involucro, di utilizzazione separata, farebbe sì che per eseguirsi l'opera i favorevoli si dovrebbero sobbarcare l'intero costo?

Oltre a quanto stabilito dal decreto Agosto, allo stato attuale il Legislatore non ha previsto alcuna particolare norma per la deliberazione in condominio degli interventi di

135 La norma è ivi inserita nel comma 9-bis.

136 "Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio" (art. 26, secondo comma, l. n. 10/1991)

137 Documento differente dall'A.P.E. e dall'asseverazione di cui al d.l. Rilancio

138 Secondo l'impostazione maggioritaria questo intervento va considerato alla stregua di un'innovazione ex art. 1120, secondo comma, c.c. cioè di un miglioramento volto al contenimento del consumo energetico degli edifici.

139 Art. 1121 c.c. (*Innovazioni gravose o voluttuarie*)

"Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condòmini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condòmini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso previsto dal primo comma i condòmini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera".

140 In dottrina, sulla natura innovativa dell'installazione del cappotto, nonché sulla possibilità di qualificarlo come innovazione gravosa, si veda M. Fracaro, G. Palmieri, *Dizionario del condominio - Riforma 2013*, Etas, 2013.

cui all'art. 119 del d.l. Rilancio.

È giusto così? Forse sarebbe stato bene valutare qualche aspetto peculiare, specie in relazione agli adempimenti successivi ai lavori, senza operare nessuno stravolgimento dei principi fin qui esistenti e consolidati.

Oggi il sistema è, per così dire, duale: delle decisioni sulle opere si occupa l'assemblea, mentre la sorte della detrazione, ossia della possibilità di usufruirne direttamente ovvero mediante sconto in fattura o cessione del credito è decisa dai singoli condòmini. È chiara ed evidente la *ratio*: essendo il condòmino il titolare del beneficio fiscale ed essendo sottratta all'assemblea ogni decisione afferente ai rapporti dei condòmini col fisco, non può essere certo l'assemblea a stabilire in che modo Tizio o Caio possano sfruttare il superbonus. Giusto? Sì, corretto. Come sempre c'è un ma. Si poteva fare meglio: nel rispetto di queste prerogative si pongono e si porranno dei problemi pratici che concretamente possono creare rallentamenti nel meccanismo che andremo a descrivere. Ci soffermeremo anche su queste criticità<sup>141</sup>.

Così delineato il quadro d'insieme, possiamo senza dubbio entrare nel dettaglio della procedura deliberativa, partendo dalle criticità – in realtà già in parte accennate anche in relazione alla natura delle opere – per finire con una possibilità, da valutarsi attentamente e con le dovute competenze: l'affidamento dell'intera procedura ad un così detto *general contractor* che propone la realizzazione degli interventi chiavi in mano a costo zero o con poca spesa.

#### **4.1 Assemblea, sconto in fattura e cessione del credito: criticità**

S'è accennato nel paragrafo precedente che i pochi correttivi previsti in materia condominiale in relazione ai lavori che consentono di sfruttare il superbonus non bastano a dissipare alcuni dubbi.

È vero, le maggioranze oggi necessarie sono più abbordabili; in teoria sarà meno difficile decidere l'esecuzione di uno degli interventi trainanti e di quelli trainati<sup>142</sup>. Certo, non essendo stata chiarita la natura degli interventi, restando per molti di essi la possibilità della qualificazione come innovativi e non essendo stato previsto un meccanismo di deroga all'esercizio del dissenso dall'opera dettato dall'art. 1121 c.c., è evidente che qualche problema rischia di presentarsi. Esempio: Tizio, proprietario dell'appartamento dell'edificio Alfa, titolare di una partita IVA e aderente al regime forfettario, davanti ad opere per € 280.000,00 e ad una quota personale di € 25.000,00, non potendo usufruire della detrazione diretta e non esistendo possibilità concreta di sconto in fattura o cessione del credito<sup>143</sup> potrà dire: non sono d'accordo con la posa in opera del cappotto

---

<sup>141</sup> *Infra* Par. succ.

<sup>142</sup> Per una loro descrizione più dettagliata si rimanda a quanto specificamente detto nel capitolo precedente ed alla tabella riepilogativa.

<sup>143</sup> Una modalità di fruizione del beneficio, secondo l'Agenzia delle Entrate (Circ. n. 24/E), per chi ha optato per questo

l'installazione dei pannelli fotovoltaici, se volete fate voi? Un dubbio non da poco.

Come non da poco sono le criticità dovute alla congerie di norme e modalità attuative che riguardano non tanto la procedura deliberativa – problematicità a parte già evidenziate, per il resto abbastanza lineare – quanto piuttosto le opzioni attraverso le quali ciascun condòmino potrà usufruire del superbonus connesse al fatto che l'impresa sigla il contratto con il condominio.

Entriamo nel dettaglio. Lo abbiamo detto in precedenza<sup>144</sup> e qui lo ribadiamo centrando il discorso al condominio. I condòmini possono usufruire del superbonus in tre modi:

- usufruendo direttamente della detrazione del 110% in cinque anni;
- grazie ad uno sconto in fattura dell'intero importo lavori a loro imputabile o di una parte praticato dall'appaltatore, che poi godrà della detrazione tramite credito d'imposta nella misura del 110% in relazione alla misura di sconto praticata in fattura;
- tramite cessione del credito, cioè atto dispositivo della detrazione maturata che diviene credito d'imposta per il cessionario che potrà così sfruttarla in cinque anni e sempre nella misura del 110%.

Questa decisione, lo dice chiaramente l'AdE nella propria circolare (se proprio ve ne fosse stato bisogno) è rimessa alla scelta discrezionale del singolo condòmino<sup>145</sup>. Perché questo aspetto dell'intera procedura deliberativo-fruitiva è in grado di generare delle criticità? Entriamo nel dettaglio. Poniamo il caso che il condominio faccia da sé, cioè delibere l'affidamento dell'incarico ad un tecnico, poi all'impresa e scelga anche l'intermediario per le comunicazioni di legge, il visto di conformità ecc. Insomma ipotizziamo, questa probabilmente sarà l'ipotesi meno praticata, che ogni passaggio della complessiva procedura sia vagliato e discusso dall'assemblea passo per passo.

Sempre per ipotesi, supponiamo iper semplificando che l'incarico al tecnico, dal primo A.P.E. all'asseverazione finale abbia un costo di 100 e che l'impresa richieda un compenso di 1500. Totale costo lavori 1600. Detrazione totale 1760 (1600 + 10%). Il tecnico stipula l'accordo col condominio. Il tecnico deve essere pagato dal condominio. Il tecnico fa presente che può praticare uno sconto in fattura, che per lui diverrà credito d'imposta di 60. L'impresa si dichiara disponibile a praticare uno sconto totale. Se l'impresa pratica uno sconto totale, vuol dire che tutti i condòmini devono dire che vogliono usufruire del

---

regime (si veda *supra* Cap. I Par. 2.2).

<sup>144</sup> *Supra* Cap. I Par. 6.

<sup>145</sup> "Nel caso in cui più soggetti sostengano spese per interventi realizzati sul medesimo immobile di cui sono possessori, ciascuno potrà decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni previste, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri.

*In particolare, per interventi sulle parti comuni degli edifici, non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Infatti, alcuni condòmini potranno scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito"* (Circ. n. 24/E Agenzia delle Entrate).

superbonus mediante sconto in fattura. Fin qui la logica ci porta a dire che non dovrebbero esserci problemi (un lavoro gratuito dovrebbe andare bene a tutti), comunque va sempre tenuto a mente che l'assemblea non ha potere di decidere nulla relativamente ad aspetti fiscali specificamente riguardanti la sfera giuridica del condòmino<sup>146</sup>. Il problema si pone col tecnico: lui ha dichiarato che è disponibile a praticare uno sconto in fattura di 60. Pare difficilmente conciliabile la libertà di scelta di tutti i condòmini, quanto meno senza vincoli se non quelli imposti dalla legge in relazione alle comunicazioni all'Agenzia delle Entrate<sup>147</sup>, con le esigenze del condominio e del tecnico.

Senza considerare che ove uno dei soggetti coinvolti nella procedura dei lavori richiedesse un anticipo sulle spese, allora queste andrebbe corrisposte dal condominio, cioè dai condòmini; in tal caso sarebbe molto elevata la possibilità di vedere vanificata la tanto agognata e pubblicizzata idea di lavori a totale costo zero.

Il rischio d'*impasse* sul punto è significativo: da un lato le normali esigenze dei singoli condòmini che hanno diritto di valutare la scelta per loro di miglior convenienza, dall'altro le esigenze dei professionisti e delle imprese, che devono conciliare competitività, con costo dell'operazione ed eventuali anticipi di denaro. In mezzo il condominio, che nulla può a oltre a decidere se far eseguire i lavori (e anche qui le criticità come detto non mancano) e scegliere l'impresa, i tecnici, ecc. Sarebbe stato e sarebbe utile prevedere dei correttivi che, considerata le peculiarità del condominio, le necessità collettive e individuali connesse, consentano di gestire l'intera procedura, cioè anche la fase propriamente connessa alla fruizione del superbonus, collettivamente, pur sempre nel rispetto dei diritti individuali dei condòmini.

## 4.2 Scelta del tecnico

Sarà possibile, perché è nella natura del provvedimento, che le cose vadano nel seguente modo, ossia che i così detti *general contractor* propongano un pacchetto chiavi in mano: dalla valutazione dello *status quo* alla chiusura del cantiere. In tal caso al condominio non resterebbe che deliberare – spesso con l'aiuto dello stesso *general contractor* – l'affidamento dell'incarico per poi usufruire delle detrazioni, in tal caso molto più probabilmente di uno sconto in fattura ovvero della cessione del credito. Sull'argomento restano dei punti da chiarire<sup>148</sup> che valuteremo nei paragrafi successivi.

Noi qui ragioneremo come se si trattasse di normali lavori manutentivi o innovativi, cioè ipotizzando che sia l'assemblea a scegliere ogni soggetto coinvolto nel progetto. Ciò tanto per considerare in termini più prettamente condominiali quanto già detto a livello generale nel primo capitolo, ma anche per svolgere considerazioni e valutazioni che,

---

<sup>146</sup> Ogni decisione dell'assemblea condominiale che imponesse ai condòmini le modalità di fruizione del superbonus, a meno che non fosse assunta col voto favorevole di tutti (divenendo un contratto), andrebbe considerata radicalmente nulla e quindi inefficace.

<sup>147</sup> *Supra* Cap. I Par. 6.2 e ss.

<sup>148</sup> Costo, responsabilità, ecc.

si spera, possano essere utili agli amministratori, ai condòmini e quindi all'assemblea, a scegliere per il meglio. Perché, è pleonastico ricordarlo, i lavori servono a migliorare l'efficienza energetica e/o ridurre il rischio sismico dell'edificio. Questa è la base di partenza: ogni altro ragionamento segue in buon ordine lo scopo principale. Torniamo a noi.

Le figure coinvolte in relazione ai lavori che possono usufruire del superbonus sono varie, perché vari sono gli adempimenti imposti dalla normativa. La *ratio* di questa imposizione è stata chiaramente specificata dall'Agenzia delle Entrate: vista la particolare disciplina di favore – detrazione al 110% delle spese ammesse – un controllo più accurato è d'uopo<sup>149</sup>.

In generale quando ci sono lavori da deliberare, il condominio nomina un tecnico, che serve per la direzione dei lavori stessi, l'impresa appaltatrice, nonché, se richieste e necessarie, le varie figure connesse alla sicurezza sui luoghi di lavoro<sup>150</sup>.

Nel caso degli interventi legati agli incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici, cioè i lavori per il superbonus, la figura del tecnico è certamente obbligatoria.

Motivo? Serve, tanto per i lavori di efficientamento energetico, quanto per quelli volti alla riduzione del rischio sismico, un'asseverazione, cioè una dichiarazione avente particolari requisiti<sup>151</sup>, con la quale si attesta che gli interventi rientrano tra quelli consentiti e previsti e che l'edificio è migliorato nei termini indicati dal medesimo decreto Rilancio<sup>152</sup>.

In buona sostanza il tecnico deve:

- valutare la situazione iniziale dell'edificio (nel caso d'intervento di efficientamento energetico redigere A.P.E.);
- in ragione di ciò individuare gli interventi minimi necessari per garantire il doppio salto di classe, ovvero ove ciò non sia possibile quello alla classe superiore<sup>153</sup>;

---

149 “Trattandosi di una normativa di particolare favore, il Decreto Rilancio, in aggiunta agli adempimenti ordinariamente previsti per le predette detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici, introduce un sistema di controllo strutturato per evitare comportamenti non conformi alle disposizioni agevolative” (Circ. 24/E Agenzia delle Entrate).

150 Il riferimento tra gli altri è al responsabile della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, ecc.

151 Le caratteristiche dell'asseverazione sono specificate in apposito decreto, detto per l'appunto Asseverazioni, adottato dal MISE, *supra* Cap I Par. 5.

152 Ai sensi dell'art. 119 d.l. Rilancio, per usufruire del superbonus in relazione agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, questi devono assicurare il rispetto dei requisiti tecnici previsti da uno specifico decreto detto appunto requisiti tecnici, nonché garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio condominiale, unifamiliare o della singola unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari, ovvero, se non possibile in quanto l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima (terzultima) classe, il conseguimento della classe energetica più alta.

153 Si badi: quando non è possibile il doppio salto di classe, ciò vuol dire che l'edificio è già vicino a quella più alta. In tal senso, l'ADE ha chiarito che “[...] qualora l'edificio si trova in classe energetica “A3” basterà salire alla classe successiva “A4” per veder riconosciuta la detrazione nella misura del 110 per cento”. Ergo: se sta in classe C, per fruire del beneficio deve per forza arrivare almeno in classe A, non basta la B. Sull'argomento si veda *supra* Cap. I Par. 3.2.1.5.

- valutare che questi interventi rispettino i requisiti tecnici e di costo previsti dal così detto decreto Requisiti;
- attestare alla fine dei lavori il raggiungimento della classe prevista e inviare la relativa documentazione all'ENEA.

Ciò, ferma restando la fattibilità tecnica dell'intervento stesso: può, infatti, accadere che lo studio di fattibilità evidenzi l'impossibilità di eseguire determinati interventi. Si pensi ai condomini la cui facciata è prevalentemente costituita da vetrate, rispetto ai quali difficilmente è possibile raggiungere il 25% della superficie lorda opaca per accedere alla detrazione. Oppure ancora a quegli edifici che non dispongono di spazi comuni sufficienti ad accogliere l'installazione di impianti fotovoltaici, ecc. In tutti questi casi, prim'ancora di addentrarsi nella progettazione tecnica degli interventi, il professionista incaricato dovrà far presenti queste criticità, se non proprio impossibilità. Conseguentemente, ove non si eseguano i lavori, il compenso del tecnico resterà in capo ai condòmini.

È fondamentale che si tratti di persona in possesso dei requisiti previsti dalla legge<sup>154</sup> e di polizza assicurativa adeguata alle opere. È il tecnico che attesta ed autocertifica il possesso dei requisiti per l'assunzione dell'incarico (in sede di compilazione dell'asseverazione la polizza tuttavia andrà allegata all'asseverazione medesima), assumendosi quindi la responsabilità delle proprie dichiarazioni. Un tecnico non avente i requisiti, oltre alle conseguenze per le dichiarazioni mendaci dovrebbe rifondere i condòmini dei danni subiti.

Appare evidente che possa essere utile anche affidare a questo stesso tecnico l'incarico di direzione lavori, ma queste sono considerazioni da svolgersi caso per caso, anche in relazione alla disponibilità del professionista.

La scelta del tecnico, l'accettazione del suo compenso, nonché ogni altro aspetto del rapporto con questa figura, come ogni altra decisione afferente alla esecuzione delle opere di cui all'art. 119 d.l. Rilancio può essere adottata con il voto favorevole della maggioranza dei presenti all'assemblea che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio.

Sul tecnico, oltre questi aspetti più propriamente procedurali, ad avviso dello scrivente vanno svolte due considerazioni ulteriori.

Il meccanismo delineato dall'art. 119 d.l. n. 34/2020 e successivi provvedimenti attuativi è complesso, dettagliato, verrebbe da dire aridamente tecnico. È normale che sia così. L'assemblea condominiale, i condòmini, hanno interesse all'esecuzione corretta delle opere sfruttando al massimo il beneficio fiscale senza rischiare intoppi, di natura tecnica

---

<sup>154</sup> Il decreto Requisiti tecnici specifica che deve trattarsi di "soggetto abilitato alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente iscritto agli specifici ordini e collegi professionali". Una formula, vaga, non c'è che dire, che può prestare il fianco a rischi e incertezze, anche per gli stessi tecnici. Nulla di nuovo, c'è da dire, rispetto a quanto previsto per ecobonus, bonus facciate, ecc.

(difetti) e fiscali (vizi e mancanze nella procedura). Il tecnico rappresenta una figura fondamentale. Aiuta il condominio a leggere le proposte delle imprese, ove le imprese avanzino proposte, ovvero consente la corretta formulazione di un capitolato di appalto che assicuri la fruizione del beneficio.

Il rapporto di fiducia dev'essere totale. La scelta del tecnico va fatta pensando al buon esito dei lavori. Anche in un'ottica di affidamento complessivo dell'incarico al così detto *general contractor* è bene dunque vagliare questo affidamento dell'incarico ovvero domandare che il tecnico sia indicato dal condominio.

### 4.3 Scelta dell'impresa

È evidente che la scelta dell'impresa debba essere fatta tenendo in considerazione una serie di aspetti.

Chiaramente, primo su tutti, affidabilità, serietà, solidità economico finanziaria. Come si dice in gergo, l'impresa dev'essere conosciuta, o quanto meno avere buona considerazione da chi vi ha lavorato nel tempo. Non importa che sia un'impresa sorta da poco o una delle più antiche della zona. È fondamentale che operi bene, sempre tenendo a mente quanto detto.

In secondo luogo, trattandosi di lavori che prevedono agevolazioni particolari<sup>155</sup> valutare se questa impresa consideri tra le modalità di pagamento anche la possibilità di sconto in fattura tramite fruizione della detrazione spettante ai condòmini quale credito d'imposta. S'è detto: i condòmini hanno massima libertà di scelta. È chiaro, però, che per garantirselo devono essere certi di poter esercitare l'opzione. Ecco allora che questo aspetto può certamente essere d'interesse: nella richiesta di preventivo in relazione al capitolato delle opere da eseguirsi per gli interventi ammessi al superbonus si può chiedere all'impresa di precisare se tra le modalità di pagamento prevede la possibilità di uno sconto in fattura e in che misura.

È questo un aspetto certamente critico che rischia di ridurre la platea dei soggetti interessati a svolgere lavori prevedendo questa modalità di pagamento del corrispettivo.

Come abbiamo visto in precedenza<sup>156</sup> lo sconto in fattura consente al cliente di non pagare il corrispettivo o una sua parte, ma di cedere il relativo importo che verrà goduto dall'appaltatore sotto forma di credito d'imposta nella misura del 110%. Esempio: i lavori costano 100, l'impresa acconsente ad uno sconto integrale, i condòmini ne beneficiano, l'impresa potrà utilizzare 110 come credito d'imposta, secondo le indicazioni di cui al più volte citato provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate<sup>157</sup>. Se lo sconto su 100 è di 60, i condòmini (considerandoli sempre tutti aderenti) pagheranno 40 fruendo

---

<sup>155</sup> Il riferimento è allo sconto in fattura.

<sup>156</sup> *Supra* Cap I Par. 6 e ss.

<sup>157</sup> Prot. n. 283847 dell'8 agosto 2020.

su 40 della detrazione di 44 (40+10%), mentre l'impresa potrà beneficiare di un credito d'imposta di 66 (60+10%).

È chiaro che prima d'ogni cosa è l'appaltatore a dover valutare la convenienza dello sconto in fattura, nonché della misura. È vero, il credito d'imposta acquisito con lo sconto praticato in fattura può essere a sua volta ceduto, magari ad un istituto di credito e ancora ceduto. Certo è che più passaggi assottigliano certamente il margine di guadagno e quindi la convenienza dell'operazione.

La scelta dell'impresa, l'accettazione del prezzo, nonché ogni altro aspetto del rapporto con questa figura, come ogni altra decisione afferente alla esecuzione delle opere di cui all'art. 119 d.l. Rilancio può essere adottata con il voto favorevole della maggioranza dei presenti all'assemblea che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio.

Si badi: la contrattazione sullo sconto potrebbe essere soggetta ad incertezza se già da subito i condòmini non hanno chiara la modalità di fruizione del beneficio. Visto che l'assemblea non ha competenza a decidere quale condòmino ed entro che misura possa optare per la detrazione piuttosto che per lo sconto, né imporre questo o quella, è bene che maturi una posizione chiara e precisa, molto caldamente consigliabile l'unanimità, per avere più potere contrattuale in sede di trattative.

#### **4.4 Scelta del soggetto che rilascia il visto di conformità**

L'assemblea, s'è detto spiegandone le ragioni, non ha poteri in merito alla scelta della modalità di fruizione del superbonus. Detrazione, sconto in fattura o cessione del credito sono questioni che riguardano il singolo condòmino/contribuente. Noi siamo convinti che la migliore riuscita dell'operazione a basso costo per i condòmini comporti necessariamente una limitazione di questa facoltà. Insomma è ben probabile che sia chiesto fin dall'inizio dei lavori di scegliere come godere del beneficio fiscale, ovvero sia indicato addirittura come goderne per l'ottenimento del beneficio.

Detta diversamente: è ben probabile che si chieda fin dalla stipula del contratto d'impegnarsi a cedere il credito d'imposta in cambio d'una anticipazione dei costi iniziali dei lavori.

Ad ogni buon conto, lasciando da parte questo aspetto sul quale torneremo parlando del superbonus e dei *general contractor*<sup>158</sup>, soffermiamoci sul visto di conformità.

Come specifica l'undicesimo comma dell'art. 119 d.l. n. 34/2020, per usufruire dello sconto in fattura ovvero della cessione del credito il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi eseguiti. L'Agenzia delle Entrate, esplicando il contenuto del citato undicesimo comma, ha chiarito quali sono i

---

<sup>158</sup> *Infra* Par 4.10



soggetti cui domandare questo visto<sup>159</sup>.

Ciò detto, emerge chiaramente un fatto: se sconto in fattura e cessione del credito sono affari del singolo, che c'entra l'assemblea? In effetti ben poco, è il singolo a doversi periziare di ottenere il suddetto visto. Nulla vieta però che l'assemblea medesima, in via del tutto non vincolante e meramente programmatica possa indicare ai singoli condòmini uno o più soggetti prestanti il servizio in esame, indicando un prezzo preventivamente concordato col professionista. Una sorta di convenzione aperta per i condòmini in nulla vincolante o incidente sul diritto del singolo di scegliere diversamente.

Ricordiamo che la spesa per ottenere il visto di conformità nonché la pratica per il suo invio rientrano tra i costi *ex art.* 119 d.l. Rilancio. Data la natura della delibera, o meglio della semplice indicazione, ad avviso di chi scrive non è necessario il raggiungimento di un *quorum*, trattandosi al più di mera indicazione di una condizione di vantaggio.

Diverso il caso in cui più condòmini, tutti convinti di esercitare una delle due opzioni alternative alla detrazione diretta decidano di vincolarsi scegliendo un particolare soggetto: in tal caso l'assemblea diviene mera occasione nella quale è consacrata una scelta contrattuale tra gli interessati. Lo stesso dicasi se quell'accordo riguarda tutti i condòmini.

#### **4.5 Scelta dell'intermediario per l'invio della documentazione: rinvio**

Quanto fin qui detto in relazione alla scelta della persona incaricata di rilasciare il visto di conformità vale anche per la scelta dell'intermediario che opererà l'invio della documentazione in favore dei condòmini che – individualmente – abbiano deciso di optare per lo sconto in fattura ovvero per la cessione del credito in relazione alle opere relative alla propria unità immobiliare.

Al riguardo è utile una specificazione: la comunicazione della scelta dello sconto in fattura o della cessione del credito<sup>160</sup> inerente agli interventi di cui all'art. 119 d.l. Rilancio, ai sensi dell'undicesimo e dodicesimo comma del medesimo articolo e del successivo provvedimento attuativo del Direttore dell'AdE sono comunicati in specifici modi e da specifici soggetti, cioè un intermediario ovvero lo stesso amministratore<sup>161</sup>.

---

159 "Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997, dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF che sono tenuti a verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati".

160 Art. 121 d.l. n. 34/2020.

161 "Con riferimento agli interventi che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, la Comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici può essere inviata, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate:

a) dal soggetto che rilascia il visto di conformità. Nei casi di cui al punto 1.4, la Comunicazione è inviata esclusivamente da tale soggetto;

b) dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 1998. Nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi

Ecco allora che in relazione al binomio visto di conformità – comunicazione dell’opzione di cui all’art. 121 d.l. Rilancio, opera una scissione:

- per l’esercizio dell’opzione in relazione agli interventi su parti in proprietà esclusiva l’attività connessa è in capo al singolo;
- per l’esercizio dell’opzione in relazione agli interventi su parti in proprietà comune l’amministratore può assumere un ruolo centrale, a meno che non lo deleghi ad un intermediario.

Nel caso di opzione sconto/fattura per interventi su parti comuni, vista la documentazione da produrre, appare opportuno che sia un’unica persona a produrla, in modo tale da agevolare il compito dell’amministratore ovvero dell’intermediario delegato. Quest’ultima opportunità diviene obbligatoria laddove si decida di optare per la fruizione del beneficio mediante cessione del credito. È molto probabile che chi acquisirà il credito d’imposta chieda l’esercizio di questa facoltà. Ne discende, allora, che molto probabilmente in questo caso il ruolo dell’amministratore sarà marginale.

#### **4.6 Lavori: tra sconti, cessioni, acconti**

Leggendo le norme e l’impostazione data anche dai provvedimenti attuativi, è evidente, almeno a parere di chi scrive, che l’intero e complesso meccanismo che parte dalla fase preliminare progettuale e finisce con la fruizione del beneficio mediante sconto in fattura o cessione del credito sia stato pensato considerando una gestione unitaria della pratica in relazione alle parti comuni dell’edificio con una scelta globale ed unica (se non per tutti i condòmini almeno per buona parte) fin dal principio. Non perché sia difficoltosa una gestione individuale – in fin dei conti si tratta semplicemente di una procedura burocratica – ma in ragione del fatto che è sui numeri complessivi generati dall’operazione che possono realizzarsi delle economie sicure per i soggetti – siano essi istituti di credito o altri – che acquisiranno i crediti d’imposta. Ed anche per i condòmini la concretezza di un forte risparmio fin da subito. È qui che arriviamo ad uno dei punti nodali.

S’ipotizzi che i lavori complessivi sulle parti comuni abbiano un costo di € 500.000,00 e quindi siano in grado di generare una detrazione d’imposta di € 550.000,00 (500.000,00 + 10%) ovvero un corrispondente credito d’imposta dato dallo sconto in fattura o dalla cessione del credito.

L’unico caso certo in cui il condòmino potrebbe non dover sborsare nemmeno un euro è quello in cui l’impresa accorda il suddetto sconto sull’importo complessivo dei lavori non chiedendo un acconto per l’inizio delle opere<sup>162</sup>.

---

*è obbligo di nominare l’amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, la Comunicazione è inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato. In tali casi, il soggetto che rilascia il visto, mediante apposito servizio web disponibile nell’area riservata del sito internet dell’Agenzia delle entrate, è tenuto a verificare e validare i dati relativi al visto di conformità e alle asseverazioni e attestazioni di cui al punto 2.1<sup>o</sup>. Si veda più diffusamente *supra* Cap. I Par. 6 e ss.*

<sup>162</sup> Ricordiamo che i crediti d’imposta maturano alla fine, ovvero se sono previsti stati di avanzamento in relazione ad essi

Sulla detrazione, inutile dire molto: essa diviene utilizzabile quando il condominio ha effettuato il versamento all'impresa<sup>163</sup>. *Ergo*: è certo che il condòmino debba corrispondere delle somme.

Più particolare l'opzione cessione sotto forma di cessione del credito d'imposta della detrazione spettante. In tal caso deve essere maturato il diritto a usufruire della detrazione per poter cedere il correlato credito. Un'operazione che, se fatta autonomamente rispetto ai lavori, comporterebbe necessariamente il pagamento alla ditta.

Ecco, allora, che si pone una questione: è davvero possibile arrivare ai lavori a costo zero, cioè senza un esborso, nemmeno anticipato, di somme da parte dei condòmini? Forse sì, ma devono concorrere più presupposti, nell'ambito di iniziative dei singoli o molto più efficacemente collettive.

Torniamo al nostro esempio: lavori *ex art.* 119 d.l. Rilancio su parti comuni che hanno un costo di € 500.000,00. L'impresa concede uno sconto in fattura pari alla metà, ma l'altra metà va corrisposta, in particolar modo l'acconto, quello che consentirà l'avvio dei lavori. L'acconto dovrà essere corrisposto dai condòmini, chiaramente anche su di esso avranno diritto alla detrazione e ciascuno di essi potrà poi autonomamente decidere se cedere il credito. V'è di più: teoricamente il condòmino potrebbe anche rinunciare allo sconto dell'impresa<sup>164</sup> e corrispondere così l'intera somma per fruire poi della detrazione. Improbabile, magari, ma non impossibile o vietato.

Questo, nella sostanza, lo stato dell'arte.

#### 4.6.1 Segue: Superbonus e finanziamenti

È stato detto che è possibile deliberare un finanziamento condominiale per quella parte che i condòmini devono anticipare, a titolo di acconto e salvo detrazione/cessione del credito ovvero per l'intero ammontare dei lavori, nel caso non fosse possibile accedere a sconti/cessioni e utilizzare solo la detrazione. Le cose stanno davvero così?<sup>165</sup>

L'assemblea ha competenza a decidere l'accensione di un finanziamento/mutuo? Se sì, a che condizioni?

La questione che riguarda il condominio in relazione ai finanziamenti può essere così riassunta:

- l'assemblea può deliberare la stipula di un contratto di finanziamento o di mutuo?
- se può farlo, quali sono le maggioranze?

---

ed al costo fin lì accumulato.

163 Ferme restando asseverazioni, ecc.

164 La scelta, lo abbiamo detto in precedenza, è personale

165 Da questo punto in poi il paragrafo riprende buona parte di quanto scritto dallo scrivente su Condominioweb in data 10 agosto 2020, qui: <https://www.condominioweb.com/come-si-finanzia-realmente-loperazione-superbonus-.17255>.

Recentemente il dibattito è stato riportato in auge e si è detto che, sì, l'assemblea ha competenza a deliberare finanche mutui garantiti da ipoteca col voto favorevole della maggioranza dei presenti e 2/3 del valore dell'edificio.

Ciò in analogia a quanto previsto dall'art. 1108, quarto comma, c.c. in materia di ipoteca sul bene in comunione qualora questa abbia lo scopo di garantire la restituzione delle somme mutate per il miglioramento della cosa comune.

Così fosse, allora, per completare il discorso dovremmo dire: il finanziamento senza alcun tipo di garanzia, al più necessiterebbe del voto favorevole della maggioranza dei presenti e la metà del valore dell'edificio, come per gli interventi previsti dal d.l. Rilancio.

Il finanziamento è un servizio reso nell'interesse comune e quindi l'assemblea ha competenza a deliberarlo.

Le delibere sono obbligatorie per tutti i condòmini (art. 1137 c.c.) e quindi tutti i condòmini sono tenuti a concorrere, in ragione della loro quota, a quel pagamento.

Eppure non si sta discutendo se e come ristrutturare o migliorare un bene, ma di come far fronte a quella spesa.

Le cose stanno davvero così?

Davvero la maggioranza dei presenti in assemblea e 2/3 del valore dell'edificio possono decidere di far accendere ipoteca, per dire, sull'alloggio del portiere? Non v'è differenza alcuna tra assemblea della comunione e assemblea del condominio, tra beni oggetto di comunione e quelli soggetti al regime del condominio che possa far dubitare per l'applicazione estensiva dell'art. 1108 c.c. al condominio?

La strumentalità del godimento, l'accessorietà e funzionalità del bene comune alla proprietà esclusiva non sottraggono competenze all'assemblea condominiale che è diversa da quella della comunione? Decidere su un bene che è oggetto diretto del godimento da parte di tutti, non è cosa diversa dal decidere su beni che sono comuni in ragione di un vincolo di accessorietà a proprietà esclusive? In sintesi: è forse l'art. 1108, quarto comma, c.c. una norma eccezionale?

E del finanziamento senza garanzie, che dire? Un conto è la decisione dell'assemblea di deliberare una spesa, altro come far fronte a quel costo. L'assemblea delibera i lavori e facendolo accetta il costo concordato con l'appaltatore (o da questi proposto).

Nei rapporti interni, l'adempimento è affare di ciascun condòmino e ognuno, nell'ambito della propria autonomia e indipendenza, può scegliere come adempiere, rispetto ai modi consentitigli dall'ordinamento.

Se Tizio ha la disponibilità economica per fare fronte alla spesa derivante dall'opera, perché deve pagare di più partecipando al costo del finanziamento? L'assemblea potrebbe

vietare a Tizio di versare la somma richiesta per i lavori in un'unica soluzione? Forse solamente nel caso di lavori per i quali è previsto uno stato di avanzamento.

Rispetto alla pulizia scale turnaria e personale da parte dei condòmini la Cassazione è stata molto netta.

Secondo gli ermellini, è vero che è diritto-dovere di ciascun condomino, ai sensi dell'art. 1118 c.c., di provvedere alla manutenzione delle cose comuni e che ciò comporta senza dubbio non solamente l'obbligo di sostenere i relativi costi, ma anche tutti gli obblighi di fare e non fare connessi alle modalità esecutive dell'attività manutentiva, ma ciò non vuol dire che tali obblighi possano spingersi, senza il consenso di tutti i condòmini, fino all'imposizione di prestazioni che si sostanzino in modificazioni a maggioranza "dei criteri legali o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune (quale quello di pulizia delle scale), venendo a incidere sui diritti individuali del singolo condomino attraverso l'imposizione, come nelle specie, di un obbligo di fare, ovvero di un comportamento personale, spettante in egual misura a ciascun partecipante e tale da esaurire il contenuto dell'obbligo di contribuzione» (Cass. 13 novembre 2018 n. 29220).

Il finanziamento, che prevede una maggiorazione di costo rispetto alla spesa originaria (se i lavori costano 10, col finanziamento possono arrivare a costare 12, 13 o anche di più), va considerato alla stregua di una modificazione dei criteri di riparto di legge? O più come un servizio reso nell'interesse comune?

Ed il condòmino che non voglia usufruirne, può, in analogia alle innovazioni gravose, sottrarsi da quella spesa?

Problemi che meriterebbero una risposta legislativa *ad hoc*: dubitiamo che verrà approntata. Sta all'interprete studiare e cogliere l'intima ratio della natura delle spese, delle loro modalità di estinzione e correlatamente dei poteri dell'assemblea e dei loro limiti.

Insomma, proporre soluzioni coerenti col sistema ed utili ai condòmini.

#### **4.7 Lavori, acconto e fondo ex art. 1135 c.c.**

L'art. 1135 c.c. in relazione ai lavori straordinari e alle innovazioni impone la creazione di un fondo straordinario di pari ammontare all'importo dei lavori<sup>166</sup> anche eventualmente sulla base degli stati di avanzamento.

---

<sup>166</sup> Ai sensi dell'art. 1135, quarto comma, c.c. l'assemblea provvede "alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti".

Chiaramente il fondo dovrà essere di pari importo all'ammontare della spesa che i condòmini, al momento della stipula del contratto, prevedono di dover sostenere. Così, ad esempio, se serve un acconto di € 50.000,00 e la restante parte dei lavori sarà scontata in fattura dall'impresa, ipotizziamo uno sconto paritario all'acconto, la rendicontazione dei lavori dovrà essere pari ad € 100.000,00 mentre il fondo e l'accantonamento ad € 50.000,00.

#### **4.8 Lavori, misura della detrazione e riparto**

Rispetto a quanto previsto alla detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art 16-*bis* del d.p.r. n. 917/86<sup>167</sup>, il meccanismo di calcolo della misura della detrazione per gli interventi ammessi al così detto superbonus si fonda sull'importo complessivo dei lavori in relazione alle unità immobiliari presenti in condominio e non prevede un importo massimo di spesa per unità immobiliare in relazione agli interventi sulle parti comuni.

Come sempre un esempio, partendo dalla spiegazione fornita dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare n. 24/E e poi applicandola ad un ipotetico condominio di quel numero di unità ci aiuterà a comprendere meglio quanto detto in precedenza.

Prendiamo come riferimento gli interventi di isolamento termico. La detrazione di cui all'art. 119 è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore ad € 40.000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari e a euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari<sup>168</sup>. Abbiamo visto in precedenza che secondo l'AdE il superamento del numero di otto unità determina il calcolo della detrazione a € 30.000,00 per le unità immobiliari dalla nona in su. Supponiamo che il nostro edificio si componga di nove unità immobiliari. Base di calcolo per la detrazione: € 40.000,00 x 8 + € 30.000,00 x 1; l'importo massimo ammissibile alla detrazione sarà di € 350.000,00. Sempre per ipotesi individuiamo il costo dei lavori in € 400.000,00.

Per rendere meglio l'idea rispetto al singolo condòmino ipotizziamo che Tizio sia proprietario di cinque unità immobiliari. Specifichiamo che stiamo eseguendo il calcolo sulla detrazione per intervento sulle parti comuni.

---

<sup>167</sup> Altrimenti noto come Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR).

<sup>168</sup> Art. 119, primo comma lett. a), d.l. Rilancio.

Condòmino	Millesimi	Spesa sostenuta	Spesa massima detraibile
Tizio	100,2	40080	35070
Tizio	100	40000	35000
Tizio	130	52000	45500
Tizio	105	42000	36750
Tizio	110	44000	38500
Caio	98,9	39560	34615
Sempronio	112	44800	39200
Mevio	123,9	49560	43365
Tullio	120	48000	42000
####	1000	400000	350000

Con il calcolo previsto dall'art. 1-*bis* citato Tizio avrebbe detratto tutti gli importi in quanto il massimale sarebbe stato calcolato ad € 96.000,00 per unità immobiliare. Qui il massimale è calcolato sulla moltiplicazione del numero di unità immobiliari come sopra esposta e ripartita tra i condòmini in base ai millesimi di proprietà ovvero all'altro criterio pattizio eventualmente applicabile.

#### 4.9 Superbonus, morosità prevenire è meglio che recuperare

Si potrà essere morosi in relazione alle quote dovute per lavori rientranti nell'ambito del superbonus e si potrà per questo subire un'azione legale di recupero del credito. Con buona pace per la detrazione del moroso, se, in ragione della sua morosità, il versamento di quella quota, dal condominio all'impresa, non avverrà entro il 31 dicembre 2021<sup>169</sup>: niente versamento, niente superbonus. Senza dimenticare, poi, che le disposizioni che qui esaminiamo non hanno posto deroghe alle ordinarie regole che disciplinano i contratti di appalto tra privati. Ciò vuol dire il mancato pagamento di una parte del corrispettivo può anche portare alla sospensione dei lavori.

È questo, ad avviso di chi scrive, un altro punto nodale cui prestare attenzione quando si decide d'intraprendere la procedura tecnico-edilizio-fiscale per gli interventi trainanti e trainati ammessi al superbonus: quale sarà il costo effettivo delle opere? Si badi: l'attenzione di tanti è puntata sui *quorum* deliberativi, sulle modalità di cessione del credito, ecc. Giusto, tutto necessario, per carità. Ma non basta. La prima cosa fondamentale, da

<sup>169</sup> Data ultima per il godimento del beneficio, prevista dal d.l. n. 34/2020, salvo proroghe.1

valutarsi con una seria e rigorosa analisi preliminare<sup>170</sup>, è capire che tipo di lavori devono essere eseguiti e a quale costo.

Stabilito il costo, poi, si deve comprendere se e chi possa eseguire i lavori nonché contrattare sulle modalità di pagamento. L'impresa preferisce il denaro, lasciando la detrazione ai condòmini? C'è una possibilità di sconto parziale/totale in fattura? Un istituto di credito/intermediario/altro soggetto è interessato all'acquisizione del credito d'imposta? Quale la somma da corrispondere per l'inizio dei lavori? L'anticipa l'istituto di credito? Se sì, a che costo? E tutto ciò come incide sulle quote dei condòmini? Qual è la situazione economica dei singoli e quindi quale la soluzione migliore, anzi visto che la migliore sarebbe quella dei lavori a costo zero quale la situazione sostenibile? Un incapiente<sup>171</sup> può cedere il credito derivante dai lavori, ma molto probabilmente questi non ha grandi risorse per far fronte ad acconti per gli stessi lavori. Come non considerare questo aspetto?

Tutte queste domande, secondo chi scrive, è bene che siano poste in sede preliminare. La morosità in condominio per certi versi viene considerata condizione fisiologica, quanto meno in termini statistici. Il decreto Rilancio ha un titolo ben specifico<sup>172</sup> e parte dal presupposto che l'emergenza derivante dall'epidemia da Covid-19 abbia creato danni economici, causando perdita di lavoro, situazioni diffuse ed individuali di sofferenza economica, ecc. Come si può non considerare questo aspetto anche nel microcosmo condominiale? Recuperare un credito è un obbligo di legge, generare morosità no.

Detto ciò: ove si dovessero comunque creare delle situazioni di sofferenza tali da portare alla necessità di recuperare il credito, l'azione sarebbe soggetta alle medesime regole e condizioni dettate per il recupero credito ordinario in condominio; l'approvazione della spesa e del riparto fa sì che si possa agire chiedendo l'emissione di un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo *ex art. 63 disp. att. c.c.*

#### **4.10 Lavori e affidamento ad un *general contractor***

Abbiamo fatto più volte riferimento fin qui alla possibilità che i lavori per la fruizione del superbonus, in realtà non solamente i lavori, ma tutto il complesso dei servizi connessi alla realizzazione delle opere e della pratica fiscale siano seguiti da un *general contractor*.

Con questa locuzione inglese si fa riferimento al così detto contraente generale, cioè la figura cui si affida l'esecuzione di un'opera o la prestazione di un servizio e che prende in carico la sua realizzazione e/o espletamento in relazione a tutti gli aspetti coinvolti.

Il *general contractor*, che ha trovato disciplina e spazio prima negli appalti pubblici è oggi

<sup>170</sup> Chi scrive ritiene preferibile che l'analisi preliminare in relazione a tipologia d'interventi per il miglior efficientamento energetico dell'edificio e dei costi sia fatta da un soggetto o insieme di soggetti indipendente.

<sup>171</sup> Si veda *infra* Cap. III quesito *Se non ho tasse da pagare posso fruire del superbonus?*

<sup>172</sup> *Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19.*



sempre più spesso chiamato ad operare negli appalti privati.

A tale figura il committente si rivolge e, ove trovi l'accordo, gli conferisce un incarico che può prevedere di seguire tutta la pratica, dalla prefattibilità alla progettazione ed esecuzione, agli aspetti fiscali, ovvero una sola parte.

Già esistono nel mondo dell'edilizia, magari focalizzando i propri servizi sulla ristrutturazione, società che offrono questo genere di prestazioni. Sono sempre esistite, in realtà, figure di raccordo. Ciò che cambia qui è la veste giuridica. I lavori sono eseguiti da Alfa che per tutta la pratica si avvale dell'opera di altre imprese e/o professionisti. Inutile indagare qui la conformazione giuridica, perché la varietà è tale da non consentirlo. Una delle forme più ricorrenti è quella dell'associazione in partecipazione<sup>173</sup>, forma anch'essa che prevede un rapporto unico, salvo quelli interni che sono gestiti dalla società capofila; società che poi, secondo la Cassazione, resta responsabile verso il committente<sup>174</sup>.

Le formule sono varie: vi sono *general contractor* che presentano una propria offerta per così dire rigida, di imprese, artigiani e professionisti non necessariamente del luogo di esecuzione dei lavori, di propria fiducia, attraverso i quali gestire l'intera procedura, altri che concordano col committente l'individuazione dei professionisti e delle imprese appaltatrici, purché le stesse abbiano i requisiti formali e sostanziali previsti – oltre che chiaramente dalla legge – anche da loro protocolli.

Il *general contractor* valuta quella che è la situazione complessiva dell'edificio e sulla scorta di un progetto di fattibilità sviluppa poi una proposta esecutiva. Una o più fasi fino all'appalto dei lavori possono anche essere gratuite. Può accadere che gli amministratori di condominio o anche i condòmini abbiano accordi con i *general contractor*: come vedremo in seguito<sup>175</sup> ciò non è apriori illegittimo, anche se necessita di specifica e apposita informazione, specie se l'accordo è stipulato dall'amministratore.

La convenienza della stipula di contratti con questi operatori sta nel fatto che le economie che essi sono in grado di generare, per volume d'affari, sono tali da poter impattare in maniera significativa sul costo effettivo<sup>176</sup> per i condòmini. Si badi: non è che ciò sia impossibile optando per affidamenti separati, dalla progettazione all'esecuzione. È semplicemente più probabile che il *general contractor*, grazie alle sue dimensioni, sia in grado di sfruttare in maniera ottimale i crediti d'imposta generati dallo sconto in fattura.

---

173 L'associazione in partecipazione è un contratto col quale “l'associante attribuisce all'associato una partecipazione agli utili della sua impresa o di uno o più affari verso il corrispettivo di un determinato apporto” (art. 2549 c.c.).

174 La Cassazione ha specificato che nel caso in cui l'appaltatore abbia provveduto “alla costruzione con propria gestione di uomini e mezzi, anche nelle ipotesi in cui, pur avendo utilizzato l'opera di soggetti estranei, la costruzione sia, comunque, a lui riferibile in tutto o in parte per avere ad essa partecipato in posizione di autonomia decisionale, mantenendo il potere di coordinare lo svolgimento dell'altrui attività o di impartire direttive o di sorveglianza, sempre che la rovina o i difetti dell'opera siano riconducibili all'attività da lui riservatasi (Cass. 30/05/2007, n. 16202)” (Cass. 25 febbraio 2020 n. 5096).

175 *Infra* Par. 10.2 e Cap. III Quesiti *L'amministratore può essere pagato dall'impresa esecutrice dei lavori? e L'amministratore può proporre al condominio per l'esecuzione dei lavori una società della quale è socio (in qualunque misura), ovvero per la fase preliminare, ecc? E se l'amministratore è solo rappresentante dell'impresa?*

176 Leggasi: denaro d'anticipare che sarà recuperato sotto forma di detrazione o cessione del credito.

Si diceva che l'accordo col *general contractor* può avere come vantaggio, sfruttando le economie di scala, quello di un minor esborso economico. Minore o nullo? Insomma quei tanto sbandierati lavori gratis sono una concreta possibilità o una chimera?

Difficile a dirsi, in teoria. Va sempre valutato il contesto, caso per caso. Che si possano eseguire tanti lavori quanti saranno i cantieri che andranno a crearsi senza esborso economico da parte dei condòmini, lo riteniamo altamente improbabile. Che un grande gruppo possa pretendere un acconto minore è nella natura delle cose. Non mancano e non mancheranno le offerte di finanziare l'acconto o la parte d'opera non coperta dal beneficio. Perché, è bene sempre tenerlo a mente, per quanto la detrazione sia del 110%, per mettere in moto il meccanismo è sempre necessario del denaro. Se questo non è anticipato dai condòmini, ma magari vi fa fronte l'appaltatore, questi lo avrà preso in prestito. E non v'è dubbio alcuno che il costo dell'operazione, quanto meno questo costo, non possa che ricadere sull'utente finale. La misura effettiva la restituirà il mercato.

Ed infatti, per passare dalla teoria alla concreta realtà, sono gli stessi *general contractor* nei loro siti e *claim* o a rimanere vaghi sul costo complessivo dell'operazione ovvero a specificare che il costo dei lavori sarà ridotto ed in alcuni casi azzerato. Come a dire: restiamo concreti, la gratuità non è una certezza.

## **5. Esecuzione dei lavori, stati di avanzamento, direzione dei lavori e asseverazione**

Inizio – svolgimento – conclusione: a voler sintetizzare così i lavori condominiali, la formula è utilizzabile anche per la procedura inerente ai lavori che usufruiscono del superbonus.

All'inizio c'è lo studio preliminare e tutta la fase deliberativa, il versamento dell'acconto e gli altri adempimenti indicati: poi viene lo svolgimento. Si depositano gli atti amministrativi necessari, CILA/SCIA, ovvero quant'altro richiesto e si procede alla consegna dell'area di cantiere.

La consegna dei lavori può avvenire complessivamente ovvero per singole partite<sup>177</sup>: si tratta dei così detti stati di avanzamento lavori.

Si pensi, per fare un esempio calzante con quanto qui in esame, che sia deliberato il rifacimento dell'involucro delle quattro facciate dell'edificio, oltre a tetto e piano del pavimento di confine con superfici non riscaldate. Si supponga che sia convenuto che la consegna delle opere avverrà per blocchi: prima le facciate sud ed ovest, poi la nord e la est. Ad ogni consegna corrisponderà una verifica e un pagamento.

In un normale contratto di appalto di semplice rifacimento della facciata ciò

---

<sup>177</sup> **Art. 1666 c.c. *Verifica e pagamento di singole partite***

*“Se si tratta di opere da eseguire per partite, ciascuno dei contraenti può chiedere che la verifica avvenga per le singole partite. In tal caso l'appaltatore può domandare il pagamento in proporzione dell'opera eseguita.*

*Il pagamento fa presumere l'accettazione della parte di opera pagata; non produce questo effetto il versamento di semplici acconti”.*

comporterebbe questo semplice meccanismo: raggiungimento della singola partita (stato di avanzamento) con fine lavori sulle facciate sud e ovest: verifica e pagamento della somma pattuita (solitamente proporzionale all'opera eseguita).

Per i lavori che usufruiscono del superbonus, se i condòmini hanno deciso di optare per la detrazione non c'è differenza, sebbene vi siano degli aspetti specificamente riguardanti la necessità di adempimenti connessi al raggiungimento dello stato di avanzamento, ovvero della sua misura rispetto all'ammontare complessivo delle opere; infatti ai fini della detrazione del 110 per cento e dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121 è necessaria un'asseverazione. Tale asseverazione, specifica l'art. 119 del d.l. rilancio è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori<sup>178</sup>.

Quando i condòmini optano per lo sconto in fattura, ovvero per la cessione del credito, ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento.

L'asseverazione, come ampiamente specificato in precedenza<sup>179</sup>, è documento che deve essere redatto ed inviato all'ENEA da un tecnico abilitato, oltre ad essere comunicato all'AdE, nei modi previsti, munito di visto di conformità. Ciò vuol dire che se questi non coincide col direttore dei lavori; rispetto a questo adempimento ci sarà una sovrapposizione di competenze, in quanto al direttore dei lavori, quale rappresentante tecnico della committenza, spetta la verifica della partita al fine di dare l'assenso al pagamento dello stato di avanzamento, mentre al tecnico asseveratore spetterà la verifica ai fini del godimento del beneficio fiscale nelle formule previste.

## **6. Lavori condominiali e interventi dei singoli condòmini**

Gli interventi dei singoli condòmini durante l'esecuzione dei lavori condominiali che beneficiano del superbonus possono anch'essi beneficiare della medesima detrazione, se rientranti nell'ambito di una determinata categoria: il riferimento è ai così detti interventi trainati.

Gli interventi di efficientamento energetico così detti trainati possono beneficiare, nei limiti massimi di spesa e entro il massimo di somma detraibile<sup>180</sup>, del superbonus. Oltre alla condizione d'essere accompagnati dagli interventi trainanti<sup>181</sup>, questi interventi, da soli o congiuntamente ai primi devono anch'essi garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche. La sostituzione degli infissi dell'abitazione, per citarne uno, è intervento che può consentire la fruizione del superbonus<sup>182</sup>.

---

178 Art. 119, commi 13 e 13-bis, d.l. Rilancio.

179 *Supra* Cap. I e Par. 4.2.

180 In tal senso si è espressa l'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 24/E

181 Condizione che cede il passo solo in caso di presenza di vincolo storico artistico, cfr. art. 119, secondo comma, d.l. n. 34/2020

182 Nella Guida illustrativa rilasciata a luglio 2020 l'ADE ha specificato che "L'esecuzione di almeno un intervento trainante dà diritto, inoltre, ad effettuare su ogni singola unità immobiliare gli interventi previsti dall'ecobonus quali per esempio la sostituzione

Si badi: sono interventi trainanti, nel caso dell'ecobonus, solamente quelli di cui al primo comma lett. a), b) e c) dell'art. 119 del d.l. Rilancio. Come dire: un efficientamento energetico tira l'altro. Gli interventi di riduzione del rischio sismico che beneficiano del superbonus trainano due interventi<sup>183</sup>.

Torniamo agli interventi dei singoli condòmini. L'Agenzia delle Entrate ha spiegato come, a suo modo di vedere, debba essere interpretato l'avverbio congiuntamente riferito agli interventi trainanti. Lo schema è questo: periodo per usufruire della detrazione: 1 luglio 2020 – 31 dicembre 2021. Periodo nel quale devono essere sostenute le spese degli interventi trainanti: corrispondente. Periodo nel quale devono essere sostenute le spese degli interventi trainati: *“nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti”*<sup>184</sup>. È evidente che ragioni di convenienza lascerebbero preferire un intervento unico, complessivo, che semplifichi anche le pratiche burocratiche<sup>185</sup> in capo ai singoli condòmini. Ciò, però, non è obbligatorio.

Un adempimento, invece, è necessario. Il condòmino che intenda eseguire interventi trainati, oltre a rispettare le norme di legge anche in merito ad eventuale uso degli spazi comuni<sup>186</sup> e regolamento di condominio, ovvero altre disposizioni regolamentari e pattizie sul decoro dell'edificio, deve dare notizia dell'inizio dei lavori all'amministratore, ciò non in quanto previsto dal decreto Rilancio, quanto piuttosto per l'espressa previsione dell'art. 1122 c.c.<sup>187</sup>.

In termini concreti, vista la possibilità che molti condòmini optino per gli interventi sulla loro abitazione congiuntamente a quelli sulle parti comuni, è consigliabile per l'amministratore prenderne nota per riferirne congiuntamente all'assemblea, salvo casi particolari da valutarsi concretamente.

È utile rammentare, come ha specificato dall'Agenzia delle Entrate, che *“l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un*

---

*degli infissi, la sostituzione del generatore di calore dell'impianto di climatizzazione autonomo esistente e se necessario l'eventuale adeguamento dei sistemi di distribuzione (per, esempio i collettori e i tubi), emissione (per esempio i corpi scaldanti comprendenti anche i sistemi a pavimento purché compatibili con il generatore di calore) nonché i sistemi di regolazione e trattamento dell'acqua”*.

183 L'esecuzione di interventi di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 possono fruire del superbonus al 110% trainano esclusivamente le spese per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici e quelle per la realizzazione di impianti fotovoltaici.

184 Si veda d.m. Efficienza

185 Anche per gli interventi trainati è prevista la necessità dell'asseverazione del visto di conformità, ecc: si veda art. 119, tredicesimo comma d.l. n. 34/2020.

186 Art. 1102, primo comma, c.c.

187 Art. 1122 c.c. (*Opere su parti di proprietà o uso individuale*)

*“Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condòmino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.*

*In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea”*. Si veda Cap. III quesito L'art. 1122 c.c. si applica anche in relazione al superbonus?

*condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto)»<sup>188</sup>. Ciò vuol dire, ad esempio, che nei condomini con abitazioni aventi l'ingresso fronte strada, questa può usufruire del superbonus per interventi trainanti e trainati al di là del fatto che siano eseguiti con decisione condominiale.*

Infine, va tenuto presente che, ai sensi dell'art. 10 lett. p) del d.l. n. 76/2020<sup>189</sup>, ciascun condòmino *“può realizzare a proprie spese ogni opera di cui agli articoli 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, e 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, anche servendosi della cosa comune nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 1102 del codice civile»*, fermi restando i limiti di qui al comma 10 dell'art. 119 d.l. Rilancio<sup>190</sup>.

## **7. Superbonus, sconto, cessione e garanzia per le opere**

Chi esegue dei lavori edili è tenuto, per legge, alla garanzia per i vizi e le difformità dell'opera.

Un'opera è viziata quando non ha le normali qualità che ci si aspetterebbe per quella realizzazione. È difforme quando l'esito è differente da quello programmato. La garanzia per vizi e difformità è biennale<sup>191</sup>.

Esiste poi un'altra garanzia più particolare, incisiva e durevole di quella, di natura contrattuale, appena indicata. Si tratta della garanzia decennale<sup>192</sup> *ex art. 1669 c.c.*

Per anni è stato dubbio, anche in sede giurisprudenziale, se l'art. 1669 c.c. – che prevede l'ipotesi di responsabilità decennale per i gravi difetti – fosse applicabile anche alle opere di ristrutturazione oltre che alle nuove opere. Con un articolato ragionamento le Sezioni Unite, correva l'anno 2017<sup>193</sup>, hanno specificato che la responsabilità decennale per gravi difetti trova applicazione anche agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata su immobili preesistenti. Insomma: per le opere di efficientamento energetico e quello di riduzione del rischio sismico per le quali si può fruire del superbonus, ove ricorrano le condizioni di applicabilità, si può invocare anche la responsabilità dell'esecutore dell'opera per gravi difetti.

Non sarà raro imbattersi in proposte che già di per sé prevedono la così detta garanzia decennale postuma: questo è indubbiamente un buon elemento di garanzia, specie se accompagnato da polizza assicurativa<sup>194</sup>.

---

188 Circ. n. 24/E Agenzia delle Entrate.

189 Così detto Decreto Semplificazioni.

190 I limiti di godimento del beneficio di due unità immobiliari, vedi *supra* Cap. I Par. 2 e ss.

191 Artt. 1167-1668 c.c.

192 Che la giurisprudenza ha considerato di natura extracontrattuale, tra le tante Cass. 9 novembre 2017 n. 26574.

193 “[...] l'art. 1669 c.c., è applicabile, ricorrendone tutte le altre condizioni, anche alle opere di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata su immobili preesistenti, che (rovinino o) presentino (evidente pericolo di rovina o) gravi difetti incidenti sul godimento e sulla normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo” (Cass. SS.UU. 27 marzo 2017 n. 7756).

194 Rispetto alla quale è evidente che bisogna vagliarne l'oggetto per comprendere la reale utilità.

Ciò che qui interessa è che la circostanza che si sia optato per lo sconto in fattura ovvero per la cessione del credito – con la detrazione pura e semplice ci pare più intuibile – non fa venire meno le responsabilità per la corretta esecuzione delle opere. Insomma, il fatto che in teoria possa esservi un immediato e sostanziale risparmio nell'esborso per la esecuzione delle opere non fa venire meno l'obbligo di prestare un servizio conforme alla normale regola dell'arte. Per i materiali ciò è garantito dal fatto che il d.l. Rilancio rimanda al così detto decreto Requisiti che specifica i requisiti minimi che devono avere gli interventi per i quali si fruisce del superbonus<sup>195</sup>. Per la posa in opera, l'attenta e scrupolosa verifica è rimessa al tecnico direttore dei lavori.

Come sempre, il miglior modo per prevenire mal riuscite dei lavori è quello di scegliere sul mercato l'impresa che, in relazione all'insieme degli elementi da tenere in considerazione, sia seria, solida, affidabile. Insomma attenzione agli improvvisati.

## **8. Superbonus, contabilità lavori e rendiconto**

Il fatto che i lavori di efficientamento energetico, ovvero quelli di riduzione del rischio sismico possano avere un forte abbattimento del costo realmente sostenuto dal condòmino e per esso dal condominio non vuol che non abbiano un costo nominale.

Detta diversamente: se, ad esempio, i lavori di posa del cappotto termino hanno un costo stimato, e congruente col prezzario di riferimento di cui al decreto Requisiti tecnici, di € 100.000,00, ma per ragioni connesse al ricorso alle opzioni di cui all'art. 121 d.l. Rilancio<sup>196</sup>, i condòmini si trovano a sborsare € 20.000,00 complessivi, ciò non vuol dire che i lavori abbiano avuto un costo di € 20.000,00. *Idem* se l'esborso è zero.

In buona sostanza, la modalità di adempimento delle obbligazioni alternativamente previste per gli interventi in esame non fa venire meno la necessità di dar conto ai condòmini:

- della tenuta della contabilità dei lavori;
- del reale e complessivo costo dell'operazione, attraverso la redazione della così detta contabilità finale.

Si badi: il fatto che il complesso meccanismo portato dall'art. 119 del d.l. n. 34/2020 e dai suoi provvedimenti attuativi porti a pensare che ciò che si preventiva di spendere ad inizio lavori sarà quanto alla fine si spenderà, non vuol dire che sia davvero così.

Il mantello del superbonus, che tutto sembra coprire, non fa venire meno degli elementi: i lavori edili, di qualunque genere, rientrano nell'ambito dell'appalto (o al più della prestazione di servizi) e quindi possono avere uno scostamento di costo. Scostamento

---

<sup>195</sup> Si rammenta che per la posa in opera del cappotto è altresì richiesto il rispetto dei criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017.

<sup>196</sup> Sconto in fattura e/o cessione del credito.

dovuto ad errore dell'appaltatore, ed allora, trattandosi di gestione a suo rischio, ciò non potrà<sup>197</sup> influire sulla committenza, ovvero a circostanze impreviste, necessità sorte in corso d'opera, ed allora ciò avrà certamente un riflesso nell'ambito del costo per la realizzazione dell'intervento, nella misura prevista dal contratto o in quella di legge<sup>198</sup>.

Ciò per cui è stato preventivato un costo potrebbe averne uno maggiore. Anche minore, tuttavia, se in corso d'opera alcune lavorazioni considerati utili e/o indispensabili in fase di progettazione si rivelano poi non necessarie.

Ecco, allora, che la contabilità dei lavori, contabilità che in fase di cantiere è tenuta dal direttore dei lavori e trasmessa alla committenza su richiesta e comunque nei tempi pattuiti, diviene strumento fondamentale per conoscere il costo finale dei lavori. Ciò al di là del fatto che l'accordo complessivo con l'appaltatore, i tecnici, ovvero il *general contractor* prevedano due delle formule di fruizione del beneficio che possono evitare l'esborso di denaro, cioè sconto in fattura o cessione del credito.

Terminati i lavori, quindi, al di là degli aspetti concernenti la fruizione del beneficio fiscale, l'amministratore dovrà rendere conto di quella gestione straordinaria. Nel farlo, poiché i pagamenti dell'appaltatore passano sempre dal condominio e non sono diretti, dovrà specificare tutti gli aspetti economici, dettagliando se esistente, il denaro versato, ovvero indicando come è stato adempiuto il versamento del corrispettivo, cioè se si sono utilizzate modalità alternative di adempimento. La contabilità finale ed il relativo riparto, così predisposti, necessitano dell'approvazione dell'assemblea; all'uopo sono necessarie e sufficienti le medesime maggioranze previste per l'approvazione dei lavori. Il riparto finale consentirà, ove si siano generate, di far fronte al recupero delle morosità in maniera più rapida ed efficace<sup>199</sup>, oltre a rappresentare la misura finale e definitiva del costo pro-quota e quindi del beneficio spettante.

Nella contabilità dei lavori straordinari che beneficiano del superbonus, sia nell'indicazione dei costi preventivi, che nel rendiconto conclusivo, non entrano gli interventi trainati eseguiti sulle parti in proprietà esclusiva su iniziativa dei singoli condòmini, anche se tali interventi sono stati eseguiti dall'appaltatore dei lavori condominiali.

---

197 La realtà sganciata dalla norma ci fa dire che è più realistico utilizzare il condizionale *potrebbe*.

198 **Art. 1660 c.c. *Variazioni necessarie del progetto***

*“Se per l'esecuzione dell'opera a regola d'arte è necessario apportare variazioni al progetto e le parti non si accordano, spetta al giudice di determinare le variazioni da introdurre e le correlative variazioni del prezzo.*

*Se l'importo delle variazioni supera il sesto del prezzo complessivo convenuto, l'appaltatore può recedere dal contratto e può ottenere, secondo le circostanze, un'equa indennità.*

*Se le variazioni sono di notevole entità, il committente può recedere dal contratto ed è tenuto a corrispondere un equo indennizzo”.*

199 L'approvazione del riparto fa sì che possa essere concesso il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo ex art. 63 disp. att. c.c.

## 9. Superbonus e amministratore: adempimenti e compenso

Gli adempimenti posti in capo all'amministratore di condominio dalla normativa introdotta dall'art. 119 d.l. Rilancio e sue disposizioni attuative non sono di molto differenti rispetto a quella prevista per le altre detrazioni fiscali previgenti.

A tali prerogative, di cui daremo conto qui appresso, si aggiungono quelle ordinariamente previste in relazione alla esecuzione dei lavori di manutenzione dell'edificio. Partiamo da queste ultime. Ai sensi dell'art. 1130 n.1 c.c. l'amministratore deve dare esecuzione alle delibere assembleari. Se l'assemblea ha deliberato l'esecuzione dei lavori scegliendo l'impresa esecutrice, i tecnici (o il *general contractor*), ecc. egli dovrà siglare l'accordo, richiedere le quote (se si dovrà anticipare qualcosa), curare la pratica edilizia, se non delegata al tecnico, altrimenti dovrà fornirgli il supporto necessario. Più in generale l'amministratore avrà il potere/dovere di fare tutto ciò che è necessario per dare attuazione alla delibera, *ergo* per far sì che i lavori possano essere eseguiti<sup>200</sup>.

C'è poi un aspetto di non secondaria importanza: in quanto legale rappresentante del committente, l'amministratore ai sensi del d.lgs n. 81/2008 assume la veste di responsabile dei lavori. Tale qualifica può essere delegata, ma chiaramente questa decisione dev'essere assunta dall'assemblea.

### 9.1 Adempimenti fiscali

L'art. 1130 n. 5 c.c. attribuisce all'amministratore di condominio il compito di porre in essere gli adempimenti fiscali.

Tra gli adempimenti fiscali, non vi sono dubbi, vi sono anche quelli connessi alla fruizione delle detrazioni fiscali.

Ciò riguarda:

- gli adempimenti che mettano in condizione i condòmini di usufruire delle detrazioni fiscali connesse alle spese sulle cose comuni, cioè l'obbligo per l'amministratore di adempiere alle attività minime necessarie per il godimento dei benefici da parte dei singoli condòmini<sup>201</sup> (rispetto al superbonus ci pare inverosimile che la questione possa passare in secondo piano, come invece può accadere per le ristrutturazioni edilizie minori);

---

200 "Il mandato comprende non solo gli atti per i quali stato conferito, ma anche quelli che sono necessari al loro compimento" (art. 1708, primo comma, c.c.).

201 Sul punto la Cassazione ha avuto modo di specificare che "l'effettuazione dei pagamenti in modo tracciabile, secondo le norme ex DM 41/98, appare condotta ricompresa nel mandato affidato all'amministratore, posto che il singolo condominio poteva godere del contributo, non già, in forza di situazioni soggettive potenzialmente sconosciute all'amministratore, bensì semplicemente in relazione alla tipologia dei lavori eseguiti sul bene comune amministrato. Di conseguenza era dovere di diligenza dell'amministratore condominiale effettuare i pagamenti in modo da conservare ai singoli condòmini, che intendevano usufruirne, la facoltà di godere della detrazione fiscale ex lege 449/1997, posto che trattavasi semplicemente di modalità di esecuzione di attività - pagamento del compenso all'appaltatore - comunque rientrante nella propria sfera di competenza" (Cass. 4 marzo 2020 n. 6086).



- le comunicazioni successive ai pagamenti, in ragione di una serie di provvedimenti dell’Agenzia delle Entrate<sup>202</sup> e la comunicazione dei dati per concretare l’utilizzazione della detrazione.

Per dare forma concreta a queste indicazioni di carattere generale riguardo, ad esempio, alle detrazioni per ristrutturazione del patrimonio edilizio, starà all’amministratore:

- eseguire i pagamenti secondo le indicazioni di legge (c.d. bonifico parlante);
- comunicare i dati dei contribuenti all’Agenzia delle Entrate, ai fini della così detta dichiarazione precompilata entro il 28 febbraio dell’anno successivo a quello di effettuazione della spesa.

Per le detrazioni al 110% di cui all’art. 119 d.l. Rilancio, cioè per quelle ipotesi in cui i condòmini decideranno di usufruire del superbonus mediante la detrazione in cinque rate di parti importo, la situazione non varierà ben poco. Ciò vuol dire che gli adempimenti saranno gli stessi oltre all’asseverazione ed alla comunicazione di cui al provvedimento del Direttore dell’AdE, ma ai fini fiscali l’amministratore manterrà intatto il compito come se si trattasse di un’altra delle detrazioni.

Diverso il caso dello sconto in fattura e della cessione del credito. Ciò, tanto per quanto riguarda il superbonus, quanto per tutte le altre detrazioni che il testé citato articolo del d.l. n. 34/2020 ha ammesso al beneficio<sup>203</sup>.

Innanzitutto ricordiamo, come già ampiamente specificato<sup>204</sup>, che con sconto in fattura e cessione del credito il condòmino non sborsa denaro o eventualmente ha un rimborso più rapido della detrazione quinquennale.

Detto ciò, il Provvedimento<sup>205</sup> attuativo dell’art. 121 d.l. Rilancio, licenziato dal Direttore dell’Agenzia delle Entrate, specifica che l’esercizio dell’opzione anche per le parti comuni degli edifici è comunicato mediante un modello denominato “*Comunicazione dell’opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica*”<sup>206</sup>. Tale *Comunicazione* potrà essere inviata a partire dal 15 ottobre 2020 e dovrà essere inviata entro il 16 marzo dell’anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.

Qui occorre operare una distinzione tra sconto in fattura e cessione del credito per le varie detrazioni ammesse<sup>207</sup> e per quelle specifiche che beneficiano del così detto superbonus (art. 119 d.l. Rilancio).

---

202 Per fare un esempio slegato dal superbonus in esame, si veda Decreto del Ministro dell’Economia e delle Finanze del 1° dicembre 2016 e successivi provvedimenti attuativi.

203 Es. recupero del patrimonio edilizio, bonus facciate, ecc. L’elenco completo è specificato dall’art. 121, secondo comma, d.l. Rilancio.

204 *Supra* Cap. I

205 Prot. n. 283847/2020.

206 Detta anche più semplicemente *Comunicazione*.

207 Es. bonus facciate, ecc. L’elenco completo è specificato dall’art. 121, secondo comma, d.l. Rilancio.

La comunicazione di sconto in fattura e cessione del credito per le varie detrazioni ammesse in relazione ad interventi sulle parti comuni è inviata mediante *Comunicazione*:

- dall'amministratore di condominio ovvero intermediario abilitato;
- dal condòmino delegato nei condomìni senza amministratore (non è citata l'opzione che anche questo possa incaricare un intermediario abilitato, ma non si ravvedono ragioni ostative);
- nel caso di cessione del credito d'imposta in un'unica soluzione – dell'intera detrazione o delle rate residue – come prescritto dal punto 1.4 del detto Provvedimento direttoriale dal condòmino, direttamente dal condòmino oppure avvalendosi di un intermediario.

La comunicazione di sconto in fattura e cessione del credito connesse al superbonus in relazione ad interventi sulle parti comuni è inviata mediante *Comunicazione*:

- dal soggetto che rilascia il visto di conformità che è l'unico a poter inviare la *Comunicazione* quando l'opzione in esame riguarda la cessione del credito d'imposta per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021<sup>208</sup>;
- dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario abilitato;
- dal condòmino delegato nei condomìni senza amministratore (non è citata l'opzione che anche questo possa incaricare un intermediario abilitato).

Questi gli adempimenti propriamente riguardanti la *Comunicazione*: vi sono poi quelli connessi e afferenti alla documentazione prodromica o generata.

Il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate più volte indicato specifica che:

- *“il condòmino beneficiario della detrazione che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, comunica tempestivamente all'amministratore del condominio l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario»* individuando nel condòmino incaricato dalle *Comunicazione*, per il caso di mancanza dell'amministratore, il destinatario dell'informativa dei dati;
- *“l'amministratore del condominio comunica ai condòmini che hanno effettuato l'opzione il protocollo telematico della *Comunicazione*»* per le opzioni di sconto in fattura e cessione del credito, restando in capo al condòmino incaricato, per il caso di mancanza dell'amministratore, l'obbligo di adempiere a tale incombenza<sup>209</sup>.

---

208 Si vedano punti 1.4 e 4.4. lett. a) Provvedimento n. 283847/2020.

209 Punto 4.8 Provvedimento n. 283847/2020.

Si badi: il Provvedimento si chiude sul punto specificando che il “*mancato invio della Comunicazione nei termini e con le modalità previsti dal presente provvedimento rende l’opzione inefficace nei confronti dell’Agenzia delle entrate*»<sup>210</sup>.

Tutta la documentazione generata dalla pratica edilizio-fiscale (delibera, progetti, *Comunicazioni*, ricevute, ecc.) deve essere debitamente conservata dall’amministratore di condominio – oltre che da questi comunicata ai condòmini nei casi di legge – quanto meno per il periodo di tempo entro il quale l’Agenzia delle Entrate può svolgere i controlli.

## 9.2 Titoli abilitativi per l’esecuzione dei lavori

L’esecuzione di opere edili, al di là di quelle che sono esenti da abilitazioni<sup>211</sup>, necessita sovente di comunicazioni all’autorità comunale se non proprio di permessi.

Nel caso della coibentazione esterna dell’edificio, cioè della posa in opera del cappotto, per rimandarci all’esempio più diffuso, in linea generale il titolo abilitativo richiesto è la CILA, ossia una comunicazione asseverata di inizio lavori. Si tratta di una comunicazione, da parte del committente<sup>212</sup> la quale, come specifica chiaramente il testo unico dell’edilizia, è “*asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell’edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell’edificio*»<sup>213</sup>.

In linea generale, in quanto la situazione può variare di caso in caso; ad esempio se la posa dell’involucro isolante comporta la modifica della sagoma, allora sarà necessaria una SCIA. Si può poi arrivare fino all’ipotesi d’impossibilità d’installazione, ipotesi che può ricorrere per gli edifici sottoposti a vincolo storico-artistico. È sempre bene dunque verificare col tecnico incaricato la reale situazione, la natura dell’intervento e la sua incidenza sull’efficienza energetica dello stabile in relazione alla percentuale di miglioramento ottenibile grazie all’intervento per comprendere quale sia il titolo abilitativo necessario.

Come si diceva, la presentazione della comunicazione asseverata può essere delegata al tecnico di fiducia e i costi, come più volte specificato anche dall’AdE, sono detraibili. Resta il fatto che l’amministratore debba collaborare col il suddetto tecnico fornendo la documentazione richiesta, ciò al fine di favorire se non proprio consentire la presentazione della comunicazione o dell’altro titolo eventualmente richiesto.

---

210 Punto 4.9 Provvedimento n. 283847/2020.

211 Così detta attività edilizia libera ex art. 6 d.p.r. n. 380/01

212 La cui presentazione all’ufficio comunale competente può essere delegata al tecnico asseveratore

213 Art. 6-bis d.p.r. n. 380/01.

### 9.3 Compenso extra per l'amministratore

Da quanto fin qui detto, è chiaro che sia pur senza essere la figura centrale del provvedimento, l'amministratore di condominio, in quanto legale rappresentante della committenza, vedrà certamente aumentato il carico del proprio lavoro in ragione degli adempimenti, ad esempio di natura fiscale, che gli sono attribuiti.

La domanda, sorge spontanea: l'amministratore ha diritto ad un compenso extra?

Com'è noto l'amministratore *“all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta»*<sup>214</sup>.

L'interpretazione restrittiva di questa norma fa sì che nell'assemblea che si terrà per la deliberazione dei lavori teoricamente il mandatario non potrebbe domandare un compenso per l'attività connessa alla esecuzione degli interventi in esame. V'è, invece, chi ritiene che la norma vada interpretata nel senso che il mandatario non possa pretendere al termine dell'anno di gestione somme non indicate nel compenso analitico indicato con la nomina o il rinnovo, ma che ciò non impedisca l'approvazione preventiva di uno specifico compenso per attività straordinaria al momento dell'approvazione stessa di quelle opere.

Una posizione quest'ultima, ad avviso dello scrivente, più coerente anche con lo spirito della norma e la tipologia d'incarico, assimilabile al mandato, previsto solamente per atti ordinari e straordinari urgenti. La *ratio* è chiara: si conferisce un specifico incarico e per quell'incarico si deve conoscere il compenso in anticipo. Attività straordinarie non urgenti e per le quali non è dato mandato non rientrano nell'attività concordata e prevista dalla legge. Nulla vieta, allora, nella libera contrattazione tra le parti di prevedere un compenso per l'attività connesse alle opere straordinarie appositamente deliberate. Con l'accortezza che il compenso debba essere approvato contestualmente all'approvazione dei lavori, non dopo.

Diverso il caso del compenso riconosciuto all'amministratore di condominio dalle altre parti contrattuali. Questo, palesandosi come un potenziale conflitto d'interessi<sup>215</sup>, può portare all'annullamento del contratto.

La giurisprudenza ha specificato in più occasioni e circostanze che:

- il conflitto deve sostanziarsi in un rapporto d'incompatibilità tra gli interessi del rappresentato e quelli del rappresentante che deve verificarsi concretamente e non essere semplicemente astratto<sup>216</sup>;

<sup>214</sup> Art. 1129, quattordicesimo comma, c.c.

<sup>215</sup> Art. 1394 c.c.

<sup>216</sup> *“Il conflitto d'interessi idoneo, ai sensi dell'art. 1394 c.c., a produrre l'annullabilità del contratto, richiede l'accertamento dell'esistenza di un rapporto d'incompatibilità tra gli interessi del rappresentato e quelli del rappresentante, da dimostrare non in modo astratto od ipotetico ma con riferimento al singolo atto o negozio che, per le sue intrinseche caratteristiche, consenta la*

- a meno che non si tratti di contratto concluso con se stesso *ex art. 1395 c.c.*, a nulla vale la preventiva informazione data all'assemblea condominiale sul fatto che la/le società proposta/e per l'esecuzione dei lavori riconosca/ano all'amministratore un compenso<sup>217</sup>.

Non è automatica, dunque, l'assimilazione rapporto economico impresa-amministratore conflitto col condominio e quindi annullabilità del contratto. La situazione andrebbe valutata caso per caso: come si è arrivati a scegliere quell'impresa? Era l'offerta più conveniente? Il guadagno dell'amministratore ha sacrificato il beneficio per il condominio? Un giudizio concreto, come dice la Cassazione, che sfugge a generalizzazioni di sorta.

Una valutazione di opportunità, comunque, imporrebbe di evitare questo genere di commistioni che, per quanto in astratto non siano di per sé foriere di danno per il condominio, in concreto minano l'indipendenza del legale rappresentante sostanzialmente e formalmente, rischiando d'intaccare la sua credibilità verso il mandante e esponendo la compagine in caso di conflitti durante l'esecuzione dei lavori ad una tutela inferiore. E proprio qui, cioè nello svolgimento del rapporto, nella cura dell'interesse reale del condominio alla migliore esecuzione delle opere che può annidarsi il conflitto.

Rammentiamo, infine, che qualunque compenso dato all'amministratore per i lavori in esame non è detraibile, secondo l'interpretazione attuale e consolidata fornita alle norme dall'Agenzia delle Entrate.

## 10. I condomìni senza amministratore, meglio nominarlo

I condomìni senza amministratore possono comunque beneficiare delle detrazioni fiscali, ovvero dello sconto in fattura o cessione del credito d'imposta per gli interventi rientranti nel così detto superbonus.

S'è detto<sup>218</sup> che per l'Agenzia delle Entrate non c'è bisogno del codice fiscale condominiale né di un conto corrente condominiale dedicato: in assenza di amministratore il singolo condòmino incaricato farà le sue veci e consentirà agli altri suoi vicini di beneficiare della detrazione al 110%. Starà al condòmino incaricato, dunque, raccogliere le quote, pagare, eseguire le comunicazioni all'Agenzia, ecc.

---

*creazione dell'utile di un soggetto mediante il sacrificio dell'altro*" (Cass. 31 gennaio 2017 n. 2529, in senso conf. ex multis Cass. 30 maggio 2008 n. 14481, Cass. 3 luglio 2000 n. 8879). Sull'argomento si veda anche il quesito *L'amministratore può essere pagato dall'impresa esecutrice dei lavori?*

217 "In tema di conflitto di interessi, la predeterminazione del contenuto del contratto e la specifica autorizzazione del rappresentato sono elementi richiesti unicamente dall'art. 1395 c.c. per la validità del contratto che il rappresentante conclude con sé stesso, quali cautele previste in via alternativa dal legislatore per superare la presunzione legale circa l'esistenza connaturale, in tal caso, del conflitto medesimo, attesa l'identità tra la persona del rappresentante e dell'altro contraente, mentre non rilevano ai fini dell'annullabilità del contratto concluso dal rappresentante in conflitto di interessi con il rappresentato, ex art. 1394 c.c." (Cass. 31 gennaio 2017 n. 2529, in Giustizia Civile Massimario 2017). Sull'argomento si veda anche il quesito *L'amministratore può proporre al condominio per l'esecuzione dei lavori una società della quale è socio (in qualunque misura), ovvero per la fase preliminare, ecc? E se l'amministratore è solo rappresentante dell'impresa?*

218 *Supra* Cap. 1 Par. 2.1

Si è compreso che l'insieme degli adempimenti non prevede di per sé esecuzione di prestazioni difficili: la complessità è data dall'insieme, per l'appunto. Per chi non è avvezzo a muoversi nel campo dei lavori e degli adempimenti fiscali, insomma, il rischio di errore non è marginale. Ecco allora che è caldamente consigliabile, se si dovesse decidere l'esecuzione dei lavori, affidarsi ad un amministratore che sia in grado di assolvere i propri compiti al meglio, nonché di porre in essere tutti gli adempimenti propri del condominio in relazione alle parti comuni.

Resta un fatto da tenere in considerazione: nella propria circolare esplicativa più volte citata l'AdE non fa semplice riferimento ai condomini che non hanno amministratore, ma ai condomini che non hanno amministratore non avendo obbligo di nominarlo. L'Agenzia fa riferimento ai condomini minimi impropriamente, perché estende questa definizione a quelli fino ad otto unità, che invece gergalmente sono chiamati piccoli condomini. La questione è, però, un'altra: che succede se il condominio, correndone l'obbligo non ha nominato l'amministratore? La Circolare lascerebbe intendere che l'assenza del mandatario non è un problema laddove la sua nomina non è obbligatoria, ma per questo caso appena esposto nulla dice. Siccome in termini civilistici la mancata nomina nei condomini con almeno nove partecipanti<sup>219</sup> non rappresenta inadempimento sanzionato o sanzionabile, ad avviso di chi scrive, anche ai fini del superbonus ciò non può rappresentare motivo ostativo per la fruizione. È comunque consigliabile, per le ragioni esposte, provvedere alla nomina<sup>220</sup> o quanto meno fare istanza d'interpello all'Agenzia al fine di ottenere un chiarimento.

## 11. Assemblea, superbonus e Coronavirus: tra rischi e suggestioni

Una delle ragioni che hanno portato all'emanazione del decreto Rilancio e quindi alla previsione del superbonus, l'emergenza sanitaria altrimenti nota come emergenza dovuta al Covid-19, è anche una delle ragioni per le quali, ad oggi, l'effettiva decisione degli interventi sulle parti comuni degli edifici in condominio può subire dei rallentamenti.

Dal 17 maggio 2020 è stata restituita alla cittadinanza la possibilità di riunirsi. Lo stesso governo, nelle proprie FAQ<sup>221</sup>, forse per convincere i più scettici, lo ha detto più volte e chiaramente: si possono svolgere assemblee condominiali.

È chiaro e non sfugge che un conto è dire "si può fare", altro è farlo. La differenza tra idea e azione è evidente. Un conto è avere a disposizione luoghi idonei per fare riunire poche persone, sei, sette, altro diverse qualche decina o magari centinaia. Come operare in sicurezza? Assemblee all'aperto, ha suggerito anche il valente redattore delle risposte presenti sul sito del Governo. Arriverà l'inverno, però. Ed in ogni caso, anche all'aperto

---

219 Cioè quelli rispetto ai quali, *ex art.* 1129 c.c., la nomina è obbligatoria.

220 Che può comunque essere richiesta all'Autorità Giudiziaria da ciascun condòmino, se l'assemblea non vi provvede.

221 FAQ che è bene ricordare anche qui, sebbene indicative di una espressione di volontà non sono certamente ed il alcun modo fonte normativa.

vige il divieto d'assembramento. E chi vigila nel corso dell'assemblea? Dubbi di non poco conto, forse paure, ma comunque elementi in grado di frenare la normale ripresa delle assemblee. Siamo andati tante volte al ristorante e nemmeno ad una riunione condominiale, quest'estate, ha detto qualcuno. Meglio, non ti sei rovinato la digestione, ha risposto sardonicamente qualcun altro. Eppure le lancette per la deliberazione del superbonus hanno iniziato a girare. Il tempo passa, ma l'incertezza sull'assemblea in sicurezza, in assenza di protocolli chiari, resta.

Per proporre un'alternativa sicura, si è parlato e si è scritto utilizzando molto inchiostro per promuovere le assemblee on-line: totalmente on-line o miste. Una possibilità, addirittura forse un azzardo, che espone la successiva delibera al rischio di impugnazione. Pragmaticamente la soluzione, stante il momento, più sicura. Serve, però, un dato normativo certo, sicuro, per evitare contestazioni di sorta. Possiamo solo provare ad immaginare cosa potrebbe accadere se un giudice sospendesse l'efficacia di una delibera di approvazione di lavori rientranti nell'ambito del superbonus, magari a lavori in corso.

Eppure qualcosa andrà fatta: stride l'iperattività legislativa che s'occupa di tutto, ma non di questo aspetto cardine e non solo della gestione del beneficio. Stride in quanto i condomini, inusualmente, vengono citati direttamente nell'art. 119 d.l. n. 34/2020. La speranza, è che il Legislatore si faccia carico del problema indicando una soluzione chiara, precisa, certa e sicura, che, come si suol dire, coniughi le varie esigenze: quella fondamentale della sicurezza personale e collettiva e quelle importanti dell'economia, dell'efficienza energetica e quindi della tutela dell'ambiente.

## QUESITI

### 1. Qual è il valore delle circolari dell’Agenzia delle Entrate?

Partiamo dalla giurisprudenza: *“l’Amministrazione finanziaria non ha poteri discrezionali nella determinazione delle imposte dovute e, di fronte alle norme tributarie, detta Amministrazione ed il contribuente si trovano su un piano di parità, per cui la c.d. interpretazione ministeriale, sia essa contenuta in circolari o in risoluzioni, non vincola né i contribuenti né i giudici, né costituisce fonte di diritto; gli atti ministeriali medesimi, quindi, possono dettare agli uffici subordinati criteri di comportamento nella concreta applicazione di norme di legge, ma non possono imporre ai contribuenti nessun adempimento non previsto dalla legge né, soprattutto, attribuire all’inadempimento del contribuente alle prescrizioni di detti atti un effetto non previsto da una norma di legge (Cass. nn. 11931 del 1995, 14619 del 2000, 21154 del 2008)”* (Cass. 5 Marzo 2014 n. 5137).

Che non si tratti di atto avente potere impositivo generale lo chiarirono già le Sezioni Unite nel 2007, specificando che le circolari dell’AdE non sono impugnabili né davanti al giudice amministrativo, né a quello tributario (Cass SS.UU. 2 novembre 2007 n. 23031).

Le circolari dunque sono atto interno, certamente in grado di condizionare il contribuente nel suo comportamento, non certamente non di vincolarlo.

D’altronde, se ve ne fosse bisogno, è la stessa chiosa delle varie circolari a farlo capire: *“le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti”*. Come dire: noi faremo così.

Resta inteso che il contribuente potrà optare per un comportamento differente, valutando quale sia la strada più giusta, efficace ed opportuna per far valere il proprio convincimento.

### 2. Se le parti comuni degli edifici devono essere parti comuni condominiali, così dice l’AdE nella circolare 24/E, gli IACP e le cooperative a proprietà indivisa, quando sono unici proprietari degli immobili non potranno accedere al bonus?

L’Agenzia ha interpretato il dettato normativo. Partiamo da questo dato<sup>222</sup>, cioè appunto dal fatto che quella dell’AdE è un’interpretazione; importante, autorevole, in principio pregiudizievole, ma non la lettera della legge.

Ad avviso di chi scrive, qualche dubbio lo solleva. Perché?

L’ente arriva alla conclusione che *“il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio*

---

<sup>222</sup> Sul valore delle circolari dell’AdE vedi quesito: Qual è il valore delle circolari dell’Agenzia delle Entrate?



*interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti”* poiché, dice, l’art. 119 d.l. Rilancio fa riferimento ai condomini e alle persone fisiche in relazione alle unità immobiliari. *Ergo?* Le parti comuni di edifici non in condominio non beneficiano del superbonus.

In termini strettamente letterali poco da dire, eppure è una conclusione che non convince. Ragione? Prendiamo l’art. 16 del TUIR, quello che riguarda le ristrutturazioni edilizie. La norma specifica che tra gli altri accedono alle detrazioni gli interventi *“effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all’articolo 1117 del codice civile”*. Sembrerebbe dire, la norma si applica alle parti comuni dell’edificio in condominio. No, secondo l’Agenzia *“qualora un intero edificio sia posseduto da un unico proprietario e siano comunque in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, detto soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni. Il concetto di “parti comuni”, pur non presupponendo l’esistenza di una pluralità di proprietari, richiede, comunque, la presenza di più unità immobiliari funzionalmente autonome”* (Circ. n. 7/E del 27 aprile 2018). Ok. Allora, ci viene da dire che immobili di IACP e cooperative in proprietà indivisa (solitamente immobili in proprietà unica ai predetti enti) rappresentano delle eccezioni. Resta un fatto, che non convince.

Se una persona è proprietaria di un’unità immobiliare, la proprietà di questa non si estende agli accessori ed alle pertinenze? La facciata dell’edificio con due unità immobiliari è comune ad entrambe, ma in quanto immobile in unica proprietà è di esse accessorio. O non è forse vero che buona parte delle parti comuni sono beni comuni non censibili, cioè privi di autonoma utilità? Secondo chi scrive, il Legislatore facendo (inusualmente) riferimento al condominio, ha voluto valorizzare la gestione collettiva degli edifici con più proprietari, non escludere la possibilità di accedere al superbonus per chi ha un edificio con più unità immobiliari in proprietà. D’altra parte chi ha più di due unità immobiliari può godere del superbonus in relazione agli interventi sulle stesse, solamente in relazione a 2. Per il resto il beneficio riguarda solo le parti comuni dell’edificio (si badi: non le parti comuni dell’edificio in condominio).

### **3. Unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall’esterno: che vuol dire?**

Secondo la definizione data dal D.M. Efficienza Energetica, una unità immobiliare può ritenersi *“funzionalmente indipendente”* qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l’acqua, per il gas, per l’energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva (ad uso/ autonomo esclusivo) e la presenza di un *“accesso autonomo dall’esterno”*, presuppone che *“l’unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d’ingresso che consenta l’accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva”* (art. 1, co. 3 lett. i).

#### **4. Perché i decreti attuativi, i provvedimenti e le circolari dell’Agenzia delle Entrate sono così importanti?**

I decreti attuativi e il Provvedimento dell’Agenzia delle Entrate sono espressamente previsti dal Decreto Rilancio e hanno sostanzialmente una funzione applicativa delle norme previste dal Decreto Rilancio: senza di loro le norme restano previsioni teoriche.

La Circolare ha solo funzione interpretativa (ma ha solo valore interno agli uffici) (v. quesito “Qual è il valore delle Circolari dell’Agenzia delle Entrate”).

#### **5. I box auto rientrano nell’ambito della detrazione fiscale del superbonus?**

Sì, la detrazione del superbonus è ammessa sulle pertinenze, sia per i lavori sulle parti comuni (anche per i proprietari di soli box), che per i lavori sugli edifici unifamiliari o sulle unità funzionalmente indipendenti e con accesso esterno (v. Circ. 24/E pagg. 15 e 13).

Ricordiamo che invece la detrazione per interventi “*relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune;*” di cui all’art. 16bis D.P.R. n. 917/1986 co. 1 lett. d) non figura tra le ipotesi ammesse all’opzione sconto/cessione. Infatti, gli interventi c.d. di recupero di cui all’art. 16bis cit. non fruiscono del superbonus, ma alcuni di essi sono ammessi all’opzione suddetta; la detrazione sui box non è tra questi.

#### **6. Gli interventi del singolo sulle parti comuni possono beneficiare del superbonus?**

Secondo il D.L. Rilancio sono agevolabili, tra gli altri, gli interventi compiuti dai condomini; evidentemente, quelli sulle parti comuni.

Può invece il singolo condòmino eseguire a sue spese un intervento sulle parti comuni e godere del superbonus? Sì, ma solo nel rispetto dell’uso stabilito dall’art. 1102 c.c., secondo cui “*Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa*” (art. 1102 co. 1 c.c.). Questa almeno è la statuizione rinvenibile sul D.L. n. 76/2020 all’art. 10 (c.d. Semplificazioni).

Il Decreto Semplificazioni non distingue tra interventi trainanti e interventi trainati.

#### **7. Se non ho tasse da pagare posso fruire del superbonus?**

Coloro che non hanno sufficienti redditi da far valere in detrazione non possono effettuare la detrazione. È però possibile fruire delle modalità dello sconto e della cessione (v. Circ. n.24/E/2020 pag. 33).

D'altro canto, per gli incapienti era già specificamente prevista la cessione dell'ecobonus (art. 14, co. 2<sup>ter</sup> D.L. n. 63/2013) a cui le nuove norme derogano (art. 121 co.2 D.L. Rilancio).

## **8. Persona nel regime forfettario, può fruire del bonus?**

La persona nel regime forfettario (art. 1, co. 54-89, L. n. 23 dicembre 2014 n. 190) non può fruire direttamente del bonus, in quanto per essi opera la determinazione forfetaria del reddito da assoggettare a un'unica imposta in sostituzione di quelle ordinariamente previste; può però optare per una delle altre due modalità (sconto e cessione del credito). A tal fine, ha specificato l'AdE, non rileva il fatto che "il reddito non concorra alla formazione della base imponibile oppure che l'imposta lorda sia assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta, essendo tale istituto finalizzato ad incentivare l'effettuazione" degli interventi individuati dalla normativa con la previsione di "meccanismi alternativi alla fruizione della detrazione che non potrebbe essere utilizzata direttamente in virtù delle modalità di tassazione del contribuente potenzialmente soggetto ad imposizione diretta".

In ogni caso, ove i detti soggetti (come anche i titolari di redditi assoggettati a tassazione separata) "possiedano anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, potranno utilizzare direttamente il Superbonus in diminuzione dalla corrispondente imposta lorda" (v. Circ. AdE 24/E/2020).

## **9. Posso usufruire della detrazione di un anno nell'anno successivo?**

No. La detrazione si riferisce alle spese sostenute tra l'1 luglio 2020 ed il 31 dicembre 2021, ammonta al 110% di un importo che non può superare determinati tetti stabiliti dalla legge in maniera che varia per ogni intervento, e va spalmata in cinque rate annuali di pari importo. Come prevede la norma, la quota della detrazione non utilizzata per l'anno "non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi né essere chiesta a rimborso" (v. art. 121 co. 3 Decreto Rilancio).

## **10. Chi paga le sanzioni se c'è sconto in fattura o cessione del credito?**

Queste le norme previste dal Decreto Rilancio sulla responsabilità in caso di irregolarità o violazioni di legge.

I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto.

Qualora l'Agenzia accerti la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei beneficiari della detrazione. L'importo è

maggiorato degli interessi (di cui all'art. 20 D.P.R. 29 settembre 1973 n. 602) e delle sanzioni (di cui all'art. 13 D. Lgs. n. 18 dicembre 1997 n. 471).

Il recupero dell'importo avviene nei confronti del suddetto beneficiario, ma resta ferma, in presenza di concorso nella violazione, oltre all'applicazione dell'art. 9, co. 1 D. Lgs. n. 472/1997 (secondo cui "*1. Quando più persone concorrono in una violazione, ciascuna di esse soggiace alla sanzione per questa disposta. Tuttavia, quando la violazione consiste nell'omissione di un comportamento cui sono obbligati in solido più soggetti, è irrogata una sola sanzione e il pagamento eseguito da uno dei responsabili libera tutti gli altri, salvo il diritto di regresso.*"), anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari.

### **11. Vorrei sapere se le fatture che saranno inserite nel superbonus devono essere pagate con bonifico "parlante" o con bonifico normale.**

Come ha specificato l'AdE nella Circ. 24/E, al superbonus si applicano le norme sugli adempimenti previsti per le detrazioni "ordinarie" e quindi i pagamenti, salvo il corrispettivo oggetto di sconto o cessione, vanno eseguiti con bonifico c.d. parlante e va conservata (oltre alla fattura e all'altra documentazione necessaria) la ricevuta del bonifico. L'obbligo non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa. Specifica l'AdE che si possono utilizzare i bonifici predisposti per ecobonus e interventi di recupero. Se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi provengono da soggetti non tenuti ad osservare le norme di cui al D.P.R. n. 26 ottobre 1972 n. 633 (che riguarda l'istituzione la disciplina dell'Imposta sul Valore Aggiunto, l'I.V.A.), la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione.

Se i pagamenti riguardano interventi che godono di differente agevolazione (es. superbonus e interventi di recupero) le spese vanno contabilizzate distintamente.

### **12. Quale documentazione bisogna conservare?**

Tutta quella necessaria per dimostrare la sussistenza dei requisiti richiesti dalla legge e il rispetto delle condizioni e adempimenti prescritti. Ad es. quindi: la documentazione relativa ai pagamenti delle spese su cui è effettuata la detrazione (ricevute fiscali, scontrini, fatture, bonifici); il consenso del proprietario, se l'intervento è effettuato dal detentore dell'immobile; la delibera assembleare e la tabella millesimale di ripartizione delle spese nel caso di intervento sulle parti condominiali, copia dell'asseverazione etc.

### **13. Che significa cessione dell'energia al GSE?**

La cessione dell'energia al GSE (Gestore dei Servizi Energetici) è una delle condizioni richieste dal Decreto Rilancio per la fruizione della detrazione del superbonus con l'installazione degli impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo. La cessione

riguarda l'energia non autoconsumata in sito o non condivisa per l'autoconsumo.

**14. Buongiorno, se faccio un cappotto in un condominio sulle parti comuni i limiti di spesa saranno 40000 per unità immobiliare da dividere in millesimi. Ma nel caso in cui io voglia anche contemporaneamente cambiare gli infissi della mia unità immobiliare quali limiti avrei nella spesa o nella detrazione? I limiti di spesa per gli infissi in questo caso vengono cumulati o no a quelli del cappotto esterno determinati dalla divisione sui millesimi?**

All'intervento trainante eseguito in condominio ogni condòmino può abbinare interventi trainati e quindi, come nel suo caso, sugli infissi (come previsto dall'art. 14 D.L. n. 63/2013), "*nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica*" (art. 119 co. 2). Ciascun intervento dovrà rispettare lo specifico limite previsto dalle norme; per il caso degli infissi, sarà 60.000. L'abbinamento al superbonus richiede però il rispetto di una serie di condizioni previste dalla legge. Con il traino, si applica il 110% anche a questi interventi. Va ricordato che gli infissi sono beni di valore significativo (*ex* D.M. 29 dicembre 1999), su cui (ad es.) in caso di appalto sugli interventi di riqualificazione l'I.V.A. è agevolata (al 10%) fino a concorrenza del valore della prestazione (considerato al netto del valore dei beni stessi).

**15. Se c'è un acconto come si recupera il beneficio fiscale, solo con detrazione?**

No, vanno bene tutte le opzioni, se sussistono tutte le condizioni previste dalla legge. Se si opta per la cessione del credito d'imposta, ai sensi del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, l'opzione "si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile", quindi oltre all'acconto andrà ceduto tutto la detrazione/credito.

**16. Superbonus impossibile se si sono avviati lavori senza attestato di prestazione energetica?**

Sì, è impossibile, secondo quanto prevedono le norme del Decreto Rilancio: infatti, una delle condizioni per la fruizione del superbonus è il miglioramento di due classi delle prestazioni energetiche, che va attestato mediante l'Attestato di Prestazione Energetica, da eseguirsi all'inizio e alla fine dell'intervento.

**17. Il limite di due vale anche per le unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi?**

Sì. In tal caso, a differenza delle unità non indipendenti (dove possono essere eseguiti solo interventi trainati e il limite di due vale solo per quelli), il limite si riferisce sia

all'intervento trainato che all'intervento trainante; fatta salva la detrazione per interventi sulle parti comuni dell'edificio, che non ha limiti.

### **18. Se l'intervento di ecobonus trainato è iniziato nel 2019 e stiamo ancora pagando posso fruire del superbonus?**

Se l'intervento è trainante non importa quando è eseguito, ma quando sono pagate le spese, che sono agevolabili solo se sostenute tra l'1 luglio 2020 e il 31 dicembre 2021. Il D.M. Efficienza Energetica, riferendosi agli interventi trainati (v. *supra* Cap. I. par. 3.2.3) ha statuito che sono agevolabili al 110% per cinque anni se "le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti" (art. 2 co. 5). Quindi sono agevolabili solo le spese sostenute durante l'esecuzione dell'intervento trainante. Naturalmente, devono sussistere tutte le condizioni previste dalla legge per l'abbinamento all'intervento trainante.

### **19. Posso usufruire della detrazione se i bonifici partono dal conto di mio padre?**

Sì, secondo le seguenti condizioni: ha specificato l'AdE con la Circolare n. 17/2015 che "nell'ipotesi in cui l'ordinante sia un soggetto diverso dal soggetto indicato nel bonifico quale beneficiario della detrazione, la detrazione deve essere fruita da quest'ultimo, nel rispetto degli altri presupposti previsti dalle disposizioni richiamate, ritenendosi in tal modo soddisfatto il requisito richiesto dalla norma circa la titolarità del sostenimento della spesa".

### **20. Una villetta a schiera inserita in un condominio può usufruire del superbonus per il cappotto?**

Sì. L'ipotesi rientra nella previsione di intervento sull'involucro dell'art. 119 co. 1 lett. b. Infatti, le villette a schiera, poste in condominio, rientrano nella descrizione di "Unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno".

### **21. Quali interventi dei bonus case non rientrano nell'opzione sconto/cessione?**

E' importante leggere con attenzione l'elenco fornito dall'art. 121 sui bonus ammessi all'opzione **sconto/cessione**, soprattutto per individuare quelli che ne sono esclusi; in particolare, oltre al bonus mobili e al bonus verde, sono esclusi una serie di interventi c.d. di recupero; infatti della norma di riferimento, l'art. 16*bis* D.P.R. n. 917/1986, sono menzionati solo quelli indicati al co.1 lett. a (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo e interventi di ristrutturazione edilizia sulle parti condominiali), e b (manutenzione straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo e interventi di ristrutturazione

edilizia sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze); sono poi espressamente previsti le misure antisismiche (parzialmente) e l'installazione di impianti fotovoltaici (di cui all'art. 16*bis*, co. 1, lett. h). Quindi, restano fuori una serie di altri interventi che godono della detrazione per interventi di recupero e cioè quelli: necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi (lett. c); relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune (lett. d); finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche (lett. e); relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi (lett. f); relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico (lett. g); relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia (lett. h, "si salvano" gli impianti fotovoltaici); relativi all'adozione di misure antisismiche (lett. i, rientrano "solo" le previsioni di cui all'art. 16 co.1*bis-septies* D.L. n. 63/2013), di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici (lett. l). Resta esclusa anche la detrazione per il caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (di cui alle lett. c) e d) del co.1 dell'art. 3 D.P.R. n. 380/2001, "riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile" (art. 16*bis*, co. 3 D.P.R. n. 917/1986).

## **22. Calcolo del limite di spesa in caso di più interventi.**

Come si individua il limite di spesa nel caso in cui sullo stesso immobile siano eseguiti più interventi agevolati? Sommando i limiti di spesa specificamente previsti. Ad es., se su un edificio unifamiliare o su un'unità immobiliare funzionalmente indipendente vengono eseguiti sia interventi (trainanti) di isolamento termico (per i quali il limite di spesa è di 50.000 euro) che interventi (trainanti) di sostituzione di impianti di climatizzazione ambientale (per i quali il limite di spesa è di 30.000 euro), il limite di spesa massimo sarà di 80.000 euro; su questa somma andrà calcolata la percentuale di detrazione del 110%, da ripartire in base alle spese effettivamente sostenute da ogni partecipante alla spesa (v. art. 119 co.1 lett. a e b e Circ. AdE n. 24/E/2020).

## **23. Come si calcola la detrazione del singolo condomino?**

La detrazione del singolo condomino si calcola sommando quanto lui ha pagato per l'intervento trainante a quanto ha pagato per l'intervento trainato e calcolando la quota percentuale del 110% sul totale (nel limite di spesa previsto). La quota di detrazione della spesa condominiale sarà data dalla quota di spesa individuata in base al criterio di riparto, pagata dal condomino ed effettivamente poi pagata dal condominio mediante il bonifico: sarà detraibile quanto corrisposto dal condominio nell'anno di riferimento.

Dunque, come ha affermato l'AdE, se il bonifico è effettuato dal condominio dopo l'1 luglio 2020, danno diritto al bonus anche le rate versate dal singolo condomino nel 2019, nel 2020 e nel 2021, purchè prima della scadenza dei termini per la presentazione della dichiarazione dei redditi 2020 (Circ. n. 24/E/2020).

**24. Vivo in un edificio bifamiliare composto da 2 appartamenti (uno al piano terra di proprietà di mia madre e uno al piano primo e sottotetto di mia proprietà). Al piano interrato comune c'è la centrale termica con caldaia a biomassa per entrambi gli appartamenti, gli accessi sono indipendenti ma su giardino comune, quindi deduco non si possa parlare di unità indipendenti, ma allo stesso tempo non vi è nessun condominio costituito ufficialmente (e non avremmo intenzione di costituirlo in quanto siamo in famiglia). Che lavori si possono fare con l'ecobonus 110%? Sono obbligato a costituire un condominio? Eventualmente con che costi, vincoli, e tempi?**

Il vostro è un condominio minimo, perché composto da due unità immobiliari appartenenti a distinti proprietari. Basta questo perché trovi applicazione la disciplina sul condominio. In effetti, la presenza di giardino comune fa escludere che le abitazioni possano essere un'unità immobiliare funzionalmente indipendente<sup>223</sup>.

Non sei obbligato a costituire un condominio, lo sei già, in condominio: la costituzione è ipso iure o, per intenderci, automatica e non comporta costi.

Questo significa che come condominio potete decidere l'esecuzione degli interventi trainanti sull'involucro (art. 119 co.1 lett. a) e per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (art. 119 co.1 lett. b) e ciascuno potrà abbinarvi in casa propria interventi di trainati (ecobonus, impianti fotovoltaici, colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici).

## **25. Quali interventi si possono effettuare in un edificio unifamiliare?**

Tutti gli interventi trainanti (e cioè, di efficientamento energetico sull'involucro e per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale e sismabonus) e trainati (cioè eco bonus, impianti fotovoltaici e colonnine per la ricarica di veicoli). L'importante è che l'edificio non sia in classe A1, A8 e A9 (se è castello ma è aperto al pubblico è ammesso alle detrazioni).

---

<sup>223</sup> Per la definizione v. quesito *Unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno: che vuol dire*



## **26. Il superbonus vale solo per le abitazioni principali?**

No, vale anche per le altre. Unico limite: non più di due, salvo che la detrazione venga da lavori su parti comuni; in quel caso, non c'è alcun limite.

## **27. Cos'è l'isolamento termico?**

L'isolamento termico consiste nel ridurre, con materiali e tecniche idonee, i flussi di calore che interessano gli edifici in modo da ridurre i costi di gestione degli impianti di climatizzazione (invernali ed estivi) e contribuire al risparmio energetico, nel rispetto delle dovute condizioni di confort ambientale.

## **28. Cos'è l'involucro?**

L'involucro edilizio è l'elemento architettonico (la chiusura) che delimita la costruzione in tutto il suo perimetro separando il costruito dall'ambiente esterno, sia verticalmente sia orizzontalmente. Può avere funzione passiva se utilizza il guadagno solare diretto e può essere strutturato in modo da presentare spazi per la protezione dal freddo o favorevoli la ventilazione naturale. L'involucro edilizio può avere funzione attiva se integra nella propria struttura i sistemi impiantistici, quelli per la raccolta e la trasformazione dell'energia solare e per la ventilazione artificiale degli ambienti interni.

## **29. Cos'è la superficie disperdente?**

Gli elementi, muri e coperture, che chiudono il fabbricato consentono di attuare all'interno di esso condizioni di confort per il vivere quotidiano. Poiché le condizioni ambientali interne richieste all'involucro (temperatura, umidità, ventilazione, ecc.) sono, quasi sempre, differenti dalle condizioni climatiche dell'esterno, si determinano flussi di calore che attraversano (in uscita d'inverno, in entrata d'estate) l'involucro edilizio. La superficie disperdente è la superficie della porzione di involucro che consente il flusso di calore, sia in uscita sia in entrata.

## **30. Che cos'è un ponte termico?**

Il ponte termico è una disomogeneità costruttiva che consente il passaggio di un maggiore flusso di calore. Può essere di natura geometrica (ad esempio lo spigolo verticale di due murature che si incontrano ad angolo) o costruttiva, dovuta all'utilizzo di materiali con diverse caratteristiche fisiche (ad esempio un solaio latero cementizio che incontra una muratura in pietra).

### **31. Come un cappotto può ridurre o eliminare il ponte termico?**

L'esecuzione del cappotto termico consente di coprire tutte le strutture disperdenti e quindi anche quasi tutti i ponti termici. La zona del ponte termico coperta dal cappotto avrà una trasmittanza notevolmente ridotta, come accade per le murature e le coperture. Alcuni tipi di ponti termici non si possono ridurre (per esempio la soletta dei balconi).

### **32. Cosa sono gli impianti di microgenerazione?**

Gli impianti di microgenerazione sono impianti di piccola potenza, minore di 50 kW, che producono contemporaneamente elettricità e calore, utilizzando lo stesso combustibile generalmente gas). Nelle abitazioni sostituiscono la caldaia dell'impianto di riscaldamento e producono l'energia elettrica per l'autoconsumo.

### **33. Cos'è il teleriscaldamento?**

Il teleriscaldamento è il sistema che consente di riscaldare interi quartieri, o anche un'intera città, mediante la distribuzione del fluido termovettore (in genere acqua calda o vapore) che è prodotto in un grosso impianto di produzione d'energia. Il fluido termovettore viene spinto in una rete di tubazioni fortemente coibentate (di andata e ritorno) che collegano il centro di produzione con i vari immobili di utilizzo. Una volta giunto ad un immobile, il fluido termovettore alimenta l'impianto di climatizzazione di quello specifico fabbricato, e così via. La maggior parte delle realizzazioni di teleriscaldamento è alimentato da impianti di cogenerazione, cioè impianti che contemporaneamente consentono la produzione di energia meccanica (che serve a produrre energia elettrica) e di calore.

### **34. Cos'è la potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico?**

La potenza nominale (o potenza di picco) di un impianto solare fotovoltaico è la potenza elettrica massima che l'impianto fotovoltaico è in grado di produrre nelle condizioni standard di temperatura 25 °C e radiazione solare incidente di 1000 Watt/m<sup>2</sup>. Si misura in kW<sub>p</sub> (chilowatt di picco) che è la potenza istantanea erogata da una cella o da un pannello fotovoltaici in determinate condizioni standard.

### **35. Che vuol dire caldaia a condensazione?**

La caldaia a condensazione è del tipo a camera stagna e consente, per la sua struttura, conformazione e materiali costituenti, di ottenere il recupero del calore latente presente nei fumi di scarico creati dalla combustione mediante la condensazione dei liquidi contenuti in tali fumi, abbassandone la temperatura dai circa 110°C all'uscita dallo scambiatore fino alla temperatura di rugiada. Ciò consente di elevare il rendimento della

caldaia che già da un buon 96-98% può giungere ad un rendimento del 110%, nei generatori di buona qualità.

### **36. Quali caratteristiche deve avere una buona caldaia a condensazione?**

Le caratteristiche di una buona caldaia a condensazione comprendono una progettazione secondo la migliore tecnica disponibile, l'utilizzo di materiali che garantiscano le prestazioni nel tempo (es. acciai inox, ecc.) e l'adozione degli accorgimenti necessari al suo corretto funzionamento. Tra questi il sistema di raccolta delle acque di condensa dai fumi (per lo più acide) e il loro smaltimento nella fogna pubblica.

### **37. La canna fumaria della caldaia a condensazione deve avere particolari requisiti?**

La canna fumaria delle caldaie a condensazione deve avere i seguenti requisiti:

- avere buona resistenza termica in modo che la temperatura della parete interna non sia minore di 0°C evitando la formazione del ghiaccio
- deve avere una buona tenuta;
- il materiale utilizzato deve resistere all'azione delle condense;
- la superficie esterna deve essere di classe 0 di reazione al fuoco;
- non è consentito l'uso di aspiratori ausiliari in camini con pressione positiva.

### **38. Che vuol dire trasmittanza?**

La trasmittanza indica la capacità di trasmettere un determinato fenomeno fisico. Nel campo che interessa gli edifici, si parla di trasmittanza termica. Con tale termine indichiamo la quantità di calore che, nell'unità di tempo e per la differenza di un grado centigrado, passa attraverso un metro quadrato di superficie, da un ambiente a maggiore temperatura ad un ambiente a minore temperatura. Si indica con U e si misura in W/mq\*°C. Nel campo dell'edilizia, si cerca di realizzare prodotti ed edifici con basso valore della trasmittanza poiché un alto valore della stessa comporta maggiori costi di gestione e un inutile spreco di energia.

### **39. Un buon pannello fotovoltaico produce un buon risparmio in bolletta?**

Il risparmio che può ottenersi con un buon pannello solare, da intendersi come un buon impianto solare, dipende da più fattori ma essenzialmente dalla qualità del pannello, dal dimensionamento e da una attenta installazione dell'impianto solare. Secondo studi condotti da primari operatori del settore, considerando la fascia climatica cui è inserita l'Italia, la realizzazione di un buon impianto fotovoltaico da 3 kW (la taglia più richiesta)

può comportare un risparmio annuo di circa il 38% per l'energia elettrica in bolletta. Se si sceglie di realizzare un impianto di 6 kW, il risparmio può giungere a circa il 40%.

#### **40. Come facciamo a capire se i pannelli fotovoltaici che ci propongono sono di buona qualità?**

Il pannello fotovoltaico è una struttura che consente di convertire l'energia della luce solare in energia elettrica. Il pannello è costituito da uno o più moduli solari, a loro volta comprendenti un insieme di celle solari (indicativamente da 40 a 96 per modulo). La cella solare è l'elemento base che consente la trasformazione dell'energia dei raggi solari in energia elettrica sfruttando l'effetto fotovoltaico. La cella solare è costruita principalmente con il silicio e può avere diverso rendimento a seconda del metodo di produzione. Le celle con silicio monocristallino hanno un rendimento compreso tra il 18 e il 21 % e sono oggi le più costose. Le celle con silicio policristallino hanno un rendimento tra il 15 e il 17%, mentre le celle con silicio amorfo attestano il rendimento intorno all'8%. Vale sempre il motto "... chi più spende meno spende ...".

#### **41. Quali caratteristiche deve avere il cappotto per essere ammesso al superbonus?**

Il cappotto termico è il primo elemento trainante relativo al superbonus. La spesa per la sua realizzazione è ammessa ad usufruire dello sgravio fiscale del 110% se rispetta i seguenti requisiti:

- gli interventi di isolamento termico siano effettuati sulle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate di tutto l'edificio o almeno nella misura di oltre il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare, se l'intervento è relativo ad una specifica unità;
- i materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri minimi ambientali di cui al DM 11 ottobre 2017.

#### **42. Quali caratteristiche deve avere il cappotto per essere un buon cappotto?**

L'esperienza derivante da moltissime esecuzioni di rivestimenti a cappotto termico in Europa ed in Italia, ormai da una ventina d'anni, ha permesso di definire alcune caratteristiche/proprietà basilari perché il cappotto a realizzarsi sia un "buon cappotto" e abbia prestazioni durevoli nel tempo. In particolare) è necessario:

- scegliere esclusivamente Sistemi a Cappotto forniti e certificati come kit, dotati di certificato ETA (secondo ETAG 004) e di marcatura CE di sistema. Ciò a garanzia della migliore scelta dei materiali componenti il cappotto e del loro comportamento in opera;

- effettuare una corretta progettazione e posa del cappotto termico, con riferimento alla norma tecnica UNI/TR 11715:2018 e alle ulteriori indicazioni contenute nei manuali specifici delle principali ditte del settore;
- avvalersi di posatori di cappotto termico specializzati ed esperti e le cui competenze siano certificate secondo la norma UNI 11716:2018”.

#### **43. Quali sono gli impianti ibridi o geotermici?**

Gli impianti ibridi sono realizzazioni che utilizzano per il loro funzionamento più di una fonte di energia, in genere due. Tra le energie che concorrono con la fonte principale ricordiamo l'energia solare, l'energia dell'aria, l'energia contenuta nel terreno, quella del teleriscaldamento, ecc. Gli impianti che utilizzano l'energia (a bassa entalpia) contenuta nel terreno sono gli impianti geotermici. Questi impianti possono essere integrati con pompe di calore aria-acqua, realizzando un impianto ibrido.

#### **44. Che vuol dire impianto a pompa di calore?**

L'impianto a pompa di calore, come dice il suo nome, ha come generatore d'energia termica (calda o fredda) una pompa di calore. Tale pompa consente di trasferire l'energia termica da un fonte naturale (aria, acqua) all'impianto utilizzatore. Il funzionamento della pompa con ciclo diretto consente di prelevare calore e restituire freddo, il funzionamento con ciclo inverso consente di prelevare freddo e restituire calore. Un tipo di pompa di calore molto usato è quello aria-acqua, che utilizza l'energia dell'aria esterna per refrigerare/riscaldare l'acqua dell'impianto di distribuzione a valle della pompa di calore.

#### **45. Quali sono gli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente?**

Gli interventi cosiddetti antisismici per una maggiore sicurezza statica degli edifici sono tutti quegli interventi utili ad aumentare la resistenza strutturale degli elementi portanti (pilastri e travi) o a ridurre l'entità delle sollecitazioni sui fabbricati a seguito del movimento del terreno provocato dal terremoto. Il Decreto Ministero Infrastrutture 14 gennaio 2008 con le NTC08 regola la valutazione e gli interventi da eseguire, se necessari, sia sugli edifici esistenti sia per quelli di nuova costruzione.

#### **46. Quali sono i sistemi di monitoraggio strutturale continuo ai fini antisismici?**

Il monitoraggio strutturale continuo può essere fatto utilizzando diverse tecniche. Una di queste prevede il posizionamento in punti opportuni di piccole apparecchiature (inclinometri, accelerometri, ecc.) che leggono in continuo i movimenti e le deformazioni delle strutture ed inviano i dati, con un sistema wireless, ad una centralina di controllo.

Centralina che deve essere consultata spesso da tecnici qualificati per verificare lo stato continuo dell'edificio e stabilire la necessità o meno di eventuali interventi.

#### **47. Come si fa a dire che un edificio è in una determinata classe energetica?**

In Italia le classi energetiche sono disciplinate dal D.Lgs 192 del 19 agosto 2005 e s.m.i. Esse sono indicate con lettere dell'alfabeto dalla: G (che è la classe più dispersiva) alla A4 (che è la classe più risparmiosa). Per individuare la classe energetica di appartenenza di un edificio è necessario fare redigere, da un tecnico qualificato, l'attestato di prestazione energetica- A.P.E. – che stabilisce a quale classe appartiene il fabbricato.

#### **48. Come si fa a prevedere di migliorare un edificio di due classi energetiche?**

Conoscendo la classe energetica attuale dell'edificio in oggetto, stabilita dall'attestato di prestazione energetica, lo stesso attestato dovrebbe indicare alcuni interventi migliorativi delle prestazioni attuali. Ciò però può essere non sufficiente per consentire all'edificio di migliorare le sue prestazioni di due classi energetiche. Per avere le migliori indicazioni è necessario fare effettuare, da tecnico qualificato, la diagnosi energetica del fabbricato che darà, se lo stato di fatto lo consente, le indicazioni sugli interventi da fare per migliorare le prestazioni dell'edificio nell'ottica voluta.

#### **49. Al termine dei lavori è prevista una prova di efficienza energetica?**

Una volta individuati ed eseguiti gli interventi migliorativi secondo quanto stabilito con la diagnosi energetica, è necessario fare redigere, da tecnico qualificato, un nuovo attestato di prestazione energetica (APE) che recepisca il nuovo stato d'essere dell'edificio e ne stabilisca la classe energetica.

#### **50. Come valutare il rischio sismico dell'edificio?**

La valutazione del rischio sismico dell'edificio va fatta utilizzando le norme tecniche di costruzione (NTC08) di concerto con il DM Infrastrutture del 14 gennaio 2008, e s.m.i.

#### **51. Che interventi fare per migliorarlo?**

È opportuno, se non necessario, rivolgersi ad un tecnico specializzato in problemi statici. Per una prima analisi si può fare riferimento alle NCT08 e al DM Infrastrutture del 14/01/2008 poiché tali strumenti normativi consentono pure di individuare gli eventuali interventi da porre in opera.

## **52. Come calcolo la superficie opaca?**

La superficie opaca dell'edificio (strutture verticali, pavimento e tetto, se disperdenti) corrisponde alla superficie lorda del fabbricato detratta la superficie di tutte le aperture (porte, finestre, altri vani). Per esempio nel caso di un edificio regolare si calcolano le superficie lorde dei quattro prospetti, si aggiungono le superficie lorde del pavimento e del tetto e si detraggono le superfici di tutte le aperture.

## **53. Qual è il prezzo massimo di un cappotto?**

Il prezzo del cappotto termico è stabilito nelle normali contrattazioni tra le parti e in base alle condizioni di mercato nelle varie zone del paese. Il mercato ci indica notevoli variazioni anche in ragione della zona geografica di riferimento con notevole variazione dei prezzi: per un cappotto di buona qualità il prezzo può anche arrivare a € 70 – 100 a mq oltre IVA per fornitura e posa in opera. Ai fini del godimento del superbonus, però, la norma stabilisce che detto prezzo non può essere superiore a quanto indicato nei prezziari regionali. In mancanza di questi occorre fare riferimento ai prezzi di mercato della zona.

## **54. Se l'impresa fa danni ma ho avuto lo sconto in fattura, posso chiedere il risarcimento?**

Lo sconto in fattura, ovvero la cessione del credito – che sono strumenti speciali per consentire un risparmio effettivo immediato in relazione agli interventi per i quali è possibile usufruire del superbonus – attengono ai profili tributario/fiscali della misura.

Nessuna delle norme che disciplinano il superbonus (dl rilancio e provvedimenti attuativi), né altre che disciplinano i benefici fiscali che attualmente possono usufruire del superbonus (es. opere rientranti nell'ecobonus, ecc.) prevedono limitazioni di responsabilità dell'impresa a fronte dello sconto in fattura ovvero della cessione del credito. La cessione del credito, tra l'altro, riguarda un soggetto terzo estraneo al rapporto contrattuale con l'impresa.

Non è da escludersi che l'appaltatore possa chiedere d'inserire in contratto clausole di limitazione della responsabilità, financo di esonero alle volte. La legittimità di tali norme pattizie va valutata alla luce del loro specifico contenuto e comunque non può in alcun modo essere legata al così detto sconto in fattura.

In generale, comunque, è possibile affermare quanto segue: è possibile agire per chiedere il risarcimento del danno contro l'impresa che ha eseguito lavori rientranti nel superbonus anche se questa ha optato per lo sconto in fattura, totale o parziale, rispetto al corrispettivo pattuito.

## **55. Se il direttore dei lavori non esegue diligentemente il suo lavoro, ma ho avuto lo sconto in fattura, posso chiedere il risarcimento?**

Il direttore dei lavori, così lo definisce la dottrina “è un rappresentante del committente con riferimento alle manifestazioni di volontà contenute in ambito strettamente tecnico, con poteri d’ingerenza, pari a quelli del committente, finalizzati alla buona realizzazione dei lavori» (Caringella – De Marzo, Manuale di diritto civile, Tomo III Il contratto, Giuffrè, 2007).

Rispetto alla sua responsabilità in relazione alla corretta esecuzione dei lavori, è pacifico in seno alla giurisprudenza di legittimità che “il direttore dei lavori per conto del committente presta un’opera professionale in esecuzione di una obbligazione di mezzi e non di risultati, ma, essendo chiamato a svolgere la propria attività in situazioni involgenti l’impiego di particolari e peculiari competenze tecniche, deve utilizzare le proprie risorse intellettive ed operative per assicurare, relativamente all’opera in corso di realizzazione, il risultato che il committente – preponente si aspetta di conseguire, onde il suo comportamento deve essere valutato non con riferimento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua della *diligentia quam in concreto* [...]» (così, *ex multis*, Cass. 27 gennaio 2012 n. 1218). Come il medico ha il dovere di curare (non di guarire), così il direttore dei lavori è tenuto a far sì che le opere siano realizzate a regola d’arte. La buona riuscita finale non è sua diretta responsabilità, ma se non c’è per difetti della sua prestazione (non ha vigilato o non lo ha fatto come doveva = non ha disposto la cura migliore, in campo medico), ecco allora che possono evidenziarsi sue responsabilità. Ciò indipendentemente dal fatto che egli abbia acconsentito allo sconto in fattura, totale o parziale, rispetto al compenso dovutogli.

## **56. Che cos’è la conformità urbanistica? È necessario che l’edificio abbia la conformità urbanistica per accedere al superbonus? E l’agibilità? Che cosa succede se manca questo requisito?**

**Premessa:** non esistono disposizioni che subordinano esplicitamente il superbonus all’esistenza della conformità urbanistica *ab origine* dell’immobile.

Tuttavia, in ragione del complesso di norme che regolano la materia edilizia – ciò che in astratto è regolare (es. interventi superbonus) ma è eseguito in un contesto irregolare in concreto diventa irregolare – e le agevolazioni fiscali connesse agli interventi edili, la sussistenza di tutte le condizioni di regolarità urbanistico-edilizie è fondamentale per non avere in alcun modo problemi rispetto alla fruizione dei benefici.

**Risposta:** la conformità urbanistica e l’agibilità sono elementi fondamentali per essere assolutamente certi che dal punto di vista urbanistico non possano sorgere contestazioni sulla legittima fruizione del superbonus. È possibile certificarli anche con la fine dei lavori di cui al d.l. Rilancio. Saperlo fin dall’inizio dei lavori è fondamentale, tuttavia. Le complicazioni che possono sorgere dinanzi a situazioni dubbie, però, non devono indurre



a scoraggiare gli interventi (forse per fornire la soluzione più rapida?), ma impongono un surplus di attenzione e studio della pratica per arrivare compiutamente alla soluzione corretta.

### **57. Per quale ragione riteniamo di rispondere così?**

La conformità urbanistica attesta che l'edificio è conforme al progetto ed alle sue varianti, nonché la rispondenza del medesimo alle risultanze catastali. Ciò che esiste è ciò che è stato affermato sarebbe stato edificato ovvero regolarmente modificato nel corso del tempo.

Come si attesta la conformità urbanistica?

*“La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata».* Questo quanto dispone l'art. 24, primo comma, d.p.r. n. 380/01 (testo unico dell'edilizia). Quello che tutti conoscevamo come certificato di abitabilità ovvero di agibilità è oggi sostituito da una dichiarazione resa da un tecnico nella forma della segnalazione certificata.

Ad oggi, quindi, per le nuove costruzioni e per quelle non provviste del vecchio certificato di agibilità, è il tecnico di fiducia del proprietario dell'immobile, quindi, ad attestare, mediante segnalazione certificata, la conformità urbanistica.

La segnalazione certificata di agibilità dev'essere presentata anche quando sono eseguiti interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni prima citate (art. 24, secondo comma lett. c), d.p.r. n. 380/01). Siccome gli interventi di cui al superbonus incidono o sul risparmio energetico e/o sugli impianti e/o sulla sicurezza, allora è evidente che al termine dei lavori dovrà essere comunicata una nuova segnalazione certificata di agibilità. Questa, chiaramente, riguarderà solo gli interventi eseguiti, ma dev'essere inserita in un contesto. Il contesto è quello dell'agibilità esistente. E se questa non c'è? Allora è evidente che il tecnico incaricato di presentare la segnalazione certificata di agibilità dovrà peritarsi di reperire tutte le informazioni necessarie.

Com'è stato efficacemente evidenziato *“l'assenza di agibilità non esclude, peraltro, la preesistente regolarità urbanistica del bene»* (Consiglio Nazionale del Notariato Studio n. 83-2018/P *La nuova agibilità e la modulazione delle clausole contrattuali* di Giuseppe Trapani).

Non esclude la possibilità di ottenerla ma non è detto che non possano sorgere dei problemi.

Perché?

Prendiamo il caso dell'edificio in cui una o più unità immobiliari presentino difformità urbanistiche. Pensiamo alla classica veranda. Tizio che ha casa nel condominio Alfa, casa conforme e quindi può chiedere l'agibilità parziale della sua abitazione, nonostante Caio abbia una casa con la veranda abusiva. Lo prescrive con chiarezza il citato art. 24 d.p.r. n. 380/01.

A questa certezza positiva si contrappone un forte dubbio sulla possibilità di presentare la segnalazione certificata di agibilità parziale solamente in relazione alle parti comuni dell'edificio. Se è possibile presentare la segnalazione certificata per una o più unità immobiliari e certificare la conformità urbanistica e quindi anche l'agibilità delle medesime, nonostante magari il vicino ha commesso un abuso, perché non poter presentare simile certificazione anche solamente per le parti comuni? L'assenza di una utilità a sé stante priva quelle parti della possibilità di presentare con esito positivo quella segnalazione certificata? Senza dubbio un argomento sul quale possono avere un peso non secondario le prassi comunali: come si regolano gli uffici tecnici comunali rispetto alle così dette agibilità parziali? Valgono sole per le unità immobiliari? Oppure per singole porzioni della costruzione - che sono ben distinte dalle unità immobiliari - possono intendersi anche le parti comuni?

Date questa premessa, è evidente che per presentare la segnalazione in esame l'edificio debba essere in possesso di tutti i requisiti indicati dall'art. 24 per poter presentare la suddetta dichiarazione asseverata.

Se l'agibilità parziale delle parti comuni non è certificabile e se sussistono degli abusi che rendono l'immobile non conforme al progetto o alle sue varianti, allora non si potrà presentare l'agibilità, con annessa sanzione. Le vicende urbanistiche seguono strade diverse da quelle tributarie, ma eventuali controlli comunali possono avere risvolti sul godimento della detrazione. È vero, chi ha commesso un abuso può essere segnalato e se è causa di danno (mancato godimento del beneficio fiscale) essere perseguito civilmente dai danneggiati. Inutile dire, però, che la situazione si complica.

È importante, infine, ricordare che gli interventi specifici inerenti al superbonus devono essere eseguiti conformemente a quanto indicato nei titoli abilitativi; in caso di violazione del precetto, salvo sanatoria, si decade dal beneficio fiscale (art. 49 d.p.r. n. 380/01).

## **58. L'amministratore può essere pagato dall'impresa esecutrice dei lavori?**

È una questione spinosa e delicata. Le norme sul conflitto d'interesse nella rappresentanza non chiariscono questo aspetto in maniera netta. Il conflitto d'interesse, cioè la situazione di contrasto tra rappresentante (i condòmini, il condominio) e rappresentato (l'amministratore) deve essere concreta. Il fatto che l'impresa paghi – si badi “alla luce del sole”, cioè con regolare fattura ecc. – l'amministratore di per sé non è elemento in grado di confliggere con l'interesse del condominio nella misura in cui:

- i lavori siano eseguiti a perfetta regola d'arte;
- i condòmini abbiano potuto usufruire della miglior offerta in relazione alle opere da eseguirsi.

Certo, non è secondario che il conflitto, possa palesarsi anche durante l'esecuzione dei lavori, anzi molto più facilmente in questa fase o in quella successiva piuttosto che in quella iniziale. Ci riferiamo a contestazioni circa la regolare esecuzione delle opere, i vizi, la qualità dei materiali utilizzati, ecc. Aspetti e circostanze che, solitamente, è il direttore dei lavori a far emergere. Resta però un fatto: chi rappresenta un soggetto può contemporaneamente vedersi corrisposto un compenso dalla controparte del rappresentato senza con ciò violare, oltre che norme deontologiche ed etiche, anche quella diligenza del buon padre di famiglia richiesta nell'adempimento dell'incarico? È davvero libero un professionista che agisce in tal modo? Ragioni di semplice opportunità e buon senso ad avviso di chi scrive fanno sì che debba darsi risposta negativa: è dalla valutazione d'insieme delle disposizioni normative in materia di rappresentanza e condominio o meglio ancora dell'intima *ratio* di queste disposizioni che traiamo questa conclusione?

**59. L'amministratore può proporre al condominio per l'esecuzione dei lavori una società della quale è socio (in qualunque misura), ovvero per la fase preliminare, ecc? E se l'amministratore è solo rappresentante dell'impresa?**

I quesiti riguardano il così detto contratto con sé stesso. Questa particolare tipologia trova la propria specifica regolamentazione nell'art. 1395 c.c., rubricato per l'appunto *Contratto con se stesso*, che recita: *“è annullabile il contratto che il rappresentante conclude con se stesso, in proprio o come rappresentante di un'altra parte, a meno che il rappresentato lo abbia autorizzato specificatamente ovvero il contenuto del contratto sia determinato in modo da escludere la possibilità di conflitto d'interessi”*.

Che vuol dire? Tizio, amministratore del condominio Alfa, è anche titolare della ditta Beta. Tizio propone ad Alfa la ditta Beta per la esecuzione dei lavori. Tizio deve fare presente al condominio questa circostanza e quindi essere specificamente autorizzato a eseguire l'opera. Lo stesso può dirsi nel caso in cui Tizio sia anche tecnico, nella specie tecnico abilitato per le asseverazioni, ecc. Allo stesso modo si deve operare quando Tizio agisce quale legale rappresentante di una società che contratta col condominio (indipendentemente dal fatto che ne sia anche socio, in qualunque misura), nonché nell'ipotesi in cui la rappresentanza sia legata al mero procacciamento di affari, fermo restando l'eventuale necessità di rispettare le norme dettate in materia la disciplina della professione di mediatore.

## **60. Abbiamo iniziato lavori di manutenzione straordinaria, ma non per cappotto, possiamo convertirli? Cosa bisogna fare per deliberare correttamente?**

Si pensi ad un condominio che abbia deliberato opere di manutenzione della facciata rientranti nella detrazione per interventi di ristrutturazione edilizia al 50% e che, entrato in vigore il così detto superbonus, voglia proseguire modificando l'appalto per prevedere la realizzazione di opere di efficientamento energetico e/o riduzione del rischio sismico per poter usufruire della detrazione al 110%. Il percorso da seguire non si scosta da quello ordinario: qui si aggiunge la necessità di modificare un contratto di appalto già esistente. Dal punto di vista del condominio, dando per assodata l'accettazione da parte dell'impresa della modifica, si pone la necessità di deliberare l'esecuzione degli interventi, con le maggioranze prescritte dall'art. 119, comma 9-bis, d.l. n. 34/2020.

Ferma restando la cumulabilità delle agevolazioni (quella per interventi di recupero del patrimonio edilizio potrà essere beneficiata) così come specificato dall'Agenzia delle Entrate, *“in considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa»*. Ciò vale per le spese sostenute dall'1 luglio 2020, per quelle precedenti, invece, sicuramente ci si potrà avvalere solo della detrazione diversa dal superbonus (es. come nel caso del quesito di quella per interventi di ristrutturazione).

## **61. Compenso extra amministratore: è detraibile?**

Al riguardo, in più occasioni (vedi ad es. Interpello 915-154/2007 qui: [https://www.condominioweb.com/img\\_art/ADE-interpello-915-154-anno-2007.pdf](https://www.condominioweb.com/img_art/ADE-interpello-915-154-anno-2007.pdf)), l'Agenzia delle Entrate ha specificato che il compenso extra corrisposto all'amministratore di condominio, che agisca nell'ambito delle sue normali funzioni di legale rappresentante del condominio ex art. 1129 e 1130 c.c., non è annoverabile tra le spese detraibili, trattandosi di spese non direttamente riconducibili nell'alveo di quelle connesse con la esecuzione dei lavori. Un'interpretazione sicuramente restrittiva del concetto di connessione. Il riferimento qui è al compenso per l'attività espletata in relazione ai lavori connessa al ruolo di amministratore e quindi, ad esempio, convocazione dell'assemblea, tenuta della contabilità, esecuzione pagamenti, predisposizione documentazione da consegnare ai tecnici, riparto spese, ecc.

Più recentemente, sempre l'Agenzia delle Entrate ha specificato che occorre operare una distinzione tra questa attività in qui citata, che definiamo istituzionale dell'amministratore e quella connessa alle norme dettate in materia di sicurezza nei cantieri. Al riguardo è stato affermato che qualora *“in assenza della nomina di un responsabile dei lavori, l'amministratore di condominio avesse rivestito contemporaneamente due ruoli, quello di committente e quello di responsabile dei lavori con gli obblighi e le responsabilità ad esso collegati. In tal caso, il compenso aggiuntivo fatturato separatamente e corrisposto*

*all'amministratore come "committente e responsabile dei lavori" avrebbe potuto accedere alla detrazione in quanto spesa strettamente correlata all'esecuzione delle opere agevolabili e riferibile ad una prestazione professionale che si discosta dai compiti che ricadono sugli amministratori di condominio» (Interpello 913-471/2020 reso dall'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale del Lazio). Una posizione questa, secondo chi scrive, che non fa che rendere più debole quella precedente sugli altri compensi. La nomina del responsabile dei lavori, infatti, non è obbligatoria, nemmeno per il caso di soggetti diversi dalle persone fisiche, e in mancanza il ruolo è *ex lege* rivestito dal committente, nel caso del condominio dall'amministratore, quale legale rappresentante. Si fatica a cogliere la differenza di ruolo tra attività amministrativa extra connessa ai lavori, legata alla posizione, e attività di responsabile dei lavori stessi, anch'essa legata alla posizione di legale rappresentante, cioè ricadente tra i suoi compiti.*

## **62. Lo smontaggio della veranda edificata successivamente rientra tra le spese detraibili? È a carico del condominio o del condomino?**

Il riferimento è ovviamente al caso della veranda costruita legittimamente, ovvero successivamente sanata, ove all'inizio edificata senza permessi. Nel caso di veranda abusiva c'è poco da dire: questa va rimossa a cura e spese del proprietario (salvo ipotesi di possibile permesso in sanatoria).

In effetti la presenza di una veranda – presenza regolare ribadiamo – rappresenta un elemento da valutare al fine di predisporre gli interventi più adeguati volti all'eliminazione dei ponti termici<sup>224</sup> che si creano – specie negli edifici meno recenti (quelli moderni, per le regole oggi vigenti non dovrebbero avere questo problema) – solitamente in prossimità dei balconi.

Ad avviso di chi scrive, in condizioni di regolarità urbanistica della medesima, lo smontaggio della veranda (la cui necessità va valutata caso per caso in relazione all'intervento da eseguire) è a carico del condominio, poiché è l'intervento deliberato che genera la necessità dello smontaggio, in sostanza ne è causa.

Il condòmino non può opporvisi, ma sarebbe illegittimo addossargli la spesa per un intervento su un bene in esclusiva proprietà. Se, per fare un altro esempio, in ragione di lavori condominiali si dovesse smontare la porta d'ingresso all'abitazione, chi pagherebbe? Crediamo che tutti, senza dubbio, risponderebbero il condominio. E perché per la veranda dovrebbe essere differente? Ricordiamo, infatti, che la posa in opera della veranda va a creare un nuovo vano abitabile, non precario, con tutte le conseguenze che ne discendono.

Ad avviso di chi scrive, trattandosi di costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi oggetto di detrazione al 110%, la spesa di smontaggio e rimontaggio della

---

<sup>224</sup> Vedi quesito *Che cos'è un ponte termico?*

veranda deve considerarsi un costo detraibile.

### **63. Lo smontaggio delle tende da sole rientra tra le spese detraibili? È a carico del condominio o del condomino?**

Discorso sostanzialmente sovrapponibile, pur con i dovuti distinguo dati dalla diversa tipologia di manufatto, si può fare per lo smontaggio delle tende da sole. Il costo, se la presenza della tenda è regolare, dev'essere sostenuto dal condominio o comunque da chi intervenendo per eseguire le opere in esame, necessita dello smontaggio della tenda medesima.

### **64. Se l'assemblea sceglie due persone diverse per la figura del tecnico asseveratore e del direttore dei lavori, la detrazione spetta per entrambe le spese?**

Non esistono limiti, in tal senso, al diritto di scelta da parte dell'assemblea; questa può scegliere un tecnico asseveratore, un direttore dei lavori, un responsabile per la sicurezza in fase di progettazione, ecc. assegnando l'incarico a persone diverse. Si tratta di figure i cui compensi rientrano tutti nell'ambito delle spese detraibili, ovvero rispetto ai quali è possibile beneficiare dello sconto in fattura o della cessione del credito. L'unico limite è sempre quello del massimale di spesa per unità immobiliare, calcolato secondo quanto disposto dall'art. 119 d.l. n. 34/2020 così come poi esplicitato nella circolare interpretativa dell'Agenzia delle Entrate<sup>225</sup>.

### **65. Assemblea: chi vota, l'usufruttuario o il nudo proprietario?**

Sebbene ad oggi non sia ancora del tutto pacifico se gli interventi di cui al superbonus debbano essere considerati interventi innovativi e nonostante l'abbassamento dei *quorum* deliberativi introdotto dal così detto decreto Agosto, ad avviso di chi scrive la decisione in merito alla esecuzione delle opere di cui all'art. 119 d.l. Rilancio deve essere assunta dall'assemblea che vede la partecipazione del nudo proprietario, non potendosi in alcun modo considerare queste decisioni quali decisioni afferenti all'ordinaria amministrazione (ovvero manutenzione, in senso lato) delle parti comuni. Nulla vieta, naturalmente, che il nudo proprietario possa delegare all'usufruttuario a partecipare all'assemblea in suo nome e conto, ovvero che quest'ultimo si faccia carico pure dei costi degli interventi. Anche dal punto di vista fiscale, lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate sulla scorta dei precedenti benefici vigenti, della detrazione al 110% può godere tanto il nudo proprietario, quanto l'usufruttuario.

Si ricorda, infine, che ai sensi dell'art. 67, ottavo comma, disp. att. c.c. nudo proprietario e usufruttuario rispondono solidamente delle spese condominiali che li riguardano.

---

<sup>225</sup> Circ. n. 24/E dell'8 agosto 2020.

## **66. Che succede se cambia il tecnico in corso di lavori? Cosa può fare l'amministratore? Cosa l'assemblea?**

È nella normalità delle cose che un tecnico, sia esso il direttore dei lavori, il coordinatore della sicurezza, ecc. assuma l'incarico all'inizio dei lavori e lo porti a termine. È meno ordinario, ma non impossibile che il rapporto s'interrompa anzitempo. Si pensi al direttore dei lavori il cui operato non convince la committenza, il tecnico impossibilitato, ecc. In tal caso l'amministratore deve immediatamente convocare l'assemblea per dar corso alla sostituzione della figura che si è defilata. Naturalmente può anche accadere che egli ovvero i condòmini ritengano opportuno convocare un'assemblea per discutere della sostituzione di una o più figure. Il compenso corrisposto potrà essere detratto, così come anche quello che si andrà a corrispondere al tecnico subentrato.

## **67. Che succede se cambia la ditta in corso di lavori? Cosa può fare l'amministratore? Cosa l'assemblea?**

È indubbiamente un problema che può essere serio. Uno stop dei lavori in corso d'opera ne fa slittare sicuramente la conclusione; considerato il ristretto orizzonte temporale per la fruizione dei benefici fiscali (fissato attualmente al 31 dicembre 2021), il rischio di perderne la possibilità non è poi così remoto. Ecco che allora, salva la richiesta danni (nel caso in cui sia la ditta a rendersi inadempiente), è fondamentale agire tempestivamente. Nessuna norma prevista in relazione al così detto superbonus vieta che siano più ditte a eseguire i lavori. Ciò sia contemporaneamente, sia in sostituzione una dell'altra. Ecco allora che starà all'amministratore dare all'assemblea l'opportunità di deliberare prontamente la scelta di un nuovo appaltatore.

Nulla vieta che sia il condominio a scegliere di cambiare impresa. Si pensi all'ipotesi di contratto con l'impresa col quale sono stati concordati il rifacimento del cappotto e altri interventi, prevedendo tre stati di avanzamento. Dopo il primo stato di avanzamento il condominio non si ritiene soddisfatto del lavoro. L'assemblea, con le stesse maggioranze previste per la scelta originaria, ben potrà scegliere di concludere anzi tempo il contratto e affidare l'incarico ad altra impresa; in tale ipotesi – salvo contestazioni per vizi, difetti e difformità delle opere, in una sola parola salvo contestazioni per inadempimenti – è l'impresa a mantenere il diritto ad essere pagata<sup>226</sup>. Pagamento che nella parte non riguardante lavori già eseguiti e non ancora pagati non potrà essere portato in detrazione, non riguardando più i lavori, quanto l'indennizzo per il mancato guadagno.

In ogni caso è sempre compito dell'amministratore chiedere lumi al direttore dei lavori sull'andamento delle opere e precipuo compito di questa figura tecnica dar notizia al committente di tutte quelle situazioni critiche in relazione all'operato dell'appaltatore.

---

<sup>226</sup> Art. 1671 c.c. *Recesso unilaterale dal contratto*

*“Il committente può recedere dal contratto, anche se è stata iniziata l'esecuzione dell'opera o la prestazione del servizio, purché tenga indenne l'appaltatore delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno”.*

## **68. L'assemblea può delegare al consiglio di condominio la scelta della ditta?**

Al riguardo giova ricordare quanto detto, in modo chiaro, preciso e condivisibile dalla Corte di Cassazione negli scorsi anni. Si legge in più di un pronunciamento che *“l'assemblea condominiale - atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciute dall'art. 1135 c.c. - può certamente deliberare la nomina di una commissione di condomini (cui ora equivale il “consiglio di condominio”) con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa per l'esecuzione di lavori, ma le decisioni di tale più ristretto consesso condominiale sono vincolanti per tutti i condomini - anche dissenzienti - solamente in quanto rimesse alla successiva approvazione, con le maggioranze prescritte, dell'assemblea, le cui funzioni (quale, nella specie, l'attribuzione dell'approvazione delle opere di manutenzione straordinaria, ex art. 1135 c.c., comma 1, n. 4, non sono delegabili ad un gruppo di condomini (Cass. Sez. 2, 6 marzo 2007, n. 5130; Cass. Sez. 2, 23 novembre 2016, n. 23903; Cass. Sez. 2, 25 maggio 2016, n. 10865)»* (Cass. 15 marzo 2019 n. 7484).

Esplicitiamo la risposta: l'assemblea può delegare al consiglio di condominio i lavori preparatori, cioè affidargli il compito di valutare le imprese, le loro offerte, i tecnici, ecc. La scelta finale, però, spetta sempre all'assemblea condominiale. In tal caso, dunque, al massimo possono essere delegate le funzioni istruttorie, ma mai quella decisionale.

## **69. Si possono scegliere più imprese per differenti lavorazioni rientranti nel bonus? Con quali maggioranze?**

Non vi sono ragioni ostative alla scelta di più imprese. Probabilmente, visto il “florilegio” di opere, tra interventi trainati e trainanti, che possono essere eseguiti, non tutte le imprese saranno in grado/vorranno offrirli. È probabile che chi posa in opera un cappotto non s'interessa dell'installazione di pannelli fotovoltaici, ecc. Ecco, allora, che si pone la necessità, non solamente l'opportunità, di incaricare più imprese. Ciascuna impresa potrà essere scelta e le potrà essere affidato l'incarico con il voto favorevole della maggioranza dei presenti alla riunione che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio<sup>227</sup>. Si badi: il riferimento è agli interventi trainanti e trainati sulle parti comuni dell'edificio in condominio. Per gli interventi su parti in esclusiva proprietà ogni condòmino avrà diritto di scegliere autonomamente una o più imprese.

---

<sup>227</sup> Art. 63 d.l. Agosto che introduce tale disposizione nell'art. 119 d.l. Rilancio con il comma 9-bis.



**70. Visto che nel preventivo di nomina dell'amministratore è indicata una percentuale di compenso nel caso di lavori straordinari misurata sul costo dei lavori, mi sorge un dubbio riguardo a quelli rientranti nel superbonus. Domanda: se per questi lavori pagheremo pochissimo o forse nulla, come va calcolata la percentuale di compenso sui lavori richiesta dall'amministratore? Sul compenso indicato in fattura dalla ditta o su quanto da noi effettivamente versato?**

Un aspetto che sovente ha allettato le persone riguarda la gratuità dei lavori. Non esistono lavori gratuiti. Laddove si dovesse arrivare a non tirar fuori materialmente nemmeno il "famoso euro" (fatto questo davvero improbabile anche in presenza di finanziamenti da parte degli istituti di credito), i lavori avranno avuto comunque un costo: quello nominale indicato nella fattura del fornitore che anche se effettua lo sconto deve comunque indicare il corrispettivo complessivo e poi la misura dello sconto.

Ecco, allora, che se l'impresa ha eseguito lavori per € 100.000,00 e il compenso percentuale previsto dal preventivo dell'amministratore è del 2% sul valore dei lavori, egli avrà diritto ad € 2.000,00, che dovranno essere versati dai condòmini e in relazione ai quali, come chiarito in precedenza<sup>228</sup>, questi non avranno diritto alla detrazione fiscale. Ciò indipendentemente dal fatto che poi l'impresa abbia praticato uno sconto parziale ovvero totale rispetto al medesimo corrispettivo indicato.

**71. Cosa succede nel caso in cui a fine lavori non si ottengono due classi energetiche in più e quindi non si ha diritto al superbonus? Di chi le responsabilità e cosa può fare il condominio?**

Il terzo comma dell'art. 119 d.l. Rilancio specifica che per usufruire del superbonus è necessario che dall'intervento eseguito (o dal loro insieme) consegua "*il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata*".

In effetti, come abbiamo visto nel corso della trattazione, la scelta del tecnico che effettui una corretta valutazione preliminare dello *status quo* e delle opere necessarie per migliorarlo al fine della fruizione del beneficio è fondamentale. Sta poi all'insieme dei soggetti coinvolti eseguire le opere a regola d'arte, nonché adeguarsi al progetto. Se per salire dalla classe C a quella A sono necessarie determinate opere, sono quelle che andranno eseguite. Chiaramente la valutazione tecnica preliminare darà un'idea della fattibilità dell'intervento, anche in relazione alla capienza massima della detrazione relativamente al numero delle unità immobiliari (laddove si trattasse di condominio). Poiché l'esecuzione di determinati lavori è fondata su progetto che prende spunto da una

---

<sup>228</sup> Vedi quesito *Compenso extra amministratore: è detraibile?*

relazione tecnica, se al termine non è possibile asseverare il doppio salto di classe energetica e quindi la possibilità di fruire delle detrazioni, allora la responsabilità andrà a chi ha progettato l'opera. Non è da escludersi, se il soggetto è diverso, anche una concorrente responsabilità di chi ha diretto i lavori, posto che la direzione tecnica della esecuzione di un intervento postula la conoscenza dell'oggetto dell'opera medesima. Come dire: se il direttore dei lavori non ha segnalato che le opere progettate non sarebbero state sufficienti allo scopo, egli può dirsi esente da responsabilità? Non è da escludersi, ma la posizione è decisamente più marginale, una responsabilità anche dell'appaltatore nella misura in cui lo stesso sia dotato di un minimo di autonomia decisionale e comunque si sia dinanzi a marchiani errori tecnici di valutazione.

## **72. L'amministratore può ottenere pieni poteri dall'assemblea in modo da poter gestire l'operazione in piena autonomia (scelta impresa, cessione del credito, scelta tecnici, ecc.)?**

A leggere la Cassazione citata in precedenza<sup>229</sup>, la risposta è: no, così come la scelta non può essere delegata ad un gruppo di singoli condòmini, allo stesso modo non è pensabile che sia l'amministratore a scegliere l'impresa, il direttore dei lavori, ecc. Va, però, specificato qualche aspetto: l'amministratore è il mandatario dei condòmini, ossia egli esegue le delibere e più in generale compie atti in nome e per conto dei condòmini. La delibera può porre dei ben precisi paletti, cioè non delegare all'amministratore la scelta *sic et simpliciter*, ma rimmettergli la scelta finale sulla scorta della volontà espressa dal collegio. Insomma dire all'amministratore "hai carta bianca", così venendo meno alla prerogativa propria dell'organismo deliberativo è cosa diversa dal dargli precise indicazioni sul da farsi. Eseguire un'indicazione dai contorni delineati è cosa diversa dal dire scegli tu per noi. La riprova sta nel fatto che rispetto alla manutenzione straordinaria (cui possono essere paragonati gli interventi in esame) le prerogative dell'amministratore si limitano ai casi di urgenza, mentre per i casi diversi da questi, ogni scelta autonoma è rimessa alla ratifica dell'assemblea. E cos'è una delega in bianco se non una scelta autonoma. Certo, non va dimenticato e sottaciuto che l'art. 1135 c.c. che riconosce all'assemblea le prerogative decisionali su opere di manutenzione straordinaria e innovazioni non è assolutamente inderogabile. Questo no, ma l'art. 1120 c.c., sì. E siccome le opere volte al contenimento del consumo energetico ed alla sicurezza negli edifici sono opere innovative, come ci dice la stessa norma, questo è un ulteriore argomento per affermare che per quanto riguarda i lavori che usufruiscono del superbonus ogni decisione non può che essere presa dall'assemblea.

---

229 Cass. 15 marzo 2019 n. 7484 *Supra* quesito *L'assemblea può delegare al consiglio di condominio la scelta della ditta?*

### **73. Superbonus in un supercondominio, si possono fare i lavori solo in una palazzina?**

Sì, nulla vieta che in un supercondominio, che di norma è composto da più edifici a loro volta in condominio, uno dei condomini decida e deliberi autonomamente lavori beneficianti della detrazione del 110%. Chiaramente la decisione deve riguardare parti comuni di quell'edificio in condominio.

### **74. Nel mio condominio probabilmente faremo i lavori per l'ecobonus, con l'intervento trainante di posa in opera del cappotto termico. Nel mio appartamento vorrei mettere riscaldamenti a pavimento, sempre al 110%. Sono obbligato a utilizzare la stessa ditta che userà il condominio o posso chiamare altro fornitore? I costi di progettazione e della diagnosi li anticipano i condomini? Possono recuperarli in seguito? E Come? Con quale maggioranza vanno deliberati?**

Per l'installazione del riscaldamento a pavimento il contribuente potrà beneficiare del Superbonus del 110% della spesa sostenuta se l'impianto possiede i requisiti richiesti ai sensi dell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 e quindi se l'intervento da eseguirsi prevede l'installazione di caldaie delle tipologie indicate dal predetto decreto. La misura massima della detrazione ammissibile è pari ad € 30.000,00. Nella detrazione sono comprese anche le spese per le opere edilizie connesse al predetto intervento (es. demolizione del pavimento e successiva posa in opera del nuovo pavimento). Il singolo condòmino potrà avvalersi di un altro fornitore e avendo cura trattandosi di intervento così detto trainato, come richiesto dall'Agenzia delle Entrate<sup>230</sup>, che la spesa sia sostenuta tra il periodo iniziale di esecuzione degli interventi trainanti (che deve essere avvenuta a partire dal primo luglio 2020) e il periodo finale degli stessi (cioè il 31 dicembre 2021). L'intervento beneficia della detrazione anche per i costi di progettazione ed esecuzione, diagnosi energetica, A.P.E., ecc. e se non beneficianti di sconto in fattura o cessione del credito, per quanto riguarda l'unità immobiliare devono essere integralmente sostenuti dal singolo condòmino.

---

230 Circolare n. 24/E.

**75. Il mio condominio è formato da 3 edifici. Non avendo trovato un accordo su a chi affidare l'incarico di progettazione delle opere per il bonus 110% abbiamo deciso di votare per edifici. Due di questi hanno votato per l'architetto proposto dall'amministratore che più avanti proporrà anche la ditta cui affidare i lavori e cui cedere il credito, mentre il terzo edificio si è affidato a un circuito chiuso proposto da un *general contractor*. Anche se dal punto di vista logico non vedo problemi a che il condominio richieda il superbonus in parte per i lavori affidati a un circuito e per la parte restante a un altro circuito (in fondo i lavori si sarebbero potuti deliberare per ciascun edificio in un momento diverso prendendo quindi decisioni diverse), dal punto di vista burocratico qualche dubbio ce l'ho. La domanda quindi è se un condominio avente un solo CF e quindi un solo cassetto fiscale può accedere a questo bonus indicando due pratiche diverse (ovviamente su edifici diversi e quindi senza sovrapposizioni).**

La risposta più naturale e logica in situazioni di dubbio come queste, sarebbe: è utile rivolgersi all'Agenzia delle Entrate, con istanza d'interpello, esponendo dettagliatamente il caso al fine di averne risposta.

Non ci esimiamo comunque dal fornire delle indicazioni. Il complesso delle norme dedicate al superbonus, nonché le circolari interpretative dell'Agenzia delle Entrate pongono i seguenti limiti per la fruizione della detrazione al 110%:

- che sia eseguito sulle parti comuni almeno uno degli interventi trainati (es. cappotto termico);
- che si tratti di parti comuni di edificio in condominio;
- che la spesa ammissibile in detrazione non può essere superiore ad una data cifra calcolata sul numero delle unità immobiliari<sup>231</sup>;
- che si tratti di costi sostenuti per interventi trainanti e trainati, per visto di conformità nonché per attestazioni, per asseverazioni, per aspetti tecnici, ecc.

In nessun caso è posto un limite al numero delle imprese/professionisti che possono operare in relazione alla esecuzione delle dette opere. Un condominio può eseguire lavori di rifacimento del cappotto e poi di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale e farlo in momenti diversi, con pratiche differenti, purché gli interventi siano eseguiti entro il 31 dicembre 2021<sup>232</sup>. Altro limite riguarda gli interventi trainati, che devono essere eseguiti entro le date di esecuzione degli interventi trainanti. Chiaramente per una specifica parte comune l'intervento ammesso in detrazione è solo uno: insomma non sono ammesse duplicazioni di spesa.

---

<sup>231</sup> *Supra* Cap. I.

<sup>232</sup> Per l'Agenzia delle Entrate – si veda circ. n. 24/E – possono essere stati eseguiti anche prima dell'1 luglio, ma la spesa deve essere sostenuta tra l'1 luglio 2020 ed il 31 dicembre 2021.

Il caso del condominio con più edifici è il classico caso di condominio parziale. In questa fattispecie, ai sensi dell'art. 1123, terzo comma, c.c. le spese per le parti comuni ad un solo gruppo di condòmini<sup>233</sup> sono sostenute solamente da essi. La giurisprudenza ha chiarito che non solo tali costi, ma anche le relative decisioni devono essere assunte da quelle persone. *Ergo*: è corretta la decisione di fare eseguire lavori a imprese differenti. Riguardando i lavori parti comuni diverse, nulla osta a che vi siano più pratiche, anche se il codice fiscale è unico. Come sarebbe d'altronde per qualunque pratica edilizia per la quale i condòmini potrebbe fruire della "nota" detrazione per ristrutturazioni.

Nulla vieta, se quella compagine è orientata in tal senso e essendovene i presupposti, che prima si possa deliberare lo scioglimento del condominio, con susseguente attribuzione di altrettanti codici fiscali quanti sono i condomini risultanti e quindi con gestione di pratiche completamente autonome.

### **76. Abbiamo da poco deliberato in assemblea, col 33% dei millesimi, i lavori per il superbonus: è corretto? Avremmo dovuto avere almeno 500 millesimi?**

Il così detto decreto Agosto con l'art. 63, che ha introdotto il comma 9-*bis* nell'art. 119 del d.l. Rilancio, ha specificato che per l'approvazione degli interventi di cui al medesimo articolo è sufficiente il voto favorevole della maggioranza dei presenti all'assemblea ed almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio.

Come ha specificato l'unanime giurisprudenza formatasi in seguito alla nota pronuncia delle Sezioni Unite n. 4806/2005, la deliberazione con *quorum* inferiori a quelli prescritti dalla legge è motivo di annullabilità di quella decisione. Non è chiaro quando l'assemblea cui ha partecipato chi ha posto la domanda abbia deliberato, cioè se prima o dopo l'entrata in vigore del decreto n. 104/2020<sup>234</sup>.

Non essendo previste norme transitorie, in considerazione dei principi generali<sup>235</sup>, la soluzione pare essere la seguente: deliberazione assunta prima del 15 agosto, annullabile. Delibera votata a far data da quel giorno: regolare.

---

<sup>233</sup> Come dice la norma citata quelle rispetto alle quali è solo un gruppo di condomini che ne trae utilità.

<sup>234</sup> Il decreto Agosto è entrato in vigore il 15 agosto 2020.

<sup>235</sup> Irretroattività della legge.

**77. L'amministratore si è dotato di un avvocato e di un ingegnere per le pratiche correlate al superbonus, sostiene che l'ingegnere sarà pagato con i compensi dell'ecobonus e l'avvocato sarà pagato dal condominio solo con l'ottenimento del bonus; oltre a qualche eventuale irregolarità della quale vi chiedo conferma, ma se fosse proprio così spetterebbe comunque all'amministratore il 2% di compenso sul costo dei lavori previsto dal suo preventivo?**

La giurisprudenza sviluppatasi in seno alla Corte di Cassazione è d'ausilio per affrontare il tema: *“è pacifico che occorra l'autorizzazione dell'assemblea (o, comunque, l'approvazione mediante sua successiva ratifica), ai sensi dell'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., e con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 4, c.c., per l'approvazione di un appalto relativo a riparazioni straordinarie dell'edificio condominiale (si vedano indicativamente Cass. Sez. 2, 21/02/2017, n. 4430; Cass. Sez. 2, 25/05/2016, n. 10865). [...] Non rientra tra i compiti dell'amministratore di condominio neppure il conferimento ad un professionista legale dell'incarico di assistenza nella redazione del contratto di appalto per la manutenzione straordinaria dell'edificio, dovendosi intendere tale facoltà riservata all'assemblea dei condomini, organo cui è demandato dall'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c. il potere di disporre le spese necessarie ad assumere obbligazioni in materia. Ove siano mancate la preventiva approvazione o la successiva ratifica della spesa inerente tale incarico professionale da parte dell'assemblea, a norma degli artt. 1135, comma 1, n. 4, e 1136, comma 4, c.c., l'iniziativa contrattuale dello stesso amministratore non è sufficiente a fondare l'obbligo di contribuzione dei singoli condomini, salvo che non ricorra il presupposto dell'urgenza nella fattispecie considerata dall'art. 1135, ult. comma, c.c. (arg. da Cass. Sez. 2, 02/02/2017, n. 2807)»* (Cass. 17 agosto 2017 n. 20136).

Sintesi: nessun incarico può essere dato dall'amministratore, in relazione ai lavori concernenti il superbonus, senza preventiva autorizzazione assembleare. Resta ferma comunque la possibilità di ratificare l'operato del professionista, validando così *ex post* quanto eseguito. Quanto ai compensi: è vero, i compensi del tecnico rientrano tra le spese detraibili, quelle del legale no. In ogni caso per entrambi, se non approvati o ratificati dall'assemblea, la responsabilità resta in capo all'amministratore. Quanto al compenso per l'amministratore stesso, egli potrà comunque in essere altri adempimenti per il condominio, quindi non v'è motivo per non corrisponderlo anche se in concorrenza con quello di altri professionisti.

**78. Nel caso il condominio volesse usufruire dell'superbonus 110% per il cappotto esterno e i condòmini nell'occasione eseguono interventi trainati sugli infissi, i costi per l'avvio dei lavori, gli oneri di urbanizzazione al comune ecc. sono compresi o tali costi devono essere affrontati personalmente dai singoli condomini?**

Ferme restando le condizioni tecniche, cioè che gli interventi anche congiuntamente devono consentire il salto di due classi, ovvero quella più alta ove si sia già in prossimità

della massima classe energetica, i lavori su beni in proprietà esclusiva devono essere considerati differenti da quelli su parti in proprietà individuale. Ciò vuol dire che tutti i costi connessi alle opere sugli infissi delle unità immobiliari devono essere affrontati dai condòmini, ferma restando anche per essi l'agevolazione nella forma di detrazione, oppure lo sconto in fattura o la cessione del credito.

### **79. Cosa succede se il vicino non ci fa mettere il ponteggio? Cosa possiamo fare? E se il vicino fosse irreperibile?**

L'art. 843 c.c. impone l'accesso al fondo per l'esecuzione delle opere che non possono essere altrimenti eseguite. Se non v'è accordo volontario tra le parti, allora sarà il giudice a stabilire forme e modi dell'accesso, oltre all'eventuale indennità. È chiaro che la procedura giudiziale, a fronte dei tempi ristretti di validità del beneficio (salvo proroghe il 31 dicembre 2021) rischia di rallentare molto il percorso. Se poi il vicino fosse irreperibile (potendosi trattare anche di vicini, essendo la casa un immobile caduto in eredità) la questione si complicherebbe (in termini di tempo): l'autorizzazione per l'accesso al fondo necessiterebbe del visto giudiziale e anche dell'intervento dell'ufficiale giudiziario.

### **80. Cos'è una E.s.co.?**

L'acronimo E.s.co. sta ad indicare in inglese una *energy service company*, ovvero una società di servizi energetici.

Queste società, come qualunque altra sia provvista dei requisiti per operare sul mercato dell'edilizia può offrirsi per la esecuzione diretta o indiretta (così detto general contractor) dei lavori. Le imprese di grosse dimensioni del settore energia propongono altresì la possibilità di usufruire dello sconto in fattura, nella misura da individuare in relazione allo specifico intervento che può essere eseguito.

### **81. Si può fare il cappotto anche se cambia il decoro di una palazzina (supercondominio con palazzine autonome) perchè non è possibile ricreare il facciavista originario?**

In teoria sì. Se non esistono vincoli d'immodificabilità del prospetto indicati in un regolamento di origine contrattuale, ovvero non sussistono ostacoli posti da vincoli di natura pubblicistica, il condominio può deliberare la posa in opera del cappotto termico. Va sempre ricordato, infatti, che la modificazione del decoro non è di per sé vietata dalla legge. Ciò che le norme impediscono è l'alterazione dell'estetica dell'edificio, cioè il suo peggioramento che comporta un decremento del valore dell'edificio (Cass. 25 gennaio 2010 n. 1286). In buona sostanza laddove non esistessero vincoli contrattuali o pubblici, la posa in opera del cappotto potrebbe essere contestata se a priori (sulla base di precisi elementi) o successivamente considerata peggiorativa dell'estetica dell'edificio. Si tratta

della classica situazione da valutarsi in concreto, certamente anche considerando elementi di carattere non estetico, cioè operando un giudizio che bilanci il cambiamento esteriore della facciata col miglioramento funzionale della medesima in termini di rendimento energetico delle unità immobiliari, con conseguente accrescimento di valore.

**82. Nel condominio in cui vivo ci hanno proposto una cessione del credito così formulata: per acquistare il 110% di credito d'imposta ci viene riconosciuto il 90,91% del valore nominale del credito. Se la quota lavori è di € 10.000,00 e si decide la cessione vuol dire che recupero l'intera quota lavori e la banca in cambio trattiene per se la detrazione sotto forma di credito d'imposta?**

Il meccanismo della detrazione funziona così: se il costo dei lavori condominiali è di € 100.000,00 e la quota di Tizio è di € 10.000,00, allora Tizio ha diritto ad una detrazione di € 11.000,00 (il 110% di 10.000,00) da ripartire in cinque quote annuali di pari importo. Ogni anno potrà detrarre dall'imposta lorda € 2.200,00 fino all'esaurimento dell'importo che gli spetta.

Egli può optare anche per lo sconto in fattura, per tutta la sua quota o per una sua parte, in tal caso sarà l'impresa a beneficiare del credito d'imposta al 110% corrispondente alla detrazione.

Se al condòmino è stato proposto l'acquisto del credito di € 11.000,00 mediante corresponsione del 90,91% del valore nominale, vuol dire che materialmente quel proponente, verserà a Tizio, se questi acconsentirà, € 10.000,00. Ciò consentirà al proponente (es. istituto di credito) di recuperare l'intera detrazione a fronte dell'esborso della somma indicata. Per Tizio, invece, che ricevendo quel pagamento avrà ceduto l'intera detrazione (tramutata in credito d'imposta) i lavori finali avranno avuto un costo di € 0,00. Come dire: sì, è vero, in questo caso i lavori sono gratuiti, quello che si è perso sono € 1.000,00 di detrazioni in 5 anni. Percentuali superiori sono più vantaggiose per il contribuente, mentre percentuali inferiori lo sono per le banche.

**83. Io e mio fratello, anni fa, abbiamo ereditato dai nostri defunti genitori una palazzina con quattro abitazioni. Siamo un condominio minimo e quindi possiamo usufruire del superbonus?**

Dipende da come sono intestate le proprietà. L'Agenzia delle Entrate, nella propria circolare interpretativa più volte citata, ha specificato che le parti comuni degli edifici cui fa riferimento l'art. 119 d.l. Rilancio, sono parti comuni di edifici in condominio. Se una o più persone sono comproprietarie di un intero immobile e le unità immobiliari sono accatastate singolarmente per gli interventi sulle parti comuni non si avrà diritto ad alcuna detrazione<sup>236</sup>.

---

<sup>236</sup> Per una lettura critica di questa interpretazione, si veda il quesito *Se le parti comuni degli edifici devono essere parti comuni*



Ecco allora che per rispondere al quesito è fondamentale comprendere in che modo i due fratelli sono proprietari della palazzina. Se ognuno pro-quota è titolare dell'intero immobile e le quattro abitazioni sono accatastate separatamente, allora i lavori non accederanno al superbonus. Diverso il caso in cui, invece, uno sia proprietario di una o più unità immobiliari, in solitaria, e l'altro delle restanti. In quel caso avremo più unità immobiliari in proprietà a diverse persone, *ergo* delle parti comuni dell'accezione condominiale del termine e quindi la possibilità di usufruire per l'ecobonus sulle parti comuni e per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari (ove già non ne abbiano usufruito in altri contesti). Per le ragioni esposte pare una posizione interpretativa quanto meno dubbia, rispetto alla quale è auspicabile un cambiamento.

#### **84. Posso usare il credito d'imposta derivante dalle spese sostenute per interventi di efficientamento energetico per compensarlo col debito derivante dalla "rottamazione ter»?**

No, almeno per quanto specificato dall'Agenzia delle Entrate, poiché le norme non prevedono espressamente modalità di assolvimento del debito risultante dalla dichiarazione di adesione alla rottamazione-ter con modalità diverse da quelle indicate dall'articolo 3 del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119 del 2018, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2018, n. 136, il debito derivante dalla "rottamazione ter» non può essere compensato con il credito d'imposta derivante dalle spese sostenute per interventi di efficientamento energetico<sup>237</sup>.

#### **85. Credito d'imposta derivante dalle spese sostenute per interventi di efficientamento energetico e debiti iscritti a ruolo.**

L'art. 145 del d.l. Rilancio prevede che: *"nel 2020, in sede di erogazione dei rimborsi fiscali non si applica la compensazione tra il credito d'imposta ed il debito iscritto a ruolo prevista dall'articolo 28-ter del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602"*.

Questo vuol dire che chi matura il credito potrà utilizzarlo per compensarlo con altre imposte e non lo si potrà trattenere per compensazione?

Non proprio, almeno secondo l'AdE, che nella circolare n. 25/E, ha specificato che *"la sospensione della compensazione tra credito d'imposta e debito iscritto a ruolo di cui all'articolo 145 del Decreto non comporta modifiche all'obbligo degli uffici di richiedere all'agente della riscossione i dati relativi alle partite di ruolo di cui il contribuente destinatario del rimborso sia intestatario, secondo quanto stabilito dal decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 22 dicembre 2017. Gli uffici potranno infatti utilizzare i dati forniti dall'agente della riscossione per procedere alla compensazione legale del rimborso di cui all'articolo 23 del*

---

*condominali, così dice l'AdE nella circolare 24/E, gli IACP e le cooperative a proprietà indivisa, quando sono unici proprietari degli immobili non potranno accedere al bonus?*

237 Circ. n. 25/E AdE.

*decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472».*

*Ergo?* La compensazione può essere effettuata per i debiti inseriti nell'estratto di ruolo ma non ancora notificati. L'esistenza di debiti iscritti a ruolo di valore inferiore ad € 1.500,00 non blocca la fruizione del credito d'imposta, così come specificamente stabilito dall'art. 121 d.l. Rilancio.

### **86. Vorrei sapere se posso rivalermi su qualcuno nel caso in cui in condominio non potrò usufruire del bonus 110% a causa di condomini che non vogliono aderire per problemi che eventualmente dovrebbero sanare relativi ai loro immobili.**

Chiunque subisce da altri un danno ingiusto ha diritto al risarcimento. È un principio cardine della responsabilità extracontrattuale, detto del *neminem laedere*, sancito dell'art. 2043 c.c. Idem s'ha diritto al risarcimento del danno nei casi di responsabilità contrattuale.

La questione fondamentale da risolvere è se la mancata fruizione della detrazione fiscale al 110%, ovvero l'impossibilità di ottenere lo sconto in fattura o operare la cessione del credito siano dovuti a qualcuno che abbia leso un altrui diritto. Se l'amministratore si dimentica di inviare le comunicazioni all'AdE circa le spese detraibili v'è un'ipotesi di responsabilità contrattuale; *idem* per il caso di errori nell'asseverazione, ecc.

E se non si può usufruire delle detrazioni in ragione dell'assenza di conformità urbanistica dell'immobile? Dipende dalle ragioni. Se coeve alla costruzione dell'edificio, difficile prendersela con qualcuno, se s'è comprata la casa così se ne era a conoscenza e non gli si è contestato nulla per anni. Diverso il caso degli abusi commessi da parte dei singoli condòmini. Certo, come si diceva nei quesiti precedenti, in questi casi, potenzialmente tanti, va compreso se ed in che modo l'abuso presente nella singola unità immobiliare può essere in grado di escludere a priori la possibilità di fruire della detrazione fiscale. Una risposta quindi non può prescindere dalla concreta analisi del caso singolo, delle ragioni della preclusione, della possibilità di eliminarla e lì quindi delle responsabilità nel caso in cui non si sia fatto nulla in tal senso.

### **87. Se è presente una veranda rischiamo di perdere il diritto al superbonus?**

Non è detto. La veranda è stata sanata, cioè l'unità immobiliare è urbanisticamente conforme? Allora no, essa è a tutti gli effetti un vano dell'abitazione cui inerisce e per di più va tenuta in considerazione nell'ambito della diagnosi preliminare volta a individuare l'insieme degli interventi utili ad usufruire del superbonus.

E se la veranda è abusiva? Torna quanto abbiamo detto rispetto alla conformità urbanistica, difficile a dirsi a priori. Certo è che se così fosse, allora il condòmino farebbe bene ad eliminarla, a meno che non volesse andare incontro a cause risarcitorie.

## **88. Può un singolo condòmino decidere autonomamente di non cedere il proprio credito e quindi l'assemblea deliberare la cessione/sconto solo del 99%?**

La questione va affrontata in termini opposti. Le decisioni su sconto in fattura e cessione del credito, riverberando i propri effetti sulla posizione fiscale personale del singolo condòmino non rientrano nell'ambito della competenza dell'assemblea. Ciò vuol dire che l'assemblea, a meno che non vi sia il consenso di tutti i condòmini – divenendo a quel punto la delibera un accordo, cioè perdendo le caratteristiche proprie dell'atto condominiale – non ha potere decisionale su questo aspetto della vicenda. D'altra parte non sarebbe possibile nemmeno il contrario, ossia che l'assemblea decidesse di non optare per sconto o cessione, preferendo la classica detrazione.

Il fatto, già di per sé desumibile dai principi generali che regolano la materia condominiale<sup>238</sup>, è stato anche ribadito dall'Agenzia delle Entrate, la quale, ha specificato che, ad esempio, *“per interventi sulle parti comuni degli edifici, non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Infatti, alcuni condòmini potranno scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito”*<sup>239</sup>.

Il problema, in termini concreti, si può porre se l'impresa pretende che lo sconto debba essere pari all'intero importo dei lavori o che magari chi acquista il credito pretende altrettanto. Ma lì si tratta di un aspetto concernente l'offerta e la volontà del condòmino non è coartabile.

## **89. Anticipo da parte della banca: quale maggioranza per deliberarlo?**

Quando si parla di finanziamento da parte di un istituto di credito, volgarmente detto finanziamento condominiale, si pongono una serie di questioni e dubbi che non trovano facile risposta. Innanzitutto, in termini prettamente tecnici, è utile operare una distinzione tra finanziamento o prestito e mutuo.

Sebbene all'apparenza possano essere considerati sinonimi, il mutuo si caratterizza per il fatto che in relazione alla ristrutturazione dell'immobile può essere concesso entro determinati limiti di costo (non più dell'80%) e con particolari tassi. Il finanziamento, invece, solitamente prevede garanzie personali, mentre per il mutuo possono essere richieste garanzie reali (leggesi ipoteca).

La disciplina del mutuo nella sua doppia forma di fondiario mutuo e ipotecario, oltre che dal codice civile, è data anche dagli articoli 38 - 42 del Testo Unico Bancario - Decreto Legislativo n° 385 del 1° settembre 1993.

---

<sup>238</sup> In giurisprudenza si veda App. Milano 6 febbraio 2008.

<sup>239</sup> Circ. n. 24/E AdE.

La questione che riguarda il condominio in relazione ai finanziamenti può essere così riassunta:

- l'assemblea può deliberare la stipula di un contratto di finanziamento o di mutuo?
- se può farlo, quali sono le maggioranze?

È stato detto che l'assemblea ha competenza a deliberare finanche mutui garantiti da ipoteca col voto favorevole della maggioranza dei presenti e  $2/3$  del valore dell'edificio. La conclusione trae spunto dall'analogia rispetto a quanto previsto dall'art. 1108, quarto comma, c.c. in materia di ipoteca sul bene in comunione qualora questa abbia lo scopo di garantire la restituzione delle somme mutate per il miglioramento della cosa comune.

Così fosse, allora, per completare il discorso dovremmo dire: il finanziamento senza alcun tipo di garanzia, al più necessiterebbe del voto favorevole della maggioranza dei presenti e la metà del valore dell'edificio, se non addirittura del voto favorevole maggioranza dei presenti e di un terzo del valore dell'edificio in quanto connessa agli interventi previsti dal d.l. Rilancio. Ragione: il finanziamento è un servizio reso nell'interesse comune e quindi l'assemblea ha competenza a deliberarlo. Le delibere sono obbligatorie per tutti i condòmini (art. 1137 c.c.) e quindi tutti i condòmini sono tenuti a concorrere, in ragione della loro quota, a quel pagamento.

Eppure non si sta discutendo se e come ristrutturare o migliorare un bene, ma di come far fronte a quella spesa.

L'assemblea ha la competenza a decidere su questi argomenti?

È plausibile che la maggioranza dei presenti in assemblea e  $2/3$  del valore dell'edificio possono decidere di far accendere ipoteca, per dire, sull'alloggio del portiere? Non v'è differenza alcuna tra assemblea della comunione e assemblea del condominio, tra beni oggetto di comunione e quelli soggetti al regime del condominio che possa far dubitare per l'applicazione estensiva dell'art. 1108 c.c. al condominio?

La strumentalità del godimento, l'accessorietà e funzionalità del bene comune alla proprietà esclusiva non sottraggono competenze all'assemblea condominiale che è diversa da quella della comunione? Decidere su un bene che è oggetto diretto del godimento da parte di tutti, non è cosa diversa dal decidere su beni che sono comuni in ragione di un vincolo di accessorietà a proprietà esclusive? In sintesi: è forse l'art. 1108, quarto comma, c.c. una norma eccezionale?

E del finanziamento senza garanzie, che dire? Un conto è la decisione dell'assemblea di deliberare una spesa, altro come far fronte a quel costo. L'assemblea delibera i lavori e facendolo accetta il costo concordato con l'appaltatore (o da questi proposto).

Nei rapporti interni, l'adempimento è affare di ciascun condòmino e ognuno, nell'ambito della propria autonomia e indipendenza, può scegliere come adempiere, rispetto ai modi

consentitigli dall'ordinamento.

Se Tizio ha la disponibilità economica per fare fronte alla spesa derivante dall'opera, perché deve pagare di più partecipando al costo del finanziamento? L'assemblea potrebbe vietare a Tizio di versare la somma richiesta per i lavori in un'unica soluzione? Forse solamente nel caso di lavori per i quali è previsto uno stato di avanzamento.

Rispetto alla pulizia scale turnaria e personale da parte dei condòmini la Cassazione è stata molto netta.

Secondo gli ermellini, è vero che è diritto-dovere di ciascun condomino, ai sensi dell'art. 1118 c.c., di provvedere alla manutenzione delle cose comuni e che ciò comporta senza dubbio non solamente l'obbligo di sostenere i relativi costi, ma anche tutti gli obblighi di fare e non fare connessi alle modalità esecutive dell'attività manutentiva, ma ciò non vuol dire che tali obblighi possano spingersi, senza il consenso di tutti i condòmini, fino all'imposizione di prestazioni che si sostanzino in modificazioni a maggioranza *«dei criteri legali o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune (quale quello di pulizia delle scale), venendo a incidere sui diritti individuali del singolo condomino attraverso l'imposizione, come nelle specie, di un obbligo di fare, ovvero di un comportamento personale, spettante in egual misura a ciascun partecipante e tale da esaurire il contenuto dell'obbligo di contribuzione»* (Cass. 13 novembre 2018 n. 29220).

Il finanziamento, che prevede una maggiorazione di costo rispetto alla spesa originaria (se i lavori costano 10, col finanziamento possono arrivare a costare 12, 13 o anche di più), va considerato alla stregua di una modificazione dei criteri di riparto di legge? O più come un servizio reso nell'interesse comune? Ed il condòmino che non voglia usufruirne, può, in analogia alle innovazioni gravose, sottrarsi da quella spesa? Questioni che meriterebbero una risposta legislativa *ad hoc*: dubitiamo che verrà approntata. Sta all'interprete studiare e cogliere l'intima ratio della natura delle spese, delle loro modalità di estinzione e correlatamente dei poteri dell'assemblea e dei loro limiti. Insomma, proporre soluzioni coerenti col sistema ed utili ai condòmini. Partendo da un presupposto: il principio generale è che è obbligatorio pagare le spese condominiali, come farvi fronte, nei limiti delle facoltà concesse dall'ordinamento, è prerogativa del singolo condòmino.

## **90. Le «Comunità energetiche rinnovabili» di cui all'art. 119 d.l. Rilancio possono essere anche dei condòmini?**

Sì, la risposta è positiva. Lo dice chiaramente l'art. 119 del d.l. rilancio e per gli aspetti di dettaglio connessi all'operatività della figura della comunità energetica rinnovabile in relazione all'ente condominiale la circolare n. 24/ dell'AdE specifica che la normativa di riferimento è quella contenuta nell'articolo 42 bis del decreto legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito con modificazione dalla legge 28 febbraio 2020, n.8.

### **91. L'amministratore deve inviare la comunicazione al fisco per il superbonus entro il 28 febbraio?**

In assenza di diverse indicazioni, salvo specificazioni future e sempre considerando le diverse modalità della *Comunicazione*<sup>240</sup> dello sconto in fattura e della cessione del credito, la risposta è: sì, in relazione alla detrazione del 110%, vale quanto già vigente per ecobonus e sismabonus, ossia spetta all'amministratore condominiale la comunicazione dei dati relativi alle spese, così come stabilito dal d.m. 1 dicembre 2016 e successivi provvedimenti attuativi.

### **92. Quali documenti deve conservare l'amministratore di condominio?**

L'amministratore è tenuto a conservare tutta la documentazione inerente alla pratica del superbonus. Dai progetti, alle delibere, alla CILA o SCIA, alle *Comunicazioni* afferenti allo sconto in fattura, alle asseverazioni e visti di conformità. In termini concreti è bene formare un fascicolo specificamente dedicato alla pratica urbanistico-amministrativo-fiscale riguardante il superbonus e tenere quella documentazione, al di là di eventuali copie per altri usi, unita in un unico contenitore materiale. Forse più che un fascicolo servirà un faldone o magari qualcosa in più. È utile rammentare, come specificato dal provvedimento n. 283847/2020 del Direttore dell'Agenzia delle Entrate che l'amministratore del condominio è tenuto a comunicare ai condòmini che hanno effettuato l'opzione il protocollo telematico della *Comunicazione*.

### **93. Quali documenti devono comunicare i condòmini all'amministratore di condominio?**

In relazione agli interventi sulle parti comuni degli edifici, *“il condomino beneficiario della detrazione che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, comunica tempestivamente all'amministratore del condominio l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario»*<sup>241</sup>.

### **94. L'amministratore può chiedere un compenso extra solamente per la pratica fiscale?**

Gli adempimenti fiscali sono annoverati tra le attribuzioni proprie dell'amministratore di condominio. All'inizio dell'incarico l'amministratore non è a conoscenza di quanti modelli F24 per ritenute d'acconto dovrà inviare, quante certificazioni dovrà redigere o se dovrà inviare comunicazioni all'Agenzia delle Entrate in relazione alle detrazioni fiscali. Quelle attività rientrano nell'ambito degli adempimenti fiscali. Siccome l'amministratore, all'inizio del proprio incarico, deve indicare, a pena di nullità della nomina, l'importo

<sup>240</sup> *Supra* Cap. I Part. 6.2 e ss.

<sup>241</sup> Provv. Direttore Agenzia delle Entrate Prot. n. 283847/2020.

dovuto per l'attività che andrà a svolgere, va da sé che non possa essere considerato straordinario l'adempimento fiscale, che è attività propria del mandato. Diversa da queste ipotesi, quella della pratica fiscale complessivamente intesa, ossia quella che vede, laddove l'amministratore possa farlo, il rilascio del visto di conformità, ecc., ossia degli adempimenti propri legati al superbonus. In tal caso, in sede di deliberazione dei lavori e degli incarichi connessi, se quello fiscale così inteso può essere svolto dall'amministratore e gli venga affidato, allora egli potrà domandare un compenso. Compenso, questo, anch'esso detraibile nella misura del 110%.

#### **95. L'amministratore deve firmare la SCIA/CILA?**

Sì, al di là delle asseverazioni del tecnico chiamato a svolgere l'attività propria inerente a questa parte del titolo abilitativo, il titolo abilitativo, che può essere depositato delegando il tecnico, deve essere firmato dal committente. Nel caso del condominio, dunque, la firma deve essere apposta dal legale rappresentante, cioè dall'amministratore. Nei condomini senza amministratore è bene che la pratica, oltre che dal tecnico, sia firmata da tutti i condòmini, salvo diversa possibilità da valutarsi in relazione alle prassi locali che possono essere indicate dall'ufficio tecnico del comune competente.

#### **96. Nei condomini senza amministratore, il condòmino che si occupa della pratica ha diritto di essere pagato?**

Ad avviso di chi scrive, il riferimento normativo in questo caso è dato dall'art. 1709 c.c., rubricato *Presunzione di onerosità*, che recita: *«il mandato si presume oneroso. La misura del compenso, se non è stabilita dalle parti, è determinata in base alle tariffe professionali o agli usi; in mancanza è determinata dal giudice»*. Bisogna dunque comprendere sulla base di quale accordo agisce il condòmino delegato, cioè se questo possa intendersi, anche solo per presunzione, oneroso, ovvero se possa essere considerato a titolo gratuito.

#### **97. Che cosa fare se nel condominio non ci sono tabelle millesimi?**

Potrebbe essere un problema. Perché? Come specifica giustamente l'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 24/E *«il singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile»*.

I millesimi, ai sensi del combinato disposto di cui agli art. 1118, 1123 c.c. e 68, 69 disp. att. c.c. sono il parametro di base per la suddivisione delle spese condominiali. Millesimi di proprietà, in molti casi, ovvero specifiche tabelle, quando si tratta di spese per l'ascensore o per il lastrico solare in uso esclusivo, ovvero costi parametrati ai consumi, per acqua e riscaldamento. Ai criteri legali si può derogare se tutti i condòmini sono d'accordo.

Tirando le file del discorso: se in un condominio non ci sono tabelle millesimali e si mette per iscritto, con l'accordo tra tutti i condòmini, che le spese per interventi di cui al superbonus saranno suddivise in parti uguali, *nulla quaestio*, si applicherà quanto concordato (es. parti uguali).

Se, invece, tale accordo non c'è e mancano pure le tabelle millesimali, allora è bene provvedere a farle approvare, poiché la loro assenza potrebbe creare problemi sia interni al condominio<sup>242</sup> che col fisco<sup>243</sup>, laddove non esistesse un documento chiaramente attestante la deroga al riparto di legge.

### **98. Come possiamo sapere se l'amministratore ha versato alla ditta tutte le somme che questa doveva avere?**

I condòmini hanno sempre diritto di prendere visione dell'estratto del conto corrente condominiale, *ex art.* 1129, settimo comma, c.c. chiedendone copia all'amministratore. In tal modo si può verificare lo stato dei pagamenti dei condòmini e quello verso l'impresa. Se l'amministratore non consente la visione dell'estratto, al di là di eventuali profili comportanti gravi irregolarità, questo può essere richiesto direttamente all'istituto di credito, dimostrando l'inadempimento dell'amministratore (Arbitro Bancario Finanziario decisione n. 7960 del 16 settembre 2016).

### **99. Documentazione amministrativa condominiale, come cambia col superbonus?**

L'amministratore, ai sensi dell'art. 1130 n. 8 c.c. è tenuto a conservare tutta la documentazione inerente allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio. La pratica per il superbonus comporta, quanto meno una CILA, se non una SCIA e conseguentemente, solo per restare alla pratica edilizia, la documentazione allegata a queste, la comunicazione di fine lavori, l'aggiornamento dell'agibilità o l'intera segnalazione certificata di agibilità, se l'edificio ne era sprovvisto prima di allora<sup>244</sup>. Senza dimenticare le asseverazioni. C'è poi tutta la documentazione fiscale, comprovante l'esecuzione dei pagamenti, ecc. Tutti documenti che devono essere conservati e trasferiti al passaggio di consegne e che vanno ad aggiungersi alla documentazione tecnico-amministrativa esistente.

---

<sup>242</sup> Non è pacifica l'accettazione per *facta concludentia* dei criteri in deroga a quelli legali o convenzionali

<sup>243</sup> La circolare n. 11/E dell'Agenzia delle Entrate, resa l'11 maggio 2014, sul punto non è mai stata superata, com'è accaduto, invece, per il codice fiscale del condominio minimo si veda quesito *I condòmini senza codice fiscale sono obbligati a richiederlo affinché i condòmini possano usufruire del superbonus?*.

<sup>244</sup> Si veda quesito *Che cos'è la conformità urbanistica? È necessario che l'edificio debba avere la conformità urbanistica per accedere al superbonus? E l'agibilità? Che cosa succede se manca questo requisito?*



### **100. Installazione pannelli fotovoltaici: che maggioranze per il cambio di destinazione d'uso di un bene?**

Va tenuta distinta la delibera di approvazione degli interventi previsti dall'art. 119 d.l. Rilancio da quelle inerenti al cambio di destinazione d'uso degli spazi comuni. Per queste ultime serve sempre il consenso di cui all'art. 1117-ter c.c., ovvero il voto favorevole dei quattro quinti dei partecipanti al condominio che rappresenti quattro quinti del valore dell'edificio.

### **101. Che succede se cambiamo l'amministratore durante i lavori per il superbonus?**

Non succede nulla, gli adempimenti che devono essere posti in essere dall'amministratore passeranno in capo al subentrante dal giorno della presa in carico della gestione condominiale, restando quegli urgenti fino al passaggio di consegne in capo all'amministratore uscente.

### **102. Che succede se l'amministratore si dimette durante i lavori per il superbonus?**

Il mandatario può sempre rinunciare all'incarico, ai sensi dell'art. 1727 c.c. che recita:

*“Il mandatario che rinuncia senza giusta causa al mandato deve risarcire i danni al mandante. Se il mandato è a tempo indeterminato, il mandatario che rinuncia senza giusta causa è tenuto al risarcimento, qualora non abbia dato un congruo preavviso.*

*In ogni caso la rinuncia deve essere fatta in modo e in tempo tali che il mandante possa provvedere altrimenti, salvo il caso d'impedimento grave da parte del mandatario».*

La norma va letta ed interpretata anche alla luce del dettato dell'ottavo comma dell'art. 1129 c.c. a mente del quale *“alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi».* Difficilmente, dunque, potranno essere domandati danni al mandatario che rinuncia all'incarico, se questi cura diligentemente la fase di transizione. D'altra parte, se Tizio non ha più intenzione, per qualunque ragione, di gestire il condominio Alfa e convoca l'assemblea per la nomina del suo sostituto, nel frattempo proseguendo nell'incarico secondo quanto disposto dall'ottavo comma dell'art. 1129 c.c., che danno avrà cagionato al condominio o ai condòmini? Ciò naturalmente vuol dire che in relazione al superbonus dovrà fare tutto quanto necessario a non pregiudicare i diritti dei condòmini fino al giorno del passaggio di consegne.

### **103. Che succede se un condòmino impugna la delibera per lavori riguardanti opere beneficianti del superbonus?**

Le delibere condominiali, recita l'art. 1137 c.c. sono obbligatorie per tutti i condòmini. Tutti, cioè anche chi è stato assente dall'assemblea, ovvero chi rispetto alla votazione si è astenuto o ha dissentito. Il medesimo articolo specifica altresì che la delibera mantiene la sua efficacia fino all'eventuale invalidazione, salvo sospensione dell'efficacia disposta dal giudice su istanza dell'impugnante in apposito procedimento camerale ovvero all'esito della prima udienza. *Ergo*: l'impugnazione in sé non è, almeno nell'immediato, un problema per l'esecuzione dei lavori. È chiaro che è interesse dei condòmini vagliare le ragioni delle contestazioni per comprendere al meglio di da farsi (es. sostituzione delibera). C'è da dire che l'obbligatorietà del tentativo di conciliazione nelle cause aventi ad oggetto impugnazione della delibera, fa sì che l'indicata valutazione della situazione sarà stata svolta in precedenza.

### **104. Possiamo deliberare i lavori beneficianti del superbonus con un'assemblea on-line?**

Non esiste una disciplina specifica per l'assemblea da remoto in ambito condominiale. La normativa emergenziale connessa all'epidemia da Covid-19 ha fatto sì che per alcune tipologie di consessi, associazioni e società, il Legislatore abbia autorizzato, in via temporanea, la legittimità dello svolgimento delle assemblee in via telematica<sup>245</sup> al di là di quanto previsto dagli statuti.

Sebbene si sia provato a dare una legittimazione alla convocazione dell'assemblea on-line anche in ambito condominiale, restano comunque i dubbi circa la legittimità della convocazione e dello svolgimento in modalità telematica, quanto meno nel caso di assemblea non partecipata da tutti i condòmini.

### **105. Che cosa fare se l'amministratore non dà il via ai lavori?**

L'amministratore, ai sensi dell'art. 1130 n. 1 c.c., è tenuto ad eseguire le delibere assembleari. Ove si renda inadempiente, se tale inadempienza rappresenta una grave irregolarità nella gestione può arriversi fino alla revoca giudiziale, salvo diritto al risarcimento del danno. Quanto alla esecuzione della delibera, ai sensi dell'art. 1105, quarto comma, c.c. è comunque facoltà del condòmino attivarsi giudizialmente affinché gli sia dato seguito.

Valutazioni che vanno svolte caso per caso, anche in relazione ai tempi di esecuzione dei lavori. Il primo passo resta comunque sempre la diffida all'amministratore, ossia l'intimazione a dare il via a quanto deliberato dall'assemblea, con riserva di tutela dei

---

<sup>245</sup> Si veda art. 106, secondo comma, d.l. n. 18/2020: per le società, l'art. 71 del decreto Agosto (d.l. n. 104/2020) ha prorogato il termine fino al 15 ottobre 2020.

propri diritti.

### **106. Posso delegare il mio conduttore a partecipare all'assemblea e a pagare i lavori godendo lui del bonus?**

Sì, le due cose non devono per forza concorrere. Posso delegare il conduttore a partecipare all'assemblea, mantenendo su di me il beneficio della detrazione, ovvero posso partecipare all'assemblea ma lasciare che sia lui a pagare e beneficiare o farlo partecipare, pagare e lasciargli il beneficio fiscale. Nella circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 l'AdDE, come nei precedenti propri atti interpretativi, ha specificato che condizione per il godimento del bonus da parte del conduttore, oltre all'accordo col proprietario, è che il contratto sia regolarmente registrato.

### **107. L'art. 1122 c.c. si applica anche in relazione al superbonus?**

Sì, non sono state previste deroghe. Si tratti di interventi, trainanti o trainati, sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà, i condòmini sono tenuti a dare comunicazione dell'amministratore dell'avvio dei lavori. Questi dovrà riferirne all'assemblea<sup>246</sup>. È fondamentale tenere a mente che gli interventi che beneficiano del superbonus sono soggetti alle medesime regole degli altri, quindi, come prescritto dall'art. 1122 c.c. essi non devono. danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

### **108. I condòmini senza codice fiscale sono obbligati a richiederlo affinché i condòmini possano usufruire del superbonus?**

No, come specificato dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 24/E *“i condòmini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti”*. Si tratta di una posizione mutata nel corso del tempo: correva l'anno 2014 quando l'Agenzia, con la circolare n. n. 11/E del 21 maggio affermava il contrario.

### **109. L'impresa può cambiare idea sullo sconto in fattura?**

No, concluso l'accordo non è possibile per l'impresa tirarsi indietro. Ove lo facesse si renderebbe inadempiente, con tutte le conseguenze risarcitorie immaginabili. Nulla vieta, naturalmente, qualora ne ricorrano ancora condizioni e termini, che le parti, cioè il contribuente e l'impresa, revochino quell'accordo optando per il pagamento diretto e quindi la detrazione.

---

<sup>246</sup> La norma non specifica che debba essere convocata appositamente, quindi l'amministratore potrà farlo alla prima occasione utile.

#### **110. Posso cambiare idea sullo sconto in fattura o la cessione del credito?**

No, come per il quesito precedente, non è possibile. V'è di più. Sulla cessione del credito, è lo stesso Direttore dell' Agenzia delle Entrate, nel proprio provvedimento, ad affermare che *“l'opzione si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile”*. Come per il caso dello sconto in fattura, nulla vieta, se sussistono i presupposti, che le parti di comune accordo possano annullare le precedenti intese.

#### **111. Marito e moglie che sono comproprietari di un immobile e sostengono entrambi spese per le opere ammesse al superbonus possono scegliere ognuno per sé per cosa optare tra detrazione, sconto in fattura o cessione del credito? O devono scegliere congiuntamente?**

Ognuno può scegliere per sé. Ad esempio il marito può optare per la cessione e la moglie per la detrazione. In tal senso si è espressa l'AdE con la Circolare n. 24, affermando che *“nel caso in cui più soggetti sostengano spese per interventi realizzati sul medesimo immobile di cui sono possessori, ciascuno potrà decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni previste, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri”*. Lo stesso dicasi per eredi, ecc.