

# Super Bonus 110%

## appunti & suggerimenti per l'amministratore nella gestione dell'attività condominiale per ottenere le agevolazioni fiscali del bonus 110%

DECRETO-LEGGE 19 maggio 2020, n. 34 - entrata in vigore del provvedimento: 19/05/2020 (convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020, n. 77 (in S.O. n. 25, relativo alla G.U. 18/07/2020, n. 180) (Ultimo aggiornamento all'atto pubblicato il 14/08/2020).

Le nuove agevolazioni si aggiungono alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (c.d. Sismabonus = incentivo per adozione di misure antisismiche in zone sismiche defiite zona 1-2-3) e di riqualificazione energetica degli edifici (cd. Ecobonus = incentivo fiscale in tema di efficienza energita).



Tra le novità introdotte, è prevista la possibilità, al posto della fruizione diretta della detrazione, di optare per un contributo anticipato sotto forma di **sconto dai fornitori** dei beni o servizi o, in alternativa, per la **cessione del credito**.

## Interventi trainanti e trainati: i primi vengono così definiti perché se effettuati trainano al 110% anche gli altri interventi c.d. trainati.

L'IVA sugli interventi può essere del 4%-10%-22% a seconda del tipo di bene o servizio acquistato, del tipo di unità immobiliare e del tipo di autorizzazione amministrativa viene richiesta. Si precisa che l'aliquota del 10% riguarda però la maggior parte dei lavori legati al 110%

Gli interventi «trainati» al 110% devono essere ripartiti in 5 anni e non in 10 anni come per gli altri ecobonus

In condominio gli interventi realizzati sulle unità private all'interno del condominio possono usufruire dell'agevolazione solo se tali interventi sono effettuati insieme agli interventi da realizzarsi sulle parti comuni che danno diritto al super bonus

### Opere trainanti eco bonus

Capotto

Impianto termici e pompa di calore

Sostituzione caldaia senza combinazione con fotovoltaico

### Opere trainante

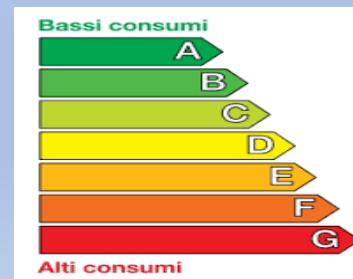
Interventi di efficientamento energetico

Interventi di riduzione di rischio sismico

Installazione di impianti solari fotovoltaici

Installazione di impianti solari fotovoltaici

Ai fini del superbonus eco bonus, gli interventi di efficientamento energetico, trainanti e gli eventuali trainati devono assicurare, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici con eventuali sistemi di accumulo, il miglioramento di almeno **due classi energetiche ovvero**, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta + rispetto dei requisiti minimi previsti dal decreto di cui al comma 3ter dell'art. 14, D.L. n. 63/2013



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.

L'ambito applicativo del **Sismabonus** all'interno del Superbonus 110 è molto ampio, e l'accesso alla detrazione fiscale non è legato ai risultati prestazionali raggiunti post intervento come invece l'Ecobonus. In precedenza il Sismabonus ordinario era "meritocratico", mentre ora è parificato a prescindere dai risultati.

Il **Sismabonus 110%** invece **non richiede uno specifico incremento in termini di classi di rischio sismico** quanto piuttosto **l'asseverazione dell'avvenuto miglioramento della prestazione antisismica della struttura.**

l'unico intervento trainato abbinabile è quello degli impianti fotovoltaici

Sismabonus è un'agevolazione fiscale che può essere usufruita per interventi realizzati su **tutti gli immobili di tipo abitativo o utilizzati per attività produttive** sia dai soggetti passivi IRPEF sia dai soggetti passivi IRES che sostengono le spese per gli interventi agevolabili. Le opere devono essere realizzate su edifici che si trovano **nelle zone sismiche 1, 2 e 3.**

La detrazione va calcolata su un ammontare complessivo di **96.000 euro per unità immobiliare** per ciascun anno e deve essere ripartita in 5 quote annuali di pari importo, nell'anno in cui sono state sostenute le spese e in quelli successivi.

Con le nuove disposizioni 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.**

## BENEFICIARI

**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 (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.

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>

Si tratta di **3 tre possibilità** valide ma che comportano **conseguenze finanziarie** differenti. Per questo motivo la scelta dell'opzione migliore deve essere valutata con attenzione.

**A: utilizzo diretto della detrazione** fiscale in dichiarazione dei redditi IRPEF 100% in 5 anni

**B: Ottenere uno sconto sul corrispettivo dovuto da parte dell'impresa che esegue i lavori.** In questo caso il beneficiario del bonus rinuncia alla detrazione in dichiarazione per ottenere uno sconto in fattura sul valore dell'intervento. Lo sconto massimo, scelto a discrezione dell'impresa non può superare il 100% dell'importo dei lavori.

**C: Cedere il credito di imposta ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.** Si utilizza il credito come una sorta di "titolo di credito" che può essere nuovamente ceduto da loro ad altri soggetti.



**N.B.** l'incapiente non può portare la detrazione in diminuzione dell'imposta lorda, ma il contribuente (anche incapiente) può optare per il cd. sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione stessa (pag. 33 circolare ADE n. 24/E 2020)

possiamo dire è che non esiste una scelta che in assoluto è migliore delle altre. Ogni scelta, infatti, deve essere valutata in relazione alle specifiche **caratteristiche personali** del soggetto beneficiario. Le tre opzioni di utilizzo del bonus, infatti, sono state pensate proprio per venire incontro alle diverse esigenze dei soggetti che decidono di effettuare interventi sui propri immobili.

**Sono esclusi dall'agevolazione** gli immobili residenziali appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli)

!!! La scelta della modalità di utilizzo (1 delle 3 opzioni) delle agevolazioni fiscali una volta eseguita è **IRREVOCABILE**

**IRFEP** possibilità per sfruttare l'ecobonus al 110% è sicuramente da prendere in considerazione prima. Ipotizziamo un costo dei lavori pari a € 10.000. In questo caso il contribuente può sfruttare l'interno bonus, che è pari a € 11.000 in dichiarazione dei redditi. Sostanzialmente, il contribuente ha diritto di portarsi a riduzione delle proprie imposte (Irpef) una quota pari a € 2.200 per cinque anni. Il vantaggio di questa opzione è che non devono intervenire soggetti terzi (fornitori o istituti bancari) per sfruttare la detrazione. Questo aspetto è fondamentale e determina, infatti, la fruizione massima del bonus (si sfrutta per tutto il suo ammontare, ovvero il 110%).



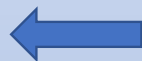
**Incapiente:** questo significa, guardando al nostro esempio, di avere imposte Irpef da versare in dichiarazione almeno pari (o superiori) al bonus annuale (es. € 2.200). Solo in questo caso, infatti, la detrazione viene sfruttata in pieno.

**SCONTO** A questo punto può essere vantaggioso concordare con il fornitore che eseguirà i lavori lo sconto in fattura che può ottenere. Lo sconto deve essere di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati.

Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.



L'opzione per la cessione de credito di imposta può essere effettuata in relazione a ciascuno **stato di avanzamento dei lavori** che, con riferimento agli interventi ammessi all'ecobonus, non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo.



### ESEMPIO SAL

L'istituto bancario che effettua questa operazione può chiedere all'impresa, al condominio o alle persone fisiche di operare con una **apertura di credito per anticipo contratti** – fatture della durata massima di 18 mesi – mediante accensione di un **conto corrente a termine** dedicato alla cessione del credito di imposta.

La linea di credito deve essere utilizzata per pagare gli interventi che danno diritto ai benefici fiscali e nel limite massimo dell'importo del credito fiscale ceduto. Le somme derivanti dalla cessione del credito fiscale devono essere utilizzate per rimborsare la linea di credito concessa.

Per poter utilizzare la linea di credito i persone fisiche e i condomini devono presentare alla banca la fattura da pagare, con le modalità previste dalla normativa per ottenere i benefici fiscali.

•**Fase 1:** sottoscrizione dell'impegno vincolante a cedere i futuri crediti fiscali all'istituto bancario, che si impegna ad acquistarli;

•**Fase 2:** arriviamo al momento della maturazione e cessione dei crediti fiscali sorti a seguito di asseverazione che certifica il raggiungimento di almeno il 30% dei lavori. A questo punto l'istituto bancario acquista la quota di credito e versa il relativo controvalore sul conto corrente dedicato del cliente aperto presso l'istituto;

•**Fase 3:** arriviamo al momento della maturazione e cessione dei crediti fiscali derivanti dal raggiungimento del 60% di lavori. A questo punto l'istituto bancario acquista la quota di credito e versa il relativo controvalore sul conto corrente dedicato del cliente aperto presso l'istituto;

•**Fase 4:** arriviamo alla maturazione e cessione dei crediti fiscali residui a fine lavori, a seguito di avvenuta validazione del rispetto di tutti i requisiti previsti dalla normativa. A questo punto l'istituto bancario acquista la quota di credito e versa il relativo controvalore sul conto corrente dedicato del cliente aperto presso l'istituto.

**CESSIONE** In questo caso si opta per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

**N.B.** per richiedere il credito d'imposta devono essere progettati da un **tecnico** e nello specifica oltre alla **progettazione e direzione dei lavori** è necessario che il tecnico incaricato della progettazione proceda:

•Al rilascio dell'**attestato di prestazione energetica** (A.P.E) ante e post intervento, che deve essere rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata;

•All'asseverazione del **rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al co. 3-ter dell'art. 14 del D.L. n. 63/2013** e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Occorre, poi, il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la **presenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta** che deve essere rilasciato dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (**dottori commercialisti**, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro). L'obiettivo del visto di conformità è verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

Art. 119 del DL «rilancio» prevede che sono detraibili al 110% anche le spese sostenute per le asseverazioni, le attestazioni, visti di conformità, perizie, studi di fattibilità, ai sopralluoghi, alle relazioni di conformità degli edifici, alla messa a norma per quando riguarda gli impianti.

**risulta** detraibile anche il **compenso extra riconosciuto all'amministratore** di condominio in qualità di RDL (responsabile ei lavori d.lgs n. 81/2008 (Interpello agenzia delle entrate n. 913-471/2020) e dovrà essere deliberato ad hoc dall'assemblea con le maggioranze necessarie ex lege

**non risulta** detraibile il **compenso extra riconosciuto all'amministratore** dall'assemblea nell'ambito dell'attività gestionale condominiale in di lavori straordinari

## Detrazione



Tra le **spese detraibili** rientrano anche quelle effettuate per la **classificazione e la verifica sismica delle strutture**.

Per la **deliberazione dei lavori** (appalto) che godono dell'agevolazione fiscale (super bonus) si adotta la maggioranza semplice maggioranza degli intervenuti ed almeno 1/3 del valore dell'edificio. La regola generale sarebbe quella di cui all'art. 1120 comma 2 numero 2 c.c. (maggioranza dei presenti che esprime almeno 500 millesimi).

### Art. 63.

#### *Semplificazione procedimenti assemblee condominiali*

1. All'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, dopo il comma 9, è inserito il seguente: «9-bis. 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.».

### **norma in corso di approvazione definitiva**

Importante però che sia l'ordine del giorno che la delibera assembleare vengano redatte/assunte citando espressamente il riferimento normativi che abbassano i quorum tradizionali - diversamente si rischia di non godere dell'agevolazione di quorum e quindi di applicare l'art. 1120 c.c.

DI N. 104/2020

# Studio di fattibilità

Sisma bonus solo se il fabbricato condominiale è ubicato in una zona sismica classificata zona 1 - 2 - 3.

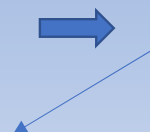
Il condominio dovrà preliminarmente porre in essere lo studio di fattibilità per valutare la presenza dei presupposti per accedere alle agevolazioni del bonus 110% sia ecobonus che sisma bonus

## ODG della prima assemblea



- 1) Deliberazione redazione diagnosi energetica ed Ape ai sensi della legge 10/90 e verifica sismica della struttura del fabbricato condominiale al fine di poter usufruire il bonus fiscale 110% (decreto rilancio L. 77/2020 conversione del DL 34/2020);
- 2) Deliberazione di uno studio tecnico di fattibilità per valutare gli interventi da eseguire: al fine di usufruire il bonus 110% ecobonus e/o sisma bonus (interventi trainanti e trainati anche sulle unità immobiliare private) in via alternata e/o in corso tra loro e/o per usufruire gli altri bonus fiscali compatibili ed in alternativa e/o in concorso con il bonus 110%; redazione capitolati specifici per capitoli di intervento;
  - a) relazione illustrativa dell'attività conoscitiva pre-intervento
  - b) relazione illustrativa dell'attività conoscitiva inerenti la valutazione relativa alla situazione post-intervento;
- 3) Deliberazione per la valutazione/conformità urbanistica – amministrativa;
- 4) Deliberazione incarichi professionali in relazione ai punti precedenti (individuazione del tecnico) - approvazione preventivi/costi professionali - termine di consegna della diagnosi, elaborati e delle valutazioni/indagini;
- 5) Nomina di apposito consiglio condominiale con potere consultivo (senza alcun potere decisionale) al fine di analizzare e/o valutare e/o approfondire lo studio tecnico di fattibilità, la diagnosi energetica, la valutazione sismica, l'aspetto urbanistico prima dell'assemblea che dovrà essere poi convocata per deliberare il conferimento/appalto delle opere ai fini del bonus 110% e/o degli altri bonus fiscali compatibili;
- 6) Deliberazione relative e conseguenti ai punti precedenti;
- 7) Comunicazioni condominiali (varie ed eventuali)

si indica una proposta di ODG per la 1^ delibera per affrontare il bonus 110% precisando che quanto sotto è una proposta che dovrà poi essere adattata al singolo caso di specie da affrontare in condominio.



Una delibera assembleare per potere essere ritenuta valida deve indicare in modo preciso il contenuto dell'assemblea. Lo afferma la **Cassazione con l'ordinanza 18126/2020 depositata il giorno 31 agosto 2020.**

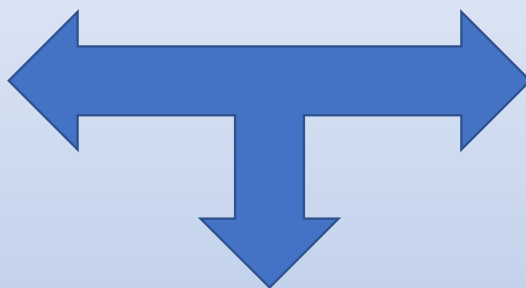
**Molto importante è consigliabile la delega rilasciata per l'assemblea non può essere generica**



Sconti in pericolo senza conformità edilizia di partenza. Occorre partire da una situazione legittima senza sperare di poter sovrapporre Scia o Cila a situazioni complesse ed irregolari (Cass. 529/1995). Si veda anche circolare Lunardi lavori pubblici il 07/08/2033 n. 41714



Art. 4) DM 41/98 «la detrazione non è riconosciuta in caso di violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché di obbligazioni contributive accertate dalle competenti autorità



**Culpa in eligendo**

Il mancato rispetto delle prescrizioni di cui sopra porta alla decadenza delle agevolazioni fiscali legate al bonus 110%

**Culpa in vigilando**

**Il ruolo dell'amministratore e dell'assemblea (condominio committente delle opere) nella scelta dei professionisti e dell'impresa/se e degli operatori coinvolti nell'intervento**

**sanzioni**

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. 472/1997/111, 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.

**Culpa in eligendo.** Una particolare ipotesi nella quale l'amministratore condominiale, in qualità di committente in appalto, può essere chiamato a rispondere dei danni cagionati dall'appaltatore – nonostante la posizione di autonomia organizzativa e di mezzi ricoperta dallo stesso – nei confronti di terzi è senza dubbio alcuno la cd. *culpa in eligendo*, cioè la "colpa nella scelta" (negligenza, imprudenza, imperizia).

**Ipotesi 1:** in cui l'amministratore agisce nell'ambito dei propri poteri nella scelta dell'impresa carente di requisiti generalmente, la responsabilità dell'amministratore condominiale e committente per culpa in eligendo, poiché di natura extracontrattuale, trova fonte nel già richiamato disposto normativo di cui all'art. 2049 c.c., nonché nel principio generale del *neminem laedere* (art. 2043 c.c.). Nei casi sottesi alla predetta norma infatti, come chiarito da recente giurisprudenza, colui il quale si avvale dell'opera altrui ancorché non alle proprie dipendenze – **pur dovendosi distinguere i casi nei quali l'amministratore procede alla scelta dell'impresa appaltatrice in autonomia da quelli nei quali costui si limita ad eseguire una delibera assembleare** – ne risponde civilmente quando sussista il cd. nesso di occasionalità necessaria, elemento di collegamento tra l'effettivo esercizio delle incombenze assegnate agli ausiliari e il danno concretamente verificatosi (Cass. sez. civ., nn. 17681/2016 e 6033/2017).

**Ipotesi 2:** in cui è l'assemblea che agisce e sceglie l'impresa carente di requisiti in assenza di adeguata informativa da parte dell'amministratore in merito alla scelta dell'impresa Nel caso in cui tale scelta sia assunta senza che l'amministratore si sia premurato di informare preventivamente l'assemblea, la responsabilità diretta per la scelta imprudente, negligente o imperita dell'appaltatrice ricade sull'organo assembleare, tuttavia residua un inadempimento dell'amministratore ai propri doveri nei confronti del condominio. Pertanto, in base al negozio giuridico intercorrente tra amministratore e condominio, il primo risulta comunque contrattualmente responsabile, ai fini risarcitori, nei confronti del secondo **ex art. 1218 c.c.** per mancata osservanza dei propri obblighi.

**N.B.** **Ipotesi 3:** in cui è l'assemblea che agisce e sceglie l'impresa carente di requisiti in presenza di adeguata informativa da parte dell'amministratore in merito alla scelta dell'impresa L'assemblea delibera l'affidamento dei lavori ad impresa non idonea, **pur in costanza di precise, adeguate e preventive informazioni fornite dall'amministratore al riguardo**, di fatto estromettendo ogni potere decisionale o propositivo di quest'ultimo dall'iter di scelta dell'impresa appaltatrice.

**In tale ordine di ipotesi si ritiene che la responsabilità per culpa in eligendo debba essere ascritta, principalmente, all'assemblea dei condòmini, risultando l'amministratore privo di autonomia e di potere decisionale in tutti i casi nei quali egli sia tenuto a dare esecuzione ad una delibera di tal genere**, alla quale costui **de facto** non abbia potuto partecipare e sulla quale non abbia potuto incidere, poiché intrapresa nonostante gli appositi avvertimenti e la propria contrarietà all'affidamento dei lavori nelle modalità proposte dai condòmini.

in ogni caso, va posto sempre in correlazione con il principio generale secondo **il quale l'amministratore condominiale deve adoperarsi per evitare di dare inopinatamente esecuzione a delibere che possano presentare eventuali profili di incompletezza, irregolarità o illegittimità.**

Pertanto, in concomitanza di simili casistiche, **non è possibile "prescindere dal ruolo effettivamente svolto dall'amministratore nella stipulazione del contratto e nella sua successiva attuazione, considerando anche l'ambito di autonomia di azione di cui egli eventualmente disponeva ed i poteri decisionali concretamente attribuitigli"** (Cass. III sez. pen., n. 42347 dd. 15.10.2013).

**Culpa in vigilando**. Quanto, invece, alla collegata ma differente ipotesi della cd. culpa in vigilando, è possibile affermare che essa consiste in un istituto munito di una propria autonomia concettuale.

Infatti, può parlarsi di culpa **in vigilando come di una responsabilità per omissione che insorge in tutti i casi nei quali l'amministratore non si sia concretamente prodigato a svolgere con perizia e diligenza tutti i controlli ritenuti opportuni sul regolare svolgimento ed andamento dei lavori oggetto d'appalto in conformità con quanto contrattualmente pattuito** (oneri che, come noto, residuano in ogni caso in capo al committente a prescindere dalla compresenza di un direttore dei lavori), nonché tutti gli accertamenti necessari al fine di appurare l'avvenuta adozione, da parte dell'appaltatore, delle misure di protezione richieste dall'Ordinamento in tema di sicurezza e prevenzione di infortuni sul lavoro.



Quanto alla natura giuridica della responsabilità in esame, occorre precisare come, al riguardo, costante giurisprudenza abbia avuto modo di stabilire quanto segue: *"..trattasi in realtà di una forma di responsabilità a carattere non oggettivo, atteso che essa non è configurabile allorquando il danno sia stato causato da un'attività dell'impresa svolta in regime di totale autonomia"* (Cass n. 20557/2014, 25251/2008).

Appare chiaro, quindi, che in tutti i casi nei quali l'amministratore sarà chiamato a rispondere a titolo di culpa in vigilando, egli dovrà difendersi cercando di dimostrare che l'eventus damni si è in realtà verificato per tutta una serie di circostanze ed eventi imprevedibili i quali esulavano dal proprio potere di vigilanza e di controllo sull'andamento dei lavori appaltati.

## Aspetti da considerare

Direzione Lavori

Coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione;

Progettazione energetica (ex legge 10, DE, elaborati grafici, etc.);

Progettazione sismica (allegato B, indagini geologiche, calcoli strutturali, etc.);

Progettazione architettonica;

Pratica ENEA;

Pratica edilizia (SCIA/CILA);

Asseverazioni;

Collaudi e liquidazioni amministrative

Contabilità condominiale

Eventuale finanziamento relativo all'intervento

## Tipologie di intervento

Opere in ecobonus

Opere in sisma bonus

Opere di riqualificazione e ristrutturazione edilizia con o senza altre agevolazioni fiscali



## Attività dell'amministratore

Per l'ottenimento dei benefici si deve precisare che al fine dell'ottenimento di tali benefici, si rende indispensabile l'esecuzione di attività specifiche di tipo civilistico e fiscale, **che riguardano sia il Condominio, quale ente di gestione, sia i singoli Condòmini che intendano procedere con il conseguimento dei benefici fiscali.**

Adeguata informativa scritta sulla natura e struttura del bonus 110% - fare comprendere che **la ristrutturazione non è «gratis» l'appalto condominiale è sempre oneroso. Il credito di imposta che matura può essere la modalità di pagamento del corrispettivo di appalto oppure lo strumento da cui ricevere un corrispettivo in caso di cessione dello stesso – cessione del credito.** Si dovrà anche evidenziare che il mancato rispetto dei presupposti previsti dalla legge determina la revoca del beneficio con richiesta al contribuente «condomino» della somma revocata maggiorata della sanzione e degli interessi – principale destinatario della revoca è il contribuente.

**!!! fermo restando, in presenza di concorso nella violazione, la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo, gravato dei relativi interessi.**

Il **condominio è committente** dell'opera per tutti gli effetti che derivano dalla committenza

Scelta, valutazione ed incarico ai professionisti

Scelta, valutazione ed incarico impresa

Scelta, valutazione ed condizioni contrattuali – aspetto contrattualistico importante -

Scelta, valutazione ed garanzie da richiedere ai professionisti ed all'impresa a tutela del condomino

Considerare le ipotesi in cui l'impresa «abbandoni» il cantiere oppure risulta essere lenta nella lavorazioni e questo potrebbe portare al mancato ottenimento delle agevolazioni.

Considerare le ipotesi alternative alla giurisdizione ordinaria in caso di conflittualità (arbitrato e mediazioni).

1. bisogna sapere la classe energetica di partenza;
2. comprendere se e con quali interventi l'edificio può salire di due classi energetiche;
3. 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);
4. rispettare i requisiti previsti dal decreto Requisiti tecnici;
5. adempiere a tutte le prescrizioni imposte dalla legge.

Resta inteso che è poi prerogativa di ogni condomino 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.




RUOLO DELL'AMMINISTRATORE  
ASSISTERE I CONDOMINI NELLA  
MIGLIOR SCELTA




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

## INTERVENTI TRAINATI DEL CONDOMINO



Il condomino che intenda eseguire interventi trainati deve dare notizia dell'inizio dei lavori all'amministratore ai sensi dell'art. 1122 c.c.

L'assemblea non competenza  
decisionale sulle parti private  
!!! Attenzione !!!



è consigliabile per l'amministratore prenderne nota per riferirne congiuntamente all'assemblea, salvo casi particolari da valutarsi concretamente.

Il Consiglio di condominio – senza alcun potere decisionale assistere l'amministratore in tale attività

esempio informativa: rapporto tra amministratore e condomini

Precisa che al fine dell'ottenimento di tali benefici, si rende indispensabile l'esecuzione di attività specifiche di tipo civilistico e fiscale, che riguardano sia il Condominio, quale ente di gestione, sia i singoli Condòmini che intendano procedere con il conseguimento dei benefici fiscali mediante la cessione del credito di imposta, anche nella forma dello sconto in fattura applicato dalla appaltatrice e dalle società/professionisti di cui ai successivi punti, che dovranno comunque fornire le prestazioni illustrate in precedenza. Si rende quindi indispensabile l'autorizzazione del Condominio e dei presenti, all'amministratore, affinché questi svolga ogni più opportuno adempimento che si profilasse come necessario. L'amministratore precisa che i singoli condòmini, i titolari di diritti reali, gli eventuali conduttori e comodatari (qualora risulti da contratto che i benefici fiscali debbano riconoscersi in capo a questi) dovranno procedere, in esecuzione della delibera di cui al presente punto, ad alcuni adempimenti formali per consentire la cessione dei crediti di imposta, ed all'uopo verranno contattati dall'amministratore. Qualora tali adempimenti formali non vengano eseguiti da parte del singolo condomino, non sarà possibile per questi procedere alla cessione, e le rispettive quote di competenza, come sopra deliberate, dovranno essere corrisposte mediante pagamento in denaro alle scadenze delle rate previste ed approvate. Infine, l'amministratore precisa che l'attività che competerà all'amministratore stesso per quanto riguarda gli adempimenti fiscali non sono state oggetto di specifica preventivazione in sede di nomina. Propone che il Condominio riconosca un corrispettivo per tale attività di Euro \_\_\_\_\_. Tale spesa non rientrerà tra i benefici fiscali, e saranno indicati nel prossimo rendiconto da approvare.



**PROFESSIONISTA INCARICATO:** È fondamentale che si tratti di persona in possesso dei requisiti previsti dalla legge 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.


**Impresa:** chiaramente, primo su tutti, affidabilità, serietà, solidità economico finanziari

**Polizze dei professionisti / imprese** coinvolti/e dell'intervento: fare una adeguata valutazione sul contenuto delle stesse esistono polizze «all risk» e «a rischi nominativi». Considerare anche le clausole c.d. retroattività e di ultrattività

Molta attenzione alla deliberazione del finanziamento da parte dell'assemblea in merito ai rapporti interni tra condominio che ha deliberato il finanziamento ed il singolo



Un conto è la decisione dell'assemblea di deliberare una spesa, altro come far fronte a quel costo.

**Fondo:** 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 anche eventualmente sulla base degli stati di avanzamento.  **esempio**

dovrà essere di pari importo all'ammontare della spesa che i condòmini, al momento della stipula del contratto, prevedono di pagare: ad esempio, se serve un acconto di 100.000,00 e la restante parte dei lavori sarà scontata in fattura dall'impresa, ipotizziamo uno sconto uguale all'acconto paritario all'acconto, la rendicontazione dei lavori dovrà essere pari ad 200.000,00 mentre il fondo e l'accantonamento ad 50.000,00.

## Privacy

Art. 28) del GDPR prevede esplicitamente che il Titolare, quando affidi delle attività di trattamento ad un responsabile che le esegua per suo conto, debba ricorrere unicamente a soggetti **che presentino garanzie sufficienti per mettere in atto misure tecniche e organizzative che soddisfino i requisiti del regolamento**, in particolare in termini di conoscenza specialistica, affidabilità e risorse.

Dopo il completamento del trattamento per conto del titolare, **il responsabile dovrebbe, a scelta del titolare stesso, restituire o cancellare i dati personali**, salvo ovviamente diverse prescrizioni di legge quali, ad esempio, obblighi legali, fiscali, ecc.

### Il tecnico che esegue lo studio di fattibilità della pratica, sia un tecnico che coadiuva l'amministratore nello svolgimento delle procedure fiscali.

L'articolo 28 del GDPR, che è dedicato proprio al "Responsabile del trattamento", nel quale si vanno a disciplinare i casi in cui un trattamento debba essere effettuato per conto del titolare da un soggetto esterno. **Nel comma 3 del medesimo articolo si rinvia l'obbligo di stipulare un atto giuridico che vincoli il responsabile al trattamento dei dati ad effettuare i processi per conto del titolare in maniera conforme al Regolamento.**

Si tratta del diritto dovere in capo al soggetto che nomina **il responsabile del trattamento ad effettuare una Audit (valutazione) in capo al nominato per avere la contezza circa il suo adeguamento al Regolamento.**

L'audit in ambito condominiale è un'arma che **può utilizzare il co-titolare condòmino verso il proprio amministratore responsabile del trattamento nello svolgimento delle attività collegate al mandato ad amministrare.**

Come nel caso delle nomine di soggetti terzi al condominio e allo Studio di amministrazione che andranno a trattare i dati degli amministrati. Si pensi ai tecnici che dovranno svolgere le pratiche di fattibilità e le procedure legali e fiscali.

Dal punto di vista privacy, invece, i soggetti esterni rispetto allo stesso amministratore responsabile del trattamento dati del condominio, **cui venga affidato il compito di eseguire dei trattamenti, sono qualificabili come sub Responsabili del trattamento** e vanno quindi incaricati con apposito atto o contratto ai sensi dell'articolo 28 Gdpr.

### Cosa deve fare l'amministratore

L'amministratore è il caso che espliciti, in sede di verbalizzazione nell'assemblea di approvazione dei lavori per l'ottenimento delle agevolazioni fiscali previste dall'attuale decreto Rilancio, se gli **adempimenti di fattibilità e i successivi che necessitano trattamenti di dati verranno portati a termine da lui stesso, dai suoi collaboratori di studio o da soggetti terzi esterni.** In tale ultimo caso, è meglio se indichi le generalità ed i riferimenti (ad esempio, «la pratica di fattibilità in relazione agli aspetti tecnici ed urbanistici verrà effettuata dall'ingegner Caio – generalità - curriculum).

**Si alla delega per il trattamento dei dati** – diversamente ma risponderà anche in relazione alla normativa sul trattamento dei dati personali per aver comunicato a terzi soggetti dei dati senza aver previamente adempiuto agli obblighi imposti dall'articolo 28 Gdpr.

## Con lavori straordinari l'amministratore deve adeguare la polizza professionale

Nell'ottica di una riqualificazione totale dell'edificio, potrebbe superare anche diversi milioni di euro di spesa, scenari che riportano l'attenzione sulla polizza di responsabilità professionale degli amministratori di condominio che, lo ricordiamo, non è di per sé obbligatoria. Ma andiamo per gradi.

Secondo il terzo comma dell'articolo 1129 Codice civile, l'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. Si tratta di una vera e propria condizione sospensiva del perfezionamento dell'incarico sulla base di una polizza ad esclusivo favore di quel preciso condominio.

Gli amministratori professionisti propendono, generalmente, più per una polizza per la responsabilità civile professionale generale che, solitamente, fa riferimento a due elementi di valutazione: il **volume d'affari fatturato** e un **massimale conseguentemente** proporzionato.

Se la nomina si è perfezionata a tali condizioni e nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari con la costituzione del fondo speciale ai sensi dell'articolo 1135 Codice civile, l'amministratore è tenuto a adeguare i massimali della polizza per quel periodo, contestualmente all'inizio dei lavori e per un valore non inferiore a quello dei lavori deliberati.

Anche in tali circostanze, e sempre che siano stati deliberati lavori straordinari, è necessario che l'amministratori integri la polizza generale con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca l'aumento del massimale in favore di quello specifico condominio.