



SUPERBONUS, CRITICITA' 110%

**Le criticità nell'operato degli attori coinvolti
(Committenti, Professionisti, Imprese Appaltatrici,
General Contractor)**

INDICE

- **PREMESSA**
- **ORGANIGRAMMA RUOLI E CRITICITA'**
- **IL COMMITTENTE**
- **I DOCUMENTI CONTRATTUALI**
- **LA DITTA APPALTATRICE/IL GENERAL CONTRACTOR**
- **I PROFESSIONISTI TECNICI**
 - Il Direttore dei Lavori (DL)
- **I LAVORI ESEGUITI ED I DOCUMENTI PRODOTTI IN ATTI AL COMUNE - CRITICITA'**
 - CILA Superbonus (Comunicazione inizio lavori asseverata)
 - Relazione tecnica (energetica) ex Legge 10
 - APE (Attestato di Prestazione Energetica)
 - SISMABONUS:
 - Allegato B - Classificazione sismica della costruzione
 - Allegato B1- Intervento di riduzione del rischio sismico della costruzione
 - Piano di manutenzione
 - CME (Computo Metrico Estimativo)
- **LE DIMENSIONI DEL "DISASTRO"**
 - EFFETTI COLLATERALI
 - CONSEGUENZE CERTE
- **SUGGERIMENTI**

PREMESSA

Obbiettivo della presentazione è quello di fornire ai Tecnici informazioni utili e criteri di approccio metodologico, per procedere alla disamina delle documentazioni “reperibili” predisposte ai fini del Superbonus 110%.

In tutti i casi esaminati, è stato sufficiente analizzare la documentazione acquisita, per individuare dichiarazioni/asseverazioni mendaci ovvero l'assenza di documenti obbligatori che **invalidano, ipso iure, il titolo** per accedere al Superbonus, comprendendo con questo termine anche il Bonus Ristrutturazioni e il Bonus facciate.

NOTA: Per ovvi motivi tutti i numeri riportati nei documenti delle slides sono stati modificati.

COMMITENTE



(*) Italia Oggi del 16.09.2026 - fonte Enea

IL COMMITTENTE

Nella tipologia di casi in esame il Committente è sempre una persona fisica, che coincide con **l'AMMINISTRATORE PRO TEMPORE (*)** del Condominio.

In alcuni casi l'Amministratore (ovviamente dietro compenso) ha accettato l'incarico di **RESPONSABILE DEI LAVORI** (RL): figura alla quale il D.Lgs. 81/08 attribuisce una pluralità di compiti fra i quali ad es. la **VALUTAZIONE DELL'IDONEITÀ TECNICO PROFESSIONALE** delle imprese e dei professionisti che operano nell'appalto.

(*) In alcuni casi l'amministrazione del condominio è stata affidata ad una società (srl, snc) nella persona dell'Amministratore nominato dall'assemblea.

CRITICITA' CORRELATE AL RUOLO

Il Committente non ha mai esercitato un **CONTROLLO REALE**,
quindi, **DOCUMENTATO**,
sull'operato e sulle attività dei professionisti dallo stesso incaricati.

L'omessa **VALUTAZIONE DELL'IDONEITÀ TECNICO
PROFESSIONALE** è **sanzionata penalmente** dal D.Lgs. 81/08
ma, nei casi esaminati, non si mai trovata traccia documentale né
presso il Committente né presso il RL.

I DOCUMENTI CONTRATTUALI

In genere sono stati sottoscritti da **due a tre Contratti d'Appalto (Atipico)** che riguardavano il Superbonus e Bonus Ristrutturazioni e/o Bonus facciate che, nel tempo, sono stati aggiornati/modificati/integrati.

Agli stessi, successivamente, sono stati annessi **due o tre "ADDENDUM"**, sono stati sottoscritti **Mandati senza rappresentanza, e Procure speciali** per la presentazione di alcune documentazioni da produrre in Comune.

ALLEGATI AL CONTRATTO DI APPALTO

- 1) tutti gli elaborati del progetto;
(se fortunati è presente solo il progetto architettonico)
- 2) l'elenco dei prezzi unitari; (**ASSENTE**)
- 3) Computo Metrico Estimativo (CME);
- 4) il cronoprogramma; (**ASSENTE**)
- 5) le polizze di garanzia; (**ASSENTE**)
- 6) **il Piano di Sicurezza e di Coordinamento** (PSC) di cui all'art. 100 DLgs 81/2008 e smi; (**ASSENTE**)
- 7) il Piano Operativo di Sicurezza (POS) di cui all'art. 96, comma 1, lett. g), del DLgs 81/2008 e smi. (**ASSENTE**)

LA DITTA APPALTATRICE O IL GENERAL CONTRACTOR

I lavori di interesse, in genere, sono stati affidati ad una ditta Appaltatrice a volte denominata nel Contratto di Appalto anche come Appaltatore ovvero General Contractor (GC) in altri casi il contratto è stato affidato ad un effettivo GC.

Non è infrequente che, durante i lavori, la ditta Appaltatrice alla quale è stato affidato il Contratto sia stata «assorbita» da una nuova realtà aziendale, che è subentrata in toto a quella iniziale.

PROFESSIONISTI TECNICI

I professionisti tecnici sono sempre stati indicati/suggeriti dall'impresa Appaltatrice e incaricati dal Committente. Questo potrebbe consentire di ipotizzare che, in alcuni casi, il Tecnico non abbia tutelato chi formalmente gli ha affidato l'incarico ma, di fatto, l'impresa che ha proposto il suo nominativo al Committente.

La Corte di Cassazione (sentenza n. 45868/2024 e 18536/2023) in merito a fatti fraudolenti legati al Superbonus ha individuato per le figure interessate le ipotesi di truffa aggravata, ovvero di associazione a delinquere.

COMMITENTE / RL



Professionisti / Società Engineering / Società Tra Professionisti

- Progettista edile + **DL**
- Coordinatore Sicurezza per il Progetto (**CSP**)
- Coordinatore Sicurezza per l'Esecuzione (**CSE**)
- Progettista Strutture + **DL**
- Geotecnico e/o Geologo
- Collaudatore Strutture
- Progettista Impianti Termici + **DL**
- Progettista Impianti Fotovoltaici + **DL**

CRITICITA' CORRELATE ALL'INCARICO

=> Molto spesso:

- il progettista architettonico, nominato anche quale RL, ha accettato l'incarico di CSP e di CSE;
- Il progettista architettonico e quello strutturale compilando i differenti moduli presentati in Comune si sono scambiati i ruoli, a prescindere dall'incarico affidato e accettato.

=> Spesso la pluralità di incarichi professionali necessari a predisporre la pratica di Superbonus è stata affidata a Società di engineering ovvero a (**presunte**) Società Tra Professionisti (STP).

UN SOLO ESEMPIO

RIGUARDANTE UN CONTRATTO D'APPALTO SOTTOSCRITTO NEL DICEMBRE 2020.

Se nel **dicembre dell'anno 2020**, il Committente avesse provveduto ad effettuare la **VERIFICA DELLA IDONEITÀ TECNICO PROFESSIONALE** della società **AAAA STP** avrebbe accertato, analizzandone la **VISURA STORICA CAMERALE**, che:

- *l'<<Iscrizione d'ufficio della **cessazione dell'attività** di servizi forniti dai **dottori commercialisti e revisori contabili** a decorrere dal **25/5/2019** disposta con determinazione del conservatore del 22/05/2019>>*
- *<<Con provvedimento del 29.12.2019 il Conservatore del Registro delle Imprese ha disposto l'**annullamento**, in rettifica del prot. 222617/2020, dell'iscrizione nel REA dell'avvio di attività di **avvocati e ingegneri** a decorrere dal **1/1/2020**.>>*

Non solo la società **AAAA STP** ha accettato tutti gli incarichi professionali affidati, ma **ha anche incassato tutte le relative parcelle**.

Si potrebbe ipotizzare la sussistenza di differenti ipotesi di **REATO** che sono **PENALMENTE SANZIONATI** (ad es. **esercizio abusivo della professione** - art. 348 del CPP e, considerata l'entità degli importi delle parcelle, **reati eventualmente anche di natura fiscale**).

DIREZIONE LAVORI

La DL deve <<operare nel rispetto di quanto stabilito dal DM 49/2018 (Direzione e direttore dei Lavori) e dal Codice Civile.>>

Il Direttore dei Lavori svolge:

- attività di **sorveglianza all'esecuzione** · delle opere;
- **verifiche** sulle modalità di **realizzazione** delle singole parti;
- **verifiche sulla conformità** tecnica e amministrativa;
- **tenuta della contabilità** e controllo della spesa;
- **segnalare tutte le situazioni anomale** e gli inconvenienti che si verificano in corso d'opera.

La **Corte di cassazione civile**, sez. seconda, nell'ordinanza n. 18405 del **07/07/2025** ha stabilito che il Professionista deve vigilare, **impartire le opportune disposizioni, verificare che l'appaltatore ottemperi e riferirne comunque al Committente**, prima che le difformità si siano cristallizzate. Oltre ad accertare che **la realizzazione dell'opera** sia **conforme al progetto**, il direttore dei lavori è tenuto anche a **verificare che la modalità di esecuzione corrisponda al capitolato d'appalto o alle regole della tecnica.**

COMPITI DEL PROFESSIONISTA TECNICO

(**Cassazione**, Sezione III **penale**, sentenza n. 33224 del **10/9/2026**)

La Cassazione precisa che in merito al **SUPERBONUS** ai **tecnici abilitati** spetta l'onere di **attestare** il **rispetto dei requisiti previsti** (art. 14, comma 3 ter ,D.L. 63 / 2013) e la **congruità delle spese sostenute** riguardanti gli interventi agevolati.

Per quanto riguarda il **SISMABONUS** i tecnici incaricati, (**progettista strutturale, DL e Collaudatore strutturale**) secondo le rispettive competenze professionali, devono **asseverare** l'efficacia delle soluzioni adottate ai fini della **riduzione del rischio sismico** (DM n. 58 del 28.2.2017) e la **congruità delle spese sostenute**.

Requisiti tecnici attestati dai professionisti <<**sulla BASE DEL PROGETTO e dell'EFFETTIVA REALIZZAZIONE.**>>

Al Comune di ☐ Sportello Unico Attività Produttive ☒ Sportello Unico Edilizia <i>Indirizzo</i> PEC/Posta elettronica@.....it <i>Codice pratica</i> <i>Codice modello</i>(.....)	Pratica edilizia del Protocollo ☒ CILA-Superbonus ☐ CILA-Superbonus con altre comunicazioni o SCIA ☐ CILA-Superbonus con richiesta contestuale di atti presupposti <i>da compilare a cura del SUE/SUAP</i>
--	---

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA PER GLI INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 119 DEL D.L. N. 34 DEL 2020 (CILA-SUPERBONUS)

(ai sensi dell'art. 119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del 2020, come modificato dall'art. 33 del D.L. n. 77 del 2021)

DATI DEL TITOLARE

(in caso di più titolari, la sezione è ripetibile nell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI")

Cognome	Nome	Codice fiscale

DATI DEL CONDOMINIO / ENTE / ONLUS / ALTRO SOGGETTO

(eventuale)

In qualità di			
Amministratore di condominio			
Della ditta/società (denominazione)		Codice fiscale	Partita IVA
CONDOMINIO			
Nazionalità			
☒ Italiana		☐ Estera	
Iscritta alla C.C.I.A.A. di		Provincia	Numero
Con sede legale in (Comune)	Provincia	Stato	
		ITALIA	
Indirizzo		N. civico	CAP

DICHIARAZIONI (ARTT. 46 E 47 DEL DPR. N. 445/2000)

Il/la sottoscritto/a, consapevole delle **sanzioni penali** previste dalla legge per le **false dichiarazioni e attestazioni** (art. 76 del d.P.R. n. 445/2000 e Codice Penale), sotto la propria responsabilità

DICHIARA

i.2.1.1 ● **dichiara** che l'entità presunta del cantiere è inferiore a 200 uomini-giorno ed i lavori **non comportano i rischi particolari di cui all'allegato XI** del d.lgs. n. 81/2008 e di aver **verificato il certificato di iscrizione alla Camera di commercio**, il documento unico di regolarità contributiva, corredato da autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall'allegato XVII del d.lgs. n. 81/2008, e l'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato

di essere a conoscenza che **l'efficacia della presente CILA è sospesa** qualora **sia assente** il piano di sicurezza e coordinamento di cui all'articolo 100 del d.lgs. n. 81/2008 o il **fascicolo** di cui all'articolo 91, comma 1, lettera b), quando previsti, oppure in assenza di **notifica** di cui all'articolo 99, quando prevista, oppure in assenza di **documento unico di regolarità contributiva**

Attenzione: qualora dai controlli successivi il contenuto delle dichiarazioni risulti **non corrispondente al vero**, oltre alle **sanzioni penali**, è prevista la **decadenza dai benefici ottenuti sulla base delle dichiarazioni stesse** (art. 75 del d.P.R. n. 445/2000).

La relazione tecnica (energetica) ex Legge 10

E' il documento sul quale si fonda la possibilità di aderire al Superbonus, se il progetto consente il superamento di due Classi energetiche. Le Classi energetiche vanno a **A4 a G** (classe meno performante).

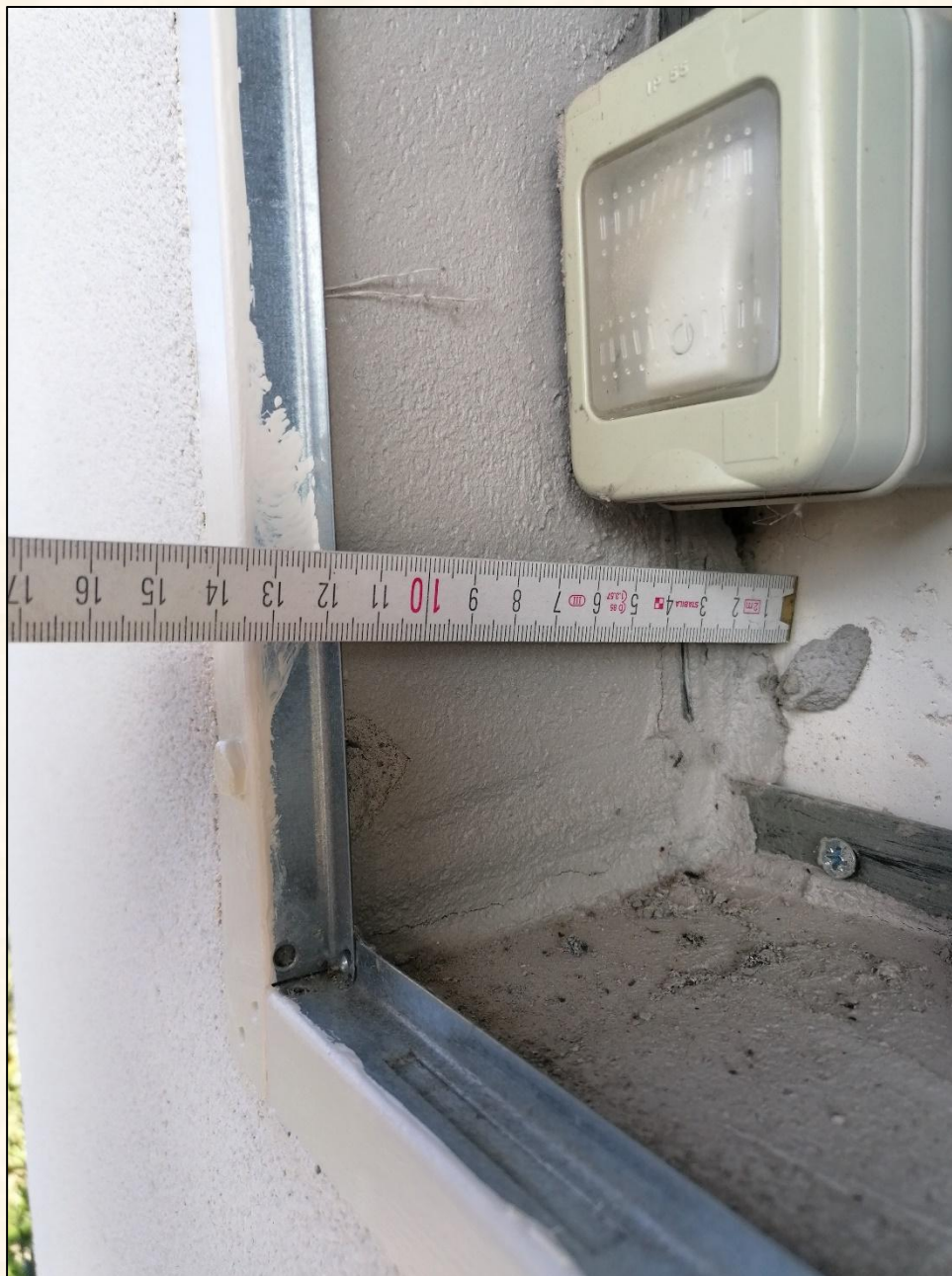
La **Relazione Tecnica (energetica) ex legge 10** (di seguito legge 10) è in assoluto il documento più corposo da analizzare (da 500 a più di mille pagine ed oltre) che, peraltro, durante l'esecuzione dei lavori spesso è stata consegnata in atti più volte, adeguandola alle modifiche apportate al progetto iniziale.

E' il documento nei confronti del quale le possibili verifiche sono ostacolate dalla **totale carenza documentale delle certificazioni** dei materiali messi in opera (ad es. materiali termoisolanti, serramenti) e delle soluzioni tecniche adottate (ad es. cappotto): **il compito di acquisirli compete all'impresa Appaltatrice e alla DL.**

DIFFORMITA' COMUNI RILEVATE FRA PROGETTO E STATO DI FATTO

- Il primo rilievo che si è formulato e che il progettista **NON** ha indicato la **versione del software certificato che ha utilizzato**; software che, quindi, sia in grado di assicurare la conformità al DM 26/6/2015.
- Nella relazione viene considerato un **unico spessore della muratura** di tamponamento esterna, nonostante nelle pareti esterne siano presenti i **cassonetti** delle tapparelle e le **murature per le sottofinestre**.
- A progetto **lo spessore del materiale termoisolante del cappotto**, in genere è pari a 140 mm, mentre in opera è pari a 120 mm.

Cappotto - PARTICOLARE



Aprile 2024 - Materiale Cappotto 1

KNAUF	5 Nr. lastre per pacco	2.5 superficie in m2
	1000 lunghezza in mm	500 larghezza in mm



EN 13163 : 2012
Nome del prodotto: Knauf XTherm E Cappotto Th31+
Conducibilità termica: λ 0.031 W/(m.K)
Resistenza termica dichiarata: $R = 3.85 \text{ m}^2\text{K/W}$
Anno marcatura CE: 14
Organismo notificato n° 0097

PRODOTTI REALIZZATI
IN ACCORDO
AL
CAM

ICMQ
Certificazione
di prodotto



EPS - EN 13163 - L2 - W2 - T1 - S2 - P3 - TR100 - DS(N)2
DOP n°4195-KXT31+-CAPPOTTO

KNAUF INDUSTRIES ITALIA S.R.L. Regione Bricco Grosso,5 - 14010 Cantarana (AT)

Prodotto:

Knauf XTherm E Cappotto Th31+

Codice SAP 2920825

Stabilimento: 4195
Data produzione/ Lotto :
231002 170655

Conservare questa etichetta per ogni reclamo

versione 1.0 del 22/02/2021

DIFFORMITA' COMUNI RILEVATE FRA PROGETTO E STATO DI FATTO

- All'**intradosso del solaio di copertura** delle cantine non è stato posto in opera il materiale termoisolante e/o la relativa finitura prevista nel CME per tutta la superficie del piano cantinato.

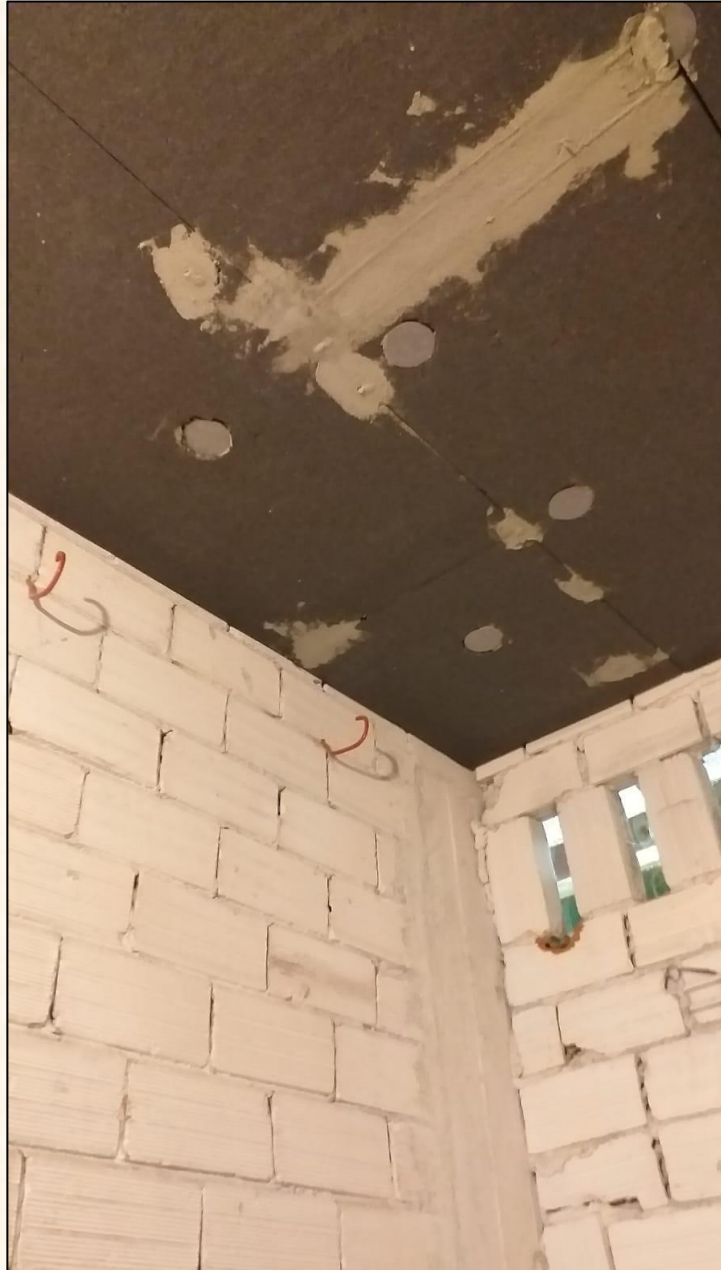
Intradosso solaio cantina privata - finitura 1



Isolamento intradosso solaio cantina privata - finitura 2



Isolamento intradosso del solaio di copertura delle cantine private - finitura 3



Intradosso solaio cantine non coibentato e tubazioni non contraddistinte



DIFFORMITA' COMUNI RILEVATE FRA PROGETTO E STATO DI FATTO

- Sull'**estradosso del solaio di pavimentazione del sottotetto** è stato posto in opera un materiale termoisolante di spessore differente da quello previsto a progetto.
- **Non è stata consegnata alcuna documentazione** indispensabile alla conduzione/manutenzione/utilizzo **dell'impianto termico/fotovoltaico** quale ad es. la dichiarazione di conformità, il Manuale d'uso e manutenzione ecc.

DIFFORMITA' COMUNI RILEVATE FRA PROGETTO E STATO DI FATTO

- | **COMPONENTI IMPIANTISTICI sono difformi nel numero e nelle caratteristiche tecniche** rispetto a quanto previsto in progetto, ad es. il numero delle Pompe di Calore (di seguito PdC) e dei vasi di espansione chiusi.

Pompe di calore (tre non funzionano)



Centrale termica - Vasi di espansione chiusi



DIFFORMITA' COMUNI RILEVATE FRA PROGETTO E STATO DI FATTO

- **Il locale centrale termica e gli impianti** presenti non sono conformi alla normativa vigente.

Varco di accesso al locale Centrale Termica



Tubazioni impianto termico - Segnalazione tubazioni



ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

E' il documento principale, ai fini del Superbonus, che attesta il superamento di due classi energetiche; deve essere sottoscritto da professionista in possesso dei requisiti previsti dal DPR 75/2013 e iscritto in apposito albo regionale (SIPEE).



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE CONVENZIONALE - Punto 12.2, allegato A del D.I. 6 agosto 2020



DATI GENERALI

Utilizzabile solo ai fini delle detrazioni fiscali del 110%

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
E

Oggetto dell'attestato

- ☒ Intero edificio
☐ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 1

- ☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☒ Altro: Superbonus ANTE-intervento

Dati identificativi



Regione: I
Comune: I
Indirizzo: VIA
Piano: /
Interno: /
Coordinate GIS: Lat: Long:

Zona climatica: E
Anno di costruzione: ----
Superficie utile riscaldata (m²):
Superficie utile raffrescata (m²):
Volume lordo riscaldato (m³):
Volume lordo raffrescato (m³):

Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☐ Ventilazione meccanica
☐ Illuminazione
☐ Climatizzazione estiva
☒ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO

ESTATE

Prestazione energetica globale

Riferimenti
Gli immobili simili
avrebbero in
media la seguente



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE CONVENZIONALE - Punto 12.2, allegato A del D.I. 6 agosto 2020



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

NON RICHIESTE NELL'APE CONVENZIONALE

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione		
Indirizzo		
E-mail		
Telefono		
Titolo		
Ordine/iscrizione	Ordine degli Ingegneri della provincia di Torino	
Dichiarazione di indipendenza	NON RICHIESTA NELL'APE CONVENZIONALE	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	NO
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R.

Data di emissione 00/00/0000

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

[Accedi](#)

Cerca un certificatore

[🏠](#) / [Torna indietro](#)

1 risultati

Ordina per

Denominazione A > Z



GUELLA CIVILIS ANTONIO

Matricola: 100100

Ragione Sociale: CIVILIS ANTONIO GUELLA MODENA

Città: MODENA

[Dettaglio](#)

0111111111



+390111111111



[REDACTED]@[REDACTED].it



[REDACTED]

Provincia: [REDACTED]

Comune: [REDACTED]

[📄 Scarica CV \(PDF\)](#)

☒ Al Comune di

(Art. 65 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e D.G.R. 26/11/2021 n. 10-4161)

☐ incaricato anche come direttore dei lavori delle opere strutturali**DATI DEL DIRETTORE DEI LAVORI DELLE OPERE STRUTTURALI**☐ **Direttore lavori opere strutturali**

(solo se necessario)

☐ Altri professionisti (la sezione è ripetibile in base al numero di altri tecnici coinvolti nell'intervento)

SOSTITUZIONE MANTO DI COPERTURA

1/7

Giudizio motivato di accettabilità dei risultati

ELEMENTI NUOVI, ALLEGGERIMENTO DELLA COPERTURA,
**AMMORSAMENTI DEI PILASTRINI ESISTENTI IN MURATURA AL
SOLAIO SOTTOSTANTE**

DICHIARAZIONI

Il/i progettista/i delle strutture con la firma della presente relazione illustrativa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del DPR. 445/2000, consapevole/i delle responsabilità penali di cui all'art. 76 del medesimo DPR, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci,

DICHIARA/NO

Documento firmato digitalmente dal/i **progettista/i** delle opere strutturali

Documento firmato digitalmente dal/i **direttore/i dei lavori delle opere strutturali**



Ammorsamento dei pilastri al solaio



Collegamento travi - pilastro



Elementi portanti del tetto - Connessioni e vincoli



Elementi portanti del tetto - Collegamenti dei cantonali in legno lamellare



**ASSEVERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 3 DEL DECRETO MINISTERIALE 28 FEBBRAIO 2017, E
SUCCESSIVE MODIFICAZIONI**

CLASSIFICAZIONE SISMICA DELLA COSTRUZIONE

situata nel COMUNE DI _____, al/ai seguente/i indirizzo/i
Via _____, riportata al catasto
nella zona cens. _____ Foglio n. _____ Particella/e n. _____ sub. n. _____

Coordinate geografiche di due spigoli opposti della costruzione nel sistema ETRF2000 (indicare qualora indicati in WGS 84 ⁽¹⁾)					
Spigolo 1	Lat.	_____	_____	Lon.	_____
Spigolo 2	Lat.	_____	_____	Lon.	_____

WGS84

SI ☒

Il sottoscritto _____ nato a _____
_____ residente a _____ in _____
_____ C.F. _____ iscritto
all'Ordine degli Ingegneri _____ della Prov. di _____ n. iscriz.

9778.J _____ consapevole delle responsabilità penali e disciplinari in caso di mendaci dichiarazioni,

PREMESSO

- che è in possesso dei requisiti richiesti dall'art. 3 del D.M. n. 58 del 27/02/2017,
- che opera nella qualità di tecnico incaricato di effettuare⁽²⁾:

- ☒ la Classificazione del Rischio Sismico dello stato di fatto della costruzione sopra individuata;
- ☒ il progetto per la riduzione del Rischio sismico della costruzione sopra indicata e la relativa Classificazione del Rischio Sismico conseguente l'intervento progettato, anche nel caso di demolizione e ricostruzione;

ASSEVERA

LA SEGUENTE DICHIARAZIONE

- possesso della polizza assicurativa di cui all'articolo 119 comma 14 del decreto-legge 19 maggio 2020, n.34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, per la presente asseverazione: SI ☒ NO ☐

⁽¹⁾ Gradi decimali; indicare almeno 6 cifre decimali

⁽²⁾ Barrare la casella, o le caselle, di interesse.

Il sottoscritto _____

consapevole delle responsabilità penali e disciplinari in caso di mendaci dichiarazioni,

PREMESSO

- che è in possesso dei requisiti richiesti dall'art. 3 del D.M. n. _58_ del __27/02/2017__,

ASSEVERA

LA SEGUENTE DICHIARAZIONE

- possesso della **polizza assicurativa** di cui all'articolo 119 comma 14 del decreto-legge 19 maggio 2020, n.34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, per la presente asseverazione:

SI ☒

NO ☐

ALLEGATO B

- la congruità della spesa ammessa a detrazione, stimata mediante il prezzario della Regione Piemonte e prezzario DEI pubblicato nell'anno 2022, che ammonta ad un costo complessivo dell'intervento, comprensivo delle spese professionali, pari ad € _____, di cui di lavori pari ad € _____
- varie analisi della costruzione emerge quanto segue:

STATO DI FATTO (ante operam):

- Classe di Rischio della costruzione⁽³⁾: A+ ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G ☒
- Valore dell'indice di sicurezza strutturale (IS-V)⁽⁴⁾: _____ %
- Valore della Perdita Annua Media (PAM)⁽³⁾: _____ %
- Linea Guida, utilizzata come base di riferimento per le valutazioni, approvata con D.M. n. 42 del 1 8/0 1/201 8; successivi aggiornamenti del 1 1/0 2/201 9;
- classe di rischio attribuita utilizzando il metodo: convenzionale ☒ semplificato ☐
- si allega la relazione illustrativa dell'attività conoscitiva svolta e dei risultati raggiunti, salvo per i casi in cui è prevista la demolizione e ricostruzione;

STATO CONSEGUENTE L'INTERVENTO (post operam)^{(5) (6)}

- Classe di Rischio della costruzione⁽²⁾: A+ ☒ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G ☐
- Valore dell'indice di sicurezza strutturale (IS-V)⁽³⁾: _____ %
- Valore della Perdita Annua Media (PAM)⁽³⁾: _____ %
- Linea Guida, utilizzata come base di riferimento per le valutazioni, approvata con D.M. n. 42 del 1 8/0 1/201 8; successivi aggiornamenti del 1 1/0 2/201 9;
- classe di rischio attribuita utilizzando il metodo: convenzionale ☒ semplificato ☐
- estremi del Deposito/Autorizzazione al Genio Civile, ai sensi delle autorizzazioni in zona sismica, n. _____ del ____/____/20____;
- si allega la relazione illustrativa dell'attività conoscitiva svolta e dei risultati raggiunti, inerenti la valutazione relativa alla situazione post- intervento.

EFFETTO DELLA MITIGAZIONE DEL RISCHIO CONSEGUITO MEDIANTE L'INTERVENTO PROGETTATO^{(4) (5)}

Gli interventi strutturali progettati consentono una riduzione del Rischio Sismico della costruzione ed il passaggio di un numero di Classi di Rischio, rispetto alla situazione ante operam, pari a: Nessuna classe ☐ n. 1 classe ☐ n. 2 o più classi ☒

Data

Timbro e firma

⁽³⁾ Alla lettera che identifica la Classe di Rischio aggiungere il simbolo (*) se attribuita con il metodo semplificato.

⁽⁴⁾ Da omettere per attribuzioni effettuate con il metodo semplificato.

⁽⁵⁾ Sezione da compilare quando si attribuisce la Classe di Rischio in conseguenza della redazione di un progetto di intervento strutturale.

⁽⁶⁾ Intervento che può consistere anche nella demolizione e ricostruzione, rientrante nella "ristrutturazione edilizia", come definita all'art. 3 co. 1, lett. d del D.P.R. 380/2001

ALLEGATO B

- la **congruità della spesa ammessa** a detrazione, stimata mediante il prezzario __ della Regione Piemonte e prezzario DEI__ pubblicato nell'anno 2022__, che ammonta ad un costo complessivo dell'intervento, comprensivo delle spese professionali, pari ad €_____, di cui di lavori pari ad € _____

STATO DI FATTO (**ante operam**):

- Classe di Rischio della costruzione ⁽³⁾:

A+ ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G ☒

STATO CONSEGUENTE L'INTERVENTO (**post operam**) ⁽⁵⁾ ⁽⁶⁾:

- Classe di Rischio della costruzione ⁽²⁾:

A+ ☒ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G ☐

⁽²⁾ Barrare la casella, o le caselle, di interesse.

⁽³⁾ Alla lettera che identifica la Classe di Rischio aggiungere il simbolo (*) se attribuita con il metodo semplificato

⁽⁵⁾ Sezione da compilare quando si attribuisce la Classe di Rischio in conseguenza della redazione di un progetto di intervento strutturale.

⁽⁶⁾ Intervento che può consistere anche nella demolizione e ricostruzione, rientrante nella "ristrutturazione edilizia", come definita all'art. 3 co. 1, lett. d del D.P.R. 380/2001

ATTESTAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI

**AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 4-TER DEL DECRETO MINISTERIALE 28 FEBBRAIO 2017, E
SUCCESSIVE MODIFICAZIONI**

INTERVENTO DI RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO DELLA COSTRUZIONE

situata nel COMUNE DI _____, al/ai seguente/i indirizzo/i

Via _____, riportata al catasto nella

zona cens. _____ Foglio n. _____ Particella/e n. _____ sub. n. _____

Coordinate geografiche di due spigoli opposti della costruzione nel sistema ETRF2000 (indicare qualora indicati in WGS 84) ⁽¹⁾				
Spigolo 1	Lat. _____	Lon. _____	7	WGS84
Spigolo 2	Lat. _____	Lon. _____	7	☒ SI

Committente: Condominio

Impresa: _____

Pratica edilizia n. _____ del _____

Il sottoscritto _____ C.F. _____

_____ iscritto all'Ordine Degli ingegneri della Prov. di _____

_____ n. iscriz. _____, in qualità di Direttore dei Lavori dell'intervento

sopra individuato, consapevole delle responsabilità penali e disciplinari in caso di mendaci dichiarazioni,

ASSEVERA

- di essere in possesso dei requisiti richiesti dall'art. 3 del D.M. n. 58 del 27/02/2017,
- di essere in possesso della polizza assicurativa, allegata alla presente, di cui all'articolo 119 comma 14 del decreto-legge 19 maggio 2020, n.34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, per la presente asseverazione;
- che i lavori corrispondono al progetto definitivo, ed a quello delle eventuali varianti, già trasmessi alla Regione e consentono la riduzione della classe di rischio sismico della costruzione;
- che l'ammontare dei lavori, eseguiti in conformità al Progetto per la riduzione del rischio sismico della costruzione, sono risultati pari ad € _____ e tale somma risulta congrua per il risultato conseguito;
- che in relazione alle somme degli Stati di Avanzamento già riconosciuti all'impresa è da corrispondere una somma finale pari a € _____, come di seguito indicato:

	PAGAMENTI GIA'	PAGAMENTO DA EFFETTUARE CON IL PRESENTE STATO
--	----------------	--

⁽¹⁾ Gradi decimali; indicare almeno 6 cifre decimali

consapevole delle responsabilità penali e disciplinari
in caso di mendaci dichiarazioni,

i lavori corrispondono al progetto definitivo,

e tale somma risulta congrua per il risultato
conseguito

ALLEGATO B-1

	EFFETTUATI ⁽²⁾	FINALE ⁽²⁾
1° SAL		--
2° SAL		--
Stato FINALE	--	

- che i lavori eseguiti hanno consentito la riduzione del Rischio Sismico della costruzione ed il passaggio di un numero di Classi di Rischio, rispetto alla situazione ante opere, di:

Nessuna classe ☐

n. 1 classe ☐

n. 2 o più classi ☒

IL DIRETTORE DEI LAVORI
(... ..)

⁽²⁾ Indicare importi al netto dell'I.V.A.

**ASSEVERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 3 DEL DECRETO MINISTERIALE 28 FEBBRAIO 2017, E
 SUCCESSIVE MODIFICAZIONI**

CLASSIFICAZIONE SISMICA DELLA COSTRUZIONE

situata nel COMUNE DI _____, al/ai seguente/i indirizzo/i

Via _____, riportata al catasto

nella zona cens. _____ Foglio n. _____ Particella/e n. _____ sub. n. _____

Coordinate geografiche di due spigoli opposti della costruzione nel sistema ETRF2000 (indicare qualora indicati in WGS 84) ⁽¹⁾			
Spigolo 1	Lat.	Lon.	WGS84
Spigolo 2	Lat.	Lon.	SI ☒

Il sottoscritto _____ nato a

_____ il _____ residente a _____ in

_____ n. _____ C.F. _____ iscritto

all'Ordine _____ degli Ingegneri _____ della Prov. di _____ n. iscriz. _____

_____, consapevole delle responsabilità penali e disciplinari in caso di mendaci dichiarazioni,

PREMESSO

- che è in possesso dei requisiti richiesti dall'art. 3 del D.M. n. 58 del 28/02/2017,
- che opera nella qualità di tecnico incaricato di effettuare⁽²⁾:

- ☐ la Classificazione del Rischio Sismico dello stato di fatto della costruzione sopra individuata;
- ☒ il progetto per la riduzione del Rischio sismico della costruzione sopra indicata e la relativa Classificazione del Rischio Sismico conseguente l'intervento progettato, anche nel caso di demolizione e ricostruzione;

ASSEVERA

LA SEGUENTE DICHIARAZIONE

- possesso della polizza assicurativa di cui all'articolo 119 comma 14 del decreto-legge 19 maggio 2020, n.34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, per la presente asseverazione: SI ☒ NO ☐

⁽¹⁾ Gradi decimali; indicare almeno 6 cifre decimali

⁽²⁾ Barrare la casella, o le caselle, di interesse.

EFFETTO DELLA MITIGAZIONE DEL RISCHIO CONSEGUITO MEDIANTE L'INTERVENTO PROGETTATO

Gli interventi strutturali progettati consentono una riduzione del Rischio Sismico della costruzione ed il passaggio di un numero di Classi di Rischio, rispetto alla situazione ante-operam, pari a:

Nessuna classe ☒ n. 1 classe ☐ n. 2 o più classi ☐

Data

Timbro e firma

AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 4-TER DEL DECRETO MINISTERIALE 28 FEBBRAIO 2017, E
 SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

INTERVENTO DI RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO DELLA COSTRUZIONE

situata nel COMUNE DI _____, al/ai seguente/i indirizzo/i
 Via _____, riportata al catasto nella
 zona cens. _____ Foglio n. _____ Particella/e n. _____ sub. n. _____

Coordinate geografiche di due spigoli opposti della costruzione nel sistema ETRF2000 (indicare qualora indicati in WGS 84⁽¹⁾)

Spigolo 1	Lat.	Lon.	WGS84
Spigolo 2	Lat.	Lon.	SI ☒

Committente: CONDOMINIO

Impresa: _____

Pratica edilizia n. _____ del _____ Cilas

Il sottoscritto ing./arch. ING. _____ C.F. _____
 iscritto all'Ordine INGEGNERI della Prov. di _____

_____ n. iscriz. _____, in qualità di Direttore dei Lavori dell'intervento
 sopra individuato, consapevole delle responsabilità penali e disciplinari in caso di mendaci dichiarazioni,

ASSEVERA

- di essere in possesso dei requisiti richiesti dall'art. 3 del D.M. n. 58 del 28/02/2017
- di essere in possesso della polizza assicurativa di cui all'articolo 119 comma 14 del decreto-legge 19 maggio 2020, n.34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, per la presente asseverazione;
- che i lavori, stimati in fase di Progetto pari ad € _____, hanno raggiunto un S.A.L. pari al _____% dell'importo e quindi ammontano ad € _____ Iva incl come di seguito indicato:

	SOMME GIA' RICONOSCIUTE (²)	SOMMA RICONOSCIUTA CON IL PRESENTE SAL(²)
1° SAL		€ _____ iva escl.
2° SAL		

- che i lavori corrispondono al progetto definitivo, ed a quello delle eventuali varianti, già trasmessi alla Regione;
- che la spesa, stimata mediante il prezzoario Reg. Piemonte, DEI _____ pubblicato nell'anno 2022, è congrua;

_____, li _____

L'IMPRESA

IL DIRETTORE DEI LAVORI

(.....ING.....)

⁽¹⁾ Gradi decimali; indicare almeno 6 cifre decimali

⁽²⁾ Indicare importi al netto dell'I.V.A.

Il sottoscritto consapevole delle responsabilità penali e disciplinari in caso di mendaci dichiarazioni

ASSEVERA

- di essere in **possesso della polizza assicurativa** di cui all'articolo 119 comma 14 del decreto-legge 19 maggio 2020, n.34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, per la presente asseverazione;
- OMISSIS
- che i **lavori corrispondono al progetto definitivo** ed a quello di eventuali varianti, già trasmessi alla Regione;
- che **la spesa**, stimata mediante il prezzario pubblicato nell'anno **è congrua**;

_____, lì _____

L'IMPRESA

IL DIRETTORE DEI LAVORI
(ING.....)

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (CME)

- LE CRITICITA' PIÙ FREQUENTI -

- ➔ A fronte di due pratiche edilizie presentate a qualche mese di distanza l'una dall'altra (ad es. Superbonus e Bonus facciate) sono stati predisposti due CME, presumendo, di conseguenza, che le opere saranno realizzate in due cantieri differenti con conseguente duplicazione di alcuni costi fissi ad es. ponteggio, opere di cantierizzazione.
- ➔ **Differenze quantitative** di componenti impiantistiche (ad es. PdC, vasi di espansione chiusi, superfici dei pannelli fotovoltaici) fra quanto previsto a progetto e quello effettivamente installato.
- ➔ **Differenze qualitative** fra quanto indicato nella Legge 10, nel CME e gli interventi realmente eseguiti in relazione ad es. alla stratigrafia del cappotto, alla stratigrafia di alcuni elementi edilizi (tamponamenti esterni, solette balconi), al trattamento superficiale degli elementi lignei, alla stratigrafia dell'isolamento termico dell'intradosso dei piani cantinati.

LE DIMENSIONI DEL “DISASTRO” (socioeconomico per i condòmini)

In data 31 luglio 2026 il Superbonus 110% ha superato la soglia dei **126,6 mld (*)** di euro di investimenti totali interessando complessivamente **502.388 edifici**.

() Italia Oggi del 16.09.2026 – fonte Enea*

Condomini (*)

Il 28,1% dei fabbricati (**141.050 edifici**), ha assorbito fondi, pari al 68,7% degli investimenti ammessi a detrazione (**85,7 miliardi di €**).

L'investimento medio si attesta a 613.364,29 euro/condominio.

() Italia Oggi del 16.09.2026 – fonte Enea*

EFFETTI COLLATERALI

RIVALUTAZIONE DELLE RENDITE CATASTALI (pratica da attivare?)

COMPRAVENDITE IMMOBILIARI riguardanti unità immobiliari interessate dal Superbonus
(quale è il valore commerciale di un immobile interessato dal Superbonus?)

CONTENZIOSO IN AMBITO: **CIVILE** (Committente vs Appaltatore/GC e/o professionisti)
(Professionisti vs GC e/o Committente)

PENALE (Committente, Appaltatore/GC, professionisti)

ORDINISTICO (professionisti)

CONSEGUENZE CERTE

I condòmini, pur senza avere **responsabilità dirette, personali e oggettive**, nella gestione del Superbonus, se i lavori non sono stati completati, ovvero non sono conformi al progetto, ovvero se il Superbonus è inficiato ad es. da dichiarazioni mendaci, dovranno subire **esborsi economici MOLTO importanti**, che diventeranno ancor più significativi a causa delle eventuali sanzioni applicate, se **lo Stato non interverrà legiferando *ad hoc* con una sorta di “SANATORIA.”**

SUGGERIMENTI

- 1) **ACQUISIRE TUTTA LA DOCUMENTAZIONE** dal Committente oltre che dal Progettista, CSP/CSE, DL, Asseveratori, Ditta Appaltatrice/GC e dal **COMUNE**: la pratica edilizia deve essere **corretta e completa**, se si vuole acquisire il diritto di accedere al Superbonus. La documentazione è mediamente articolata da 150 a 350 allegati, alcuni dei quali come il CME e la legge 10 assommano a **diverse centinaia, se non migliaia di pagine**. In genere, negli anni, svariati documenti sono stati modificati e ripresentati in Comune più volte.

- 2) **ANALISI PUNTUALE, CRITICA E COMBINATA** dei differenti documenti acquisiti che, nel corso degli anni, sono stati ripresentati apportando modifiche anche sostanziali ad es. progetti, Computo Metrico Estimativo (CME), Legge 10, modulistica predisposta/Dichiarazioni/ Certificazioni.

- 3) **ACQUISIRE LA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** sia in situ che quella a mani dei condòmini e chiedere loro chiarimenti in merito alle significative voci di costo indicate nel CME (ad es. Gru con nolo a caldo).

- 4) Prima di procedere a consegnare in **VIA FORMALE** (*) al Committente la Relazione tecnica, se nella stessa sono state ravvisate, fra l'altro, omissioni di documenti ovvero dichiarazioni/asseverazioni mendaci **RICHIEDERE CHE SI TENGA UN INCONTRO con i legali** del Condominio e con il Committente (ndr: l'amministratore), per concordare come procedere e per dare ai condòmini i corretti suggerimenti **per quanto oggi è possibile.**

(*) Il **termine di tre mesi per proporre querela** decorre dal momento in cui la persona offesa ha una conoscenza certa e completa del fatto-reato nella sua dimensione **oggettiva e soggettiva**, e non necessariamente dalla data della relazione di un tecnico, a meno che il professionista non lo abbia **formalmente e personalmente** comunicato all'interessato.

SUPERBONUS, CRITICITA' 110%

RINGRAZIO TUTTI PER L'ATTENZIONE