

# *CONVEGNO SUPERBONUS*



*ORDINE AVVOCATI TORINO  
COMMISSIONE SCIENTIFICA*

*24 Aprile 2024  
RELATORE Arch. Roberta Distinto*



# *GLI ASPETTI TECNICI*

- **2024: Chi può accedere al Superbonus?**
- **Ruolo centrale del professionista tecnico**
- **Sistema edificio-impianto**  
Scelta e uso dei materiali
- **Verifica della conformità edilizia-urbanistica**  
Sanatorie e semplificazioni introdotte
- **Contenziosi e Risarcimenti**  
Ipotesi, casi pratici e truffe
- **Scollamento tra ratio della norma e realtà**



# *2024: CHI PUÒ ACCEDERE AL SUPERBONUS?*

*Fino al 28/03/2024 esistevano dei soggetti e delle condizioni tali per cui il Superbonus con aliquota al 110% avrebbe potuto essere utilizzato oltre il 2023.*

## *Gli enti del III settore*

*(art. 119, comma 9, lettera d-bis del Decreto Rilancio), se in possesso di alcuni requisiti, erano ammessi al Superbonus 110% sulle spese sostenute fino al 31/12/2025*



# 2024: CHI PUÒ ACCEDERE AL SUPERBONUS?

## Requisiti:

- *Svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica;*
- *Siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4\*, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito. Il titolo di comodato d'uso gratuito è idoneo all'accesso alle detrazioni di cui al presente articolo, a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore alla data di entrata in vigore della presente disposizione.*

**SOLO SE CILAS PRESENTATA O  
INTERVENTI O CONTRATTI ATTIVI  
ALLA DATA DEL 29/03/2024**

**\*B1** – Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanatrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme

**\*B2** – Case di cura e ospedali, poliambulatori, fabbricati di proprietà dell'I.N.P.S.

**\*D4** – Case di cura ed ospedali, poliambulatori (con fine di lucro).



# 2024: CHI PUÒ ACCEDERE AL SUPERBONUS?

Invece potranno ancora accedere al Superbonus **con aliquota RIDOTTA** (già a partire dal 2023):

**I condomini** che non hanno provveduto ad una delibera assembleare di esecuzione dei lavori entro il 24/11/2022 e la presentazione della CILAS entro il 25/11/2022 avranno diritto alle seguenti detrazioni :

- spese sostenute nel 2024 - bonus 70% ;
- spese sostenute nel 2025 - bonus 65% .



*2024:  
CHI PUÒ ACCEDERE AL SUPERBONUS?*

*IDEM per le **persone fisiche** proprietarie o cointestatatarie (con altre persone fisiche) di edifici da 2 a 4 unità immobiliari autonomamente accatastate che non abbiano presentato la CILAS entro il 25/11/2022*



*RUOLO CENTRALE DEL  
PROFESSIONISTA TECNICO*



# ***RUOLO CENTRALE DEL PROFESSIONISTA TECNICO***

*FIGURE TECNICHE CHE PRENDONO PARTE al Superbonus, nelle varie fasi:*

- *Tecnico che effettua lo studio preliminare di fattibilità del Superbonus*
- *Progettista*
- *Direttore dei Lavori*
- *Coordinatore della Sicurezza (e Responsabile dei Lavori)*
- *Asseveratore Superbonus*
- **PERITO NEL CONTENZIOSO**





# *RUOLO CENTRALE DEL PROFESSIONISTA TECNICO*

*Le responsabilità nell'ambito del Superbonus per il tecnico Progettista nelle varie fasi: preliminare (fattibilità), definitiva ed esecutiva e/o del Direttore dei lavori sono le classiche responsabilità che hanno/avrebbero in un normalissimo lavoro edile.*

*Nulla di più, nulla di meno*

*Generalmente nel Superbonus intervengono un progettista termotecnico (ecobonus), uno strutturista (sismabonus) e un architettonico per il coordinamento e la presentazione delle pratiche edilizia. Importante è ricordare che NON tutti gli interventi di ristrutturazione possono rientrare all'interno di quelli cd. incentivabili!*



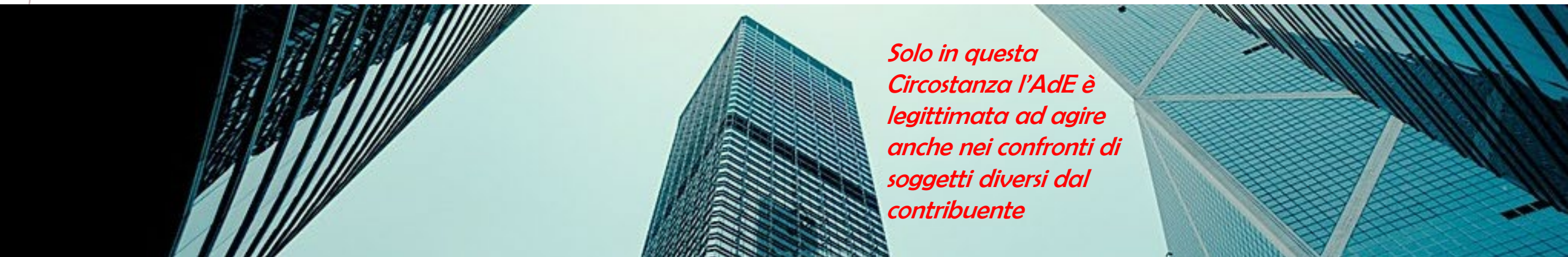
# *RUOLO CENTRALE DEL PROFESSIONISTA TECNICO*

*Alcune pillole di responsabilità professionale (e non solo):*

*Non si può prescindere dalla **REGOLA DELL'ARTE!***

**IL DL È CHIAMATO A RISPONDERE IN SOLIDO**  
*del danno derivato dalla mancata esecuzione a regola d'arte*  
*(Art. 2055 del Codice Civile ma anche comma 6 dell'art. 121\* D.L. n. 34/2020 \_Decreto Rilancio)*

*\*L'art. 121 prevede che qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei soggetti beneficiari, maggiorato di interessi e sanzioni. Il comma 6 stabilisce che tale recupero **in presenza di concorso nella violazione**, può essere effettuato anche in solido nei confronti del «fornitore» **(ingegneri, architetti, geometri, costruttori, fornitori. Anche i commercialisti che rilasciano il visto di conformità)***



*Solo in questa  
Circostanza l'AdE è  
legittimata ad agire  
anche nei confronti di  
soggetti diversi dal  
contribuente*

# *RUOLO CENTRALE DEL PROFESSIONISTA TECNICO*

**Progettista** (*redazione CME computi metrici estimativi e analisi prezzi*) **Direttore dei lavori, Asseveratore**

*Sono soggetti alla verifica della **congruità dei prezzi**, determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezziari **DEI (Tipografia del Genio Civile)\***, in quelli predisposti dalle Regioni e dalle Province Autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.*

***\*DEI:** il prezziario DEI nasce principalmente per l'Ecobonus 110. Anche la Circolare 16/E /2021 dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che per interventi diversi dal Superbonus non è possibile utilizzare il Prezziario DEI per la verifica di congruità delle spese.*



# *RUOLO CENTRALE DEL PROFESSIONISTA TECNICO*

## *\*DEI*

*In particolare, i prezzi DEI sono 6 e ognuno è dedicato a una specifica tipologia di lavori*

- Impianti Tecnologici,*
- Nuove Costruzioni,*
- Recupero Ristrutturazione Manutenzione,*
- Urbanizzazione Infrastrutture Ambiente,*
- Impianti Elettrici,*
- Architettura Interior Design*

*OGNI SEZIONE è AGGIORNATA OGNI 6 MESI*

*L'aggiornamento semestrale è necessario per seguire l'evoluzione dei prezzi soggetti a variazioni per aumenti delle materie prime, di particolari condizioni di mercato, di particolari contingenze normative o fiscali, oltre che conoscere nuovi materiali e nuove voci di opere compiute.*



# *RUOLO CENTRALE DEL PROFESSIONISTA TECNICO*

*Il professionista asseveratore, per ogni intervento comportante attestazioni o asseverazioni, DEVE stipulare una polizza assicurativa con massimale pari agli importi dell'intervento oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni, per danni involontariamente cagionati ai proprio clienti e al Bilancio dello Stato.*

*Se un soggetto ritenuto responsabile di un evento dannoso, per qualche motivo si rende insolvente e se la sua polizza “non copre” il sinistro, magari per effetto di esclusioni contrattuali più o meno esplicite (ad esempio della garanzia solidale), allora gli altri soggetti possono essere chiamati a risarcire anche la quota di quest'ultimo. Ciò vale anche per il soggetto che magari ha avuto una “colpa” marginale, graduata anche solo in misura del 1%: questo diabolico meccanismo può portarlo a pagare il 100% del danno.*



# *RUOLO CENTRALE DEL PROFESSIONISTA TECNICO*

*A fronte dell'eventuale compimento di **attestazioni mendaci** da parte dei tecnici e dei professionisti coinvolti (si pensi, ad esempio **all'APE, alle asseverazioni, al visto di conformità, alla CILA, etc.**) – potrebbero essere contestate le diverse **fattispecie di falsità ideologica**:*

- quelle previste, in materia di dichiarazioni mendaci in atto di notorietà;*
- o quelle relative a gravi ipotesi di truffa e di indebita percezione di erogazioni pubbliche.*



# *RUOLO CENTRALE DEL PROFESSIONISTA TECNICO*

*Il Superbonus dà e darà adito a controversie e contenziosi e la figura del **consulente tecnico/perito/mediatore ausiliario** diventa centrale.*

*Tale intento è evidente già nella volontà del legislatore che nel D.Lgs. n. 28/2010, così dispone: l'organismo di conciliazione “nelle controversie che richiedono specifiche competenze tecniche, può nominare uno o più mediatori ausiliari” (Art. 8 comma 1) e ancora: “Il mediatore può avvalersi di esperti iscritti negli albi dei consulenti presso i tribunali” (Art. 8 comma 4).*

*Ovvio è la rilevanza nei contenziosi civili di CTU e CTP.*



*SISTEMA  
EDIFICIO-IMPIANTO  
EDIFICIO-STRUTTURA:  
SCELTA E USO DEI MATERIALI*







*SISTEMA  
EDIFICIO-IMPIANTO  
EDIFICIO-STRUTTURA:  
SCELTA E USO DEI MATERIALI*

*Quando si parla di integrazione edificio - impianto si parla di metodologie innovative, soluzioni veloci e leggere per l'efficientamento energetico, poco si parla delle soluzioni integrate legate al Sismabonus, ossia ai sistemi di consolidamento.*

*Fondamentale è che i sistemi innovativi e/o tecnologici proposti in fase preliminare trovino concretezza nell'esecuzione degli interventi e non solo per «gonfiare» i CME*

# *SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO EDIFICIO-STRUTTURA: SCELTA E USO DEI MATERIALI*

*La scelta di materiali altamente prestazionali in fase operativa non può prescindere da considerazioni sull'intero ciclo di vita del singolo componente edilizio, dalla produzione all'utilizzo, allo smantellamento.*

*Importante diventa il tema della riqualificazione e dell'integrazione architettonica dei sistemi adottati negli edifici esistenti, scegliendo quello più idoneo in relazione alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso.*





*VERIFICA DELLA  
CONFORMITÀ  
EDILIZIA-URBANISTICA:*

*SANATORIE E SEMPLIFICAZIONI  
INTRODOTTE*



***VERIFICA DELLA CONFORMITÀ  
EDILIZIA-URBANISTICA:  
SANATORIE E SEMPLIFICAZIONI INTRODOTTE***

***CILA Semplificata per Superbonus 110, l'eccezione alla regola?***

*L'art. 33 del D.L. «Semplificazioni» n° 77/2021 ha introdotto una versione speciale di CILA, esclusivamente per effettuare alcuni tipi di intervento dell'art. 119 D.L. 34/2020, cioè Superbonus 110%.*

*Pertanto restano esclusi dalla «CILA 110 semplificata» tutti gli interventi privi di bonus fiscali edilizi, o quelli diversi dal Superbonus 110 (Bonus Casa, Ecobonus, Sismabonus ordinario, Bonus Facciate).*

***Se l'art. 33 del D.L. 77/2021 deroga l'attestazione dello Stato Legittimo in CILA, la regola generale la pretende (a prescindere dalla modulistica unificata).***



*VERIFICA DELLA CONFORMITÀ  
EDILIZIA-URBANISTICA:  
SANATORIE E SEMPLIFICAZIONI INTRODOTTE*

*L'obbligo di verificare lo Stato Legittimo da parte del cittadino privato si desume anche dall'art. 34-bis DPR 380/01 (anch'esso inserito con DL 76/2020, convertito con modifiche in L. 120/20):*

- esso prevede l'obbligo di attestazione di rispondenza delle tolleranze edilizie da effettuarsi in via comparativa allo Stato Legittimo;*
- piuttosto che l'obbligo di «sanare» gli illeciti e/o le difformità nella modulistica relativa a istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie (rispettivamente Permesso di Costruire, CILA e SCIA)*

*N.B. Il medesimo obbligo NON va in capo alla P.A.*

# *CONTENZIOSI E RISARCIMENTI*



## *CONTENZIOSI E RISARCIMENTI*

*Spesso e volentieri, le liti fra le parti in materia di “Superbonus 110%” sono state e potranno essere scatenate da:*

- continuo mutamento della normativa di riferimento*
- aumento dei prezzi dei materiali impiegati nei cantieri dagli appaltatori;*
- maggiore difficoltà di procedere alla cessione del credito nei confronti delle banche ed aumento dei relativi costi di attualizzazione e/o blocco delle cessioni*



## *CONTENZIOSI E RISARCIMENTI*

*E' facile ipotizzare che i beneficiari del "Superbonus 110%" risulteranno, in quest'ottica, i soggetti più vulnerabili.*

*Una volta **accertate irregolarità** legate alla fruizione dei benefici; all'assenza (totale o parziale) ovvero alla **perdita dei requisiti di legge**, il beneficiario dovrà corrispondere all'Agenzia delle Entrate l'importo relativo alla detrazione non spettante, con interessi e sanzioni tributarie.*

*La scure del recupero, del resto, potrebbe estendersi anche a professionisti ed imprese; **senza scordare la potenziale rilevanza penale connessa al disconoscimento dell'agevolazione.***





# *CONTENZIOSI E RISARCIMENTI*

*Cerchiamo quindi di fare chiarezza (per quanto possibile) sulla diversità di situazioni che si possono verificare in caso di possibili contenziosi dal c.d. Superbonus 110% con 4 ipotesi.*



# *CONTENZIOSI E RISARCIMENTI*

## **1.**

*Il Condominio ha deliberato di voler eseguire gli interventi di riqualificazione dell'edificio, ha conferito incarichi ai Professionisti e/o sottoscritto contratti con un General Contractor e/o imprese appaltatrici ma poi, per un qualunque motivo a lui non imputabile, i lavori non sono iniziati.*

*Nel caso di omesso o ritardato adempimento degli altri soggetti, l'assemblea condominiale, appositamente e tempestivamente convocata dall'Amministratore, potrà deliberare la proposizione di un'azione risarcitoria (c.d. danno da perdita di chance / bonus edilizi). Diversamente, sarà opportuna la sottoscrizione di apposito atto transattivo con rinuncia ad ogni reciproca pretesa, diritto e/o azione.*



# *CONTENZIOSI E RISARCIMENTI*

## **2.**

*La seconda ipotesi attiene ai vari giudizi ex art. 1137 cod. civ. relativi alle deliberazioni assembleari in argomento.*

*Previo esperimento del procedimento obbligatorio di Mediazione, il condomino potrà far valere censure «improprie», ossia che prescindono dal merito dell'intervento di riqualificazione dell'edificio (ad es. convocazione tardiva dell'assemblea) o proprie (ad es. i pannelli del cappotto termico che incidono sulla proprietà privata). Onde evitare rilevante pregiudizio economico, si raccomanda all'Amministratore la massima attenzione nel curare le proprie incombenze (ad. es. corretta tenuta del registro dell'anagrafe condominiale, tempestiva e corretta convocazione dell'assemblea condominiale).*



# *CONTENZIOSI E RISARCIMENTI*

## **3.**

*La terza ipotesi riguarda la non corretta esecuzione delle opere.*

*Dopo aver esaminato ed invocato le eventuali pattuizioni contrattuali in argomento e/o la disciplina codicistica di cui agli artt. 1667 e ss. cod. civ. in materia di appalto, occorrerà prestare particolare attenzione a quei casi in cui i vizi e/o le difformità possano far venir meno i presupposti dell'agevolazione fiscale.*

*Nel giudizio civile in cui ciò dovesse essere accertato e attestato dal c.t.u., il Giudice potrà trasmettere gli atti presso la competente Procura della Repubblica (ipotesi di reato ex art. 316 – ter c.p., indebita percezione di erogazioni a danno dello Stato e/o art. 640 bis c.p., truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche) e/o presso l'Agenzia delle Entrate (per i conseguenziali provvedimenti).*



# *CONTENZIOSI E RISARCIMENTI*

## **4.**

*L'ultima ipotesi attiene a tutti quegli interventi che non sono stati ultimati entro il 31.12.2023 e che quindi, nella quota parte e salvo diverse pattuizioni contrattuali, dovrebbero essere remunerate dal Condominio nella percentuale del 30%.*

*Sarà utile, se possibile, far valere in questi casi eventuali inadempimenti dei Professionisti e/o dell'Appaltatore al fine di cercare, all'occorrenza tramite procedimento di Mediazione, di far valere la finalità del c.d. Superbonus 110%, ossia ottenere la riqualificazione dell'edificio senza alcun costo per le opere a carico dei condomini.*



## *CONTENZIOSI E RISARCIMENTI*

*In caso di MANCANZE e/o RITARDI, perpetrati dalle imprese e/o dai professionisti incaricati per l'esecuzione dei lavori, che non hanno permesso al committente di accedere alle detrazioni, è possibile ottenere un RISARCIMENTO per PERDITA DI CHANCE.*

*Nulla però è scontato e tutto va provato. Le sentenze sono contrastanti. Alcune rigettano le domande di risarcimento, altre portano a un accoglimento parziale.*



## *CONTENZIOSI E RISARCIMENTI*

*Le sentenze già emanate, per quanto poche, offrono i primi elementi utili per orientarsi!  
Sotto il **profilo tecnico e cantieristico** occorre fornire elementi «forti» e ben circostanziati  
al fine di ottenere un risarcimento da parte del beneficiario:*

- Assenza di documentazione completa di regolarità edilizia*
- Assenza di notifica preliminare*
- Assenza di idoneità tecnico-professionale dell'impresa e/o degli artigiani*
- Risoluzione del contratto d'appalto senza giustificato motivo*
- Mancata corrispondenza dei materiali in uso e in appalto*



# *CONTENZIOSI E RISARCIMENTI*

## *SENTENZA 21607/2024 ROMA*

*Il Giudice ha accordato al condominio committente dei lavori il risarcimento per «perdita di chance» (seppure in maniera parziale), nonostante alcune carenze probatorie, riconoscendo il GRAVE inadempimento e dichiara risolto il contratto d'appalto. Al momento di decidere sull'ammontare del danno da ristorare, il Tribunale specifica che non essendo mai stata realizzata la ristrutturazione della facciata, che avrebbe dato diritto al Bonus, tale diritto risulta frustrato a causa del comportamento dell'impresa, cosicché «deve essere da questi risarcita la chance che l'attore avrebbe potuto usufruire di tale Bonus».*





# *CONTENZIOSI E RISARCIMENTI*

## *SENTENZA 21607/2024 ROMA*

*Il giudice romano, però, fa un appunto:*

*l'attore ha fornito prova della sussistenza di solo alcuni dei requisiti per accedere al Bonus e avrebbe comunque potuto reperire sul mercato un'altra impresa per portare a termine i lavori, garantendosi l'agevolazione.*

*Ciò, però, non porta il giudice a negare il risarcimento per perdita di chance, ma comunque lo costringe a ridurre l'importo liquidabile a una percentuale "determinata equitativamente, pari al 70% del Bonus astrattamente riconoscibile".*



# *CONTENZIOSI E RISARCIMENTI*

## *SENTENZA 1690/2023 TREVISO*

*Diversamente il Tribunale di Treviso, con la sentenza 1690/2023, non ha riconosciuto il danno da «perdita di chance» al proprietario proprio perché non aveva provato il collegamento tra l'inadempimento dell'impresa e l'impossibilità di accedere al Superbonus. Considerato che il committente ha allegato il contratto d'appalto, e che sarebbe spettato all'impresa dimostrare il proprio corretto adempimento, mentre questa invece rimaneva contumace, il giudice ha dichiarato sciolto il contratto, e ha così riconosciuto il diritto del committente al risarcimento dei danni patiti, escludendo quelli legati alla perdita della possibilità di accedere all'agevolazione fiscale.*



# *CONTENZIOSI E RISARCIMENTI*

## *SENTENZA 1690/2023 TREVISO*

*In particolare, il proprietario non ha prodotto «alcunché che possa permettere di ritenere provato, secondo un rigoroso giudizio di probabilità, che se non vi fosse stato l'inadempimento della convenuta l'attore avrebbe potuto giovare del bonus fiscale».*

*Il Giudice ha quindi potuto condannare l'impresa solo a riversare quanto già ricevuto dal committente a titolo di pagamento, senza aggiungere a tale somma la perdita economica subita a causa della mancata possibilità di fruire della detrazione.*





*CASI PRATICI*

## *CASI PRATICI*

**OGGETTO:**

***a) Mancata comunicazione della Notifica Preliminare***

*Se si vuole beneficiare di qualsiasi Bonus Edilizio (compreso quindi anche il Superbonus), un adempimento importante e sottolineato nella recente circolare 17/E/2023 dell'Agenzia delle Entrate (vademecum aggiornato generale per tutti i bonus edilizi) è rappresentato dalla **comunicazione agli Enti Competenti (cd. notifica preliminare)** nel territorio in cui si svolgono i lavori.*

*Il riferimento normativo è **l'art. 99 del D. Lgs. 81/2008 (TU Sicurezza sul lavoro)**, il quale prescrive che il committente o il responsabile dei lavori trasmetta, prima dell'inizio dei lavori, **all'ASL e all'Ispettorato del Lavoro e alla direzione provinciale del lavoro territorialmente competenti, la cd. notifica preliminare.***



## *CASI PRATICI*

### **OGGETTO:**

#### ***a) Mancata comunicazione della Notifica Preliminare***

*Come specificato dall'art.99 del TU Lavoro sopracitato, la notifica preliminare va inviata nei seguenti casi:*

*a) cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea;*

*b) cantieri che, inizialmente non soggetti all'obbligo di notifica, ricadono nelle categorie di cui alla lettera a) per effetto di varianti sopravvenute in corso d'opera;*

*c) cantieri in cui opera un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a 200 uomini-giorno.*

*NB - I soggetti destinatari della notifica preliminare di cui sopra la trasmettono alla cassa edile territorialmente competente.*



## *CASI PRATICI*

**OGGETTO:**

***a) Mancata comunicazione della Notifica Preliminare***

***Cosa succede in caso di omissione***

*Essendo una misura atta ad attivare la vigilanza in materia di sicurezza dei cantieri, se non si comunica la data di inizio lavori ne consegue la decadenza dalla detrazione solo qualora risulti che per la tipologia di lavori eseguiti o per le modalità di svolgimento degli stessi il contribuente vi era tenuto sulla base della legislazione vigente ( Circolare 11.05.1998 n. 121, paragrafo 8).*

*E' bene evidenziare che **l'eventuale omissione NON PUÒ ESSERE SANATA**, ai fini della detrazione e/o benefici fiscali, mediante la c.d. remissione in bonis (entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile \_articolo 2, comma 1, D.L. 16/2012).*



## *CASI PRATICI*

### **OGGETTO:**

***b) Superbonus – momento di emissione dell'APE ante intervento art. 119 del D.L. 19/05/2020, n° 34 (decreto Rilancio).***

***Risposta n° 584/2022 – Agenzia Entrate***

***Il Condominio istante intende effettuare un intervento di ristrutturazione mediante demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio condominiale (la Regione ha riconosciuto un contributo per la ricostruzione a seguito dei danni causati dagli eventi sismici del 2012):***

- nel giugno 2021 è stata presentata la comunicazione di inizio lavori, non ancora avviati alla data del quesito***
- sono previsti interventi rientranti nel cd ecobonus e sismabonus e interventi cd «trainati», asseverando un salto di 2 classi energetiche***





## CASI PRATICI

### **OGGETTO:**

***b) Superbonus – momento di emissione dell'APE ante intervento art. 119 del D.L. 19/05/2020, n° 34 (decreto Rilancio).***

***Risposta n° 584/2022 – Agenzia Entrate***

***L'Istante ritiene che l'APE possa essere redatto prima che le opere cui si riferisce abbiano realmente inizio e non necessariamente prima della comunicazione formale di inizio lavori.***

***L'AdE, al riguardo, sancisce quanto dettato dall'art. 7, comma 3, del decreto interministeriale 06/08/2020 (cd. decreto Requisiti): «Per gli interventi di cui all'art. 119, commi 1 e 2 del decreto Rilancio, è obbligatoria la produzione degli attestati di prestazione energetica nella situazione ante e post intervento di cui al punto 12 dell'Allegato A», riferiti all'intero fabbricato prendendo in considerazione solo i servizi energetici presenti nella situazione ante intervento e considerando nella situazione post intervento tutti gli interventi «trainanti» e «trainati» eseguiti congiuntamente.***





## *CASI PRATICI*

### **OGGETTO:**

***b) Superbonus – momento di emissione dell'APE ante intervento art. 119 del D.L. 19/05/2020, n° 34 (decreto Rilancio).***

***Risposta n° 584/2022 – Agenzia Entrate***

*Tanto premesso, con riferimento quesito, relativo alla possibilità di redigere l'A.P.E. ante intervento anche successivamente alla comunicazione di inizio dei lavori, si fa presente che la risposta implica valutazioni di natura tecnica che esulano dalle competenze dell'Agenzia delle entrate in quanto riferite all'applicazione del citato D. Lgs. N° 192 del 2005 nonché del predetto decreto Requisiti avente ad oggetto la normativa in materia di efficientamento energetico.*

*TECNICAMENTE in fase di presentazione della pratica edilizia (CILAS nello specifico del Superbonus) è OBBLIGATORIO allegare l'APE ANTE E POST, indipendentemente dall'effettivo inizio dei lavori. E' condizione imprescindibile per la validità della pratica edilizia e conseguentemente dell'accessibilità alle detrazioni*

## *CASI PRATICI*

### **OGGETTO:**

***c) Superbonus – attestazione della congruità delle spese in base ai prezzi vigenti – art. 119 del D.L. 19/05/2020, n° 34 (decreto Rilancio) – Risposta n°1/2024 – Agenzia Entrate***

***L'Istante***, «condominio minimo» situato nel territorio della Regione X, ha deliberato e incaricato una ditta edile di effettuare interventi di efficientamento energetico rientranti nel cd. Superbonus (presentazione CILAS in data 15/04/2022): infra la sostituzione dei serramenti «ad arco» dell'intero edificio che, al momento della firma del contratto di appalto avvenuto ad aprile 2022, il prezzo della Regione X non contemplava; pertanto, è stato utilizzato il prezzo della «vicina» Regione Y edizione 2021.

***In corso d'opera la Regione X ha aggiornato il prezzo includendovi anche i prezzi riferiti alla sostituzione delle persiane e delle finestre «ad arco».***



## CASI PRATICI

### **OGGETTO:**

***c) Superbonus – attestazione della congruità delle spese in base ai prezziari vigenti – art. 119 del D.L. 19/05/2020, n° 34 (decreto Rilancio) – Risposta n°1/2024 – Agenzia Entrate***

***L'Istante ritiene che la verifica della congruità dei prezzi, ai fini della relativa attestazione ai sensi dell'allegato A del D.M. 06/08/2020, deve essere effettuata «al momento del SAL o del fine lavori».***

***L'A.d.E. ritiene, che la verifica della congruità della spesa, ai fini della relativa attestazione debba essere effettuata al momento del sostenimento delle spese stesse utilizzando il prezzoario vigente a tale data.***

***(N.B. Come chiarito nelle circolari del 2020, per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, in applicazione del criterio di cassa, le spese si intendono sostenute alla data dell'effettivo pagamento.***

***In caso di sconto «integrale» in fattura (e, dunque, in assenza di pagamento), occorre fare riferimento alla data di emissione della fattura del fornitore).***

***Infatti il comma 13 - bis del DL 34/2020 stabilisce che «L'asseverazione [...] è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori» ossia deve fare riferimento al prezzoario in vigore al momento del sostenimento della spesa nel senso sopra precisato.***



## CASI PRATICI

### **OGGETTO:**

***c) Superbonus – attestazione della congruità delle spese in base ai prezzi vigenti – art. 119 del D.L. 19/05/2020, n° 34 (decreto Rilancio) – Risposta n°1/2024 – Agenzia Entrate***

***Con riferimento alla detrazione (cd. Superbonus) di cui all'art. 119 del D.L. 19/05/2020 n° 34 (di seguito Decreto Rilancio, convertito, con modificazioni, dalla legge 17/07/2020, n° 77), il comma 13 prevede che, ai fini della fruizione diretta dell'agevolazione o dell'opzione di cui all'articolo 121 del medesimo decreto, per gli interventi di efficientamento energetico di cui ai commi 1, 2 e 3 del citato art. 119, «i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3 - ter dell'art. 14 del D.L.04/06/2013, n° 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 03/08/2013, n° 90, e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati».***



## CASI PRATICI

### **OGGETTO:**

#### ***d) Rilevanze Catastali***

*Chi abbia usufruito del «Superbonus 110%» potrebbe risultare destinatario di lettere di compliance, da parte dell’Agenzia delle Entrate, in materia catastale.*

*Ai fini del controllo fiscale, infatti, l’Agenzia delle Entrate realizzerà, mediante apposite banche dati, speciali liste selettive in relazione agli immobili che hanno fruito delle “maxi” detrazioni edilizie al fine di verificare che, a fronte dell’effettuazione dei lavori di cui al D.L. n. 34/2020, vi sia stata da parte del contribuente / beneficiario la corrispondente modifica della rendita catastale; con dichiarazione delle eventuali relative variazioni.*

*Nel caso di irregolarità il Fisco, prima di procedere con l’azione accertativa e con le relative sanzioni, dovrà inviare una lettera di compliance; come tentativo di addivenire ad una definizione bonaria della questione con il contribuente che, se d’accordo, dovrà accettare la contestazione versando quanto richiesto dall’Ufficio.*



*BONUS EDILIZI  
AGENZIA DELLE ENTRATE:  
TRUFFE PER CIRCA  
15 MILIARDI DI EURO*



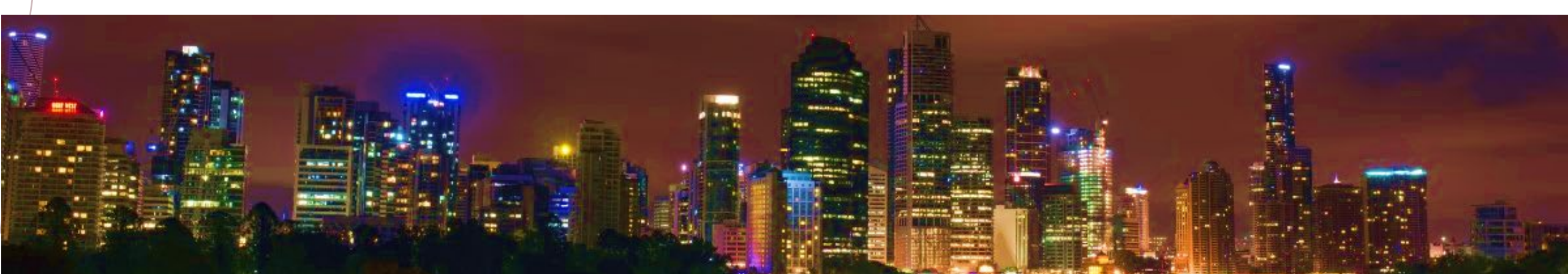
***BONUS EDILIZI  
AGENZIA DELLE ENTRATE:  
TRUFFE PER CIRCA 15 MILIARDI DI EURO***

***«Nel settore dei Bonus edilizi abbiamo intercettato insieme alla Guardia di Finanza truffe per circa 15 miliardi di euro.***

***Di questi, grazie ai nostri controlli preventivi, 6,3 miliardi di euro sono stati individuati e scartati prima che si realizzassero le frodi; 8,6 miliardi sono invece stati oggetto di decreti di sequestro da parte dell'Autorità giudiziaria.***

***Sono inoltre in corso verifiche fiscali sui crediti oggetto di compensazione, che stanno portando all'emissione di atti di recupero nei confronti dei responsabili».***

***16/04/2024 - Avv. Ernesto Maria Ruffini, direttore dell'Agenzia delle Entrate***





# *BONUS EDILIZI AGENZIA DELLE ENTRATE: TRUFFE PER CIRCA 15 MILIARDI DI EURO*

*Il caso che ad oggi ha destato maggior scalpore, tanto per l'entità della frode quanto per l'ampia platea di intermediari finanziari coinvolti, che ha portato a plurimi ricorsi e a più sentenze «gemelle» (7), muove da un'indagine napoletana:*

*Secondo quanto si ricava dalle decisioni emesse in sede cautelare, gli inquirenti avrebbero scoperto un'associazione a delinquere alla guida di un consorzio che, ponendosi come una sorta di General Contractor, promuoveva presso i privati la realizzazione di interventi coperti dagli incentivi e offriva studi preliminari gratuiti funzionali alla stesura dei preventivi di spesa; sulla base della documentazione così acquisita, e con la complicità di una rete di professionisti e tecnici abilitati, il consorzio simulava, all'insaputa dei proprietari, di aver realizzato gli interventi, emettendo le relative fatture (con gli sconti del caso) e completando gli ulteriori passaggi richiesti per cedere a terzi i crediti d'imposta in tal modo simulati.*



*SCOLLAMENTO TRA RATIO  
DELLA NORMA E REALTÀ*



## *SCOLLAMENTO TRA RATIO DELLA NORMA E REALTÀ*

*IN UN SISTEMA CHE NON SUGGERISCE SOLUZIONI, EMERGE  
L'IMPORTANZA DEL BUON SENSO E DELLA PROFESSIONALITÀ'*

*Fondamentale, **lato professionista**, è operare con prudenza e con perizia, cercando di avere un minimo di controllo di tutta la pratica e non solo della propria parte specialistica.*

***Lato committente** è fondamentale avvalersi di un gruppo di lavoro formato da professionisti qualificati, che operino in stretta sinergia, e scegliere una impresa che disponga di buone garanzie patrimoniali. Poi bisognerebbe prendere l'abitudine di chiedere o, meglio, di esibire spontaneamente, anche le proprie "credenziali assicurative", importanti per tutelare se stessi e gli altri.*



## *SCOLLAMENTO TRA RATIO DELLA NORMA E REALTÀ*

*Dalla data di entrata in vigore del 19/05/2020 fino ad oggi, l'art. 119 ha subito ben 19 modifiche normative, mentre l'art. 121, che disciplina la cessione dei crediti e lo sconto in fattura, ne ha subite altre 14. Il SUPERBONUS sale quindi a quota 33!!!*

*Occorre forse trovare una «bussola» di orientamento normativo.*

*Come possono contribuenti, professionisti e imprese lavorare serenamente in un clima di continua incertezza sul futuro?*

*Forse servirebbero, più che norme di incentivazione edilizia a tempo:*

- Una normativa edilizia che prenda in considerazione lo stato dell'arte del costruito;*
- La presenza di veri sistemi di qualificazione che garantiscano qualità progettuale ed esecutiva;*
- Un reale controllo da parte dello Stato, che non porti l'incentivazione del lavoro «in nero» e l'elusione delle norme, anche e soprattutto sulla sicurezza sul lavoro;*
- Una norma sulla sicurezza realmente recepita dalle norme europee, applicabile da tutti gli utenti.*



## *SCOLLAMENTO TRA RATIO DELLA NORMA E REALTÀ*

*Ma...a riprova della «cogente» confusione normativa arriva la*

***Direttiva Case Green:*** *l'Ecofin ha dato il via libera alla EPBD – Energy Performance of Buildings Directive sul rendimento energetico degli edifici, in data 12/04/2024, confermando l'accordo raggiunto con il Parlamento europeo lo scorso dicembre.*

*Secondo le nuove norme, entro il 2030 tutti i nuovi edifici dovranno essere a emissioni zero (dal 1° gennaio 2028 per gli edifici di proprietà pubblica) ed entro il 2050 il patrimonio edilizio dell'UE dovrà raggiungere la neutralità carbonica.*

*Gli Stati membri potranno esentare da questi obblighi alcune categorie di edifici residenziali e non residenziali, tra cui gli edifici storici o le case vacanza.*

*Gli obblighi sono da fissarsi a livello nazionale e non di singoli edifici o di singoli proprietari.*

*I paesi devono aggiornare entro il 30 giugno 2024 il Piano Nazionale Integrato Energia e Clima (PNIEC), definendo le strategie, gli investimenti e le politiche da attuare, considerando la situazione del patrimonio edilizio e le classi di reddito dei residenti.*





***GRAZIE!***

***Arch. Roberta DISTINTO***

***Tel. +39 392 1113315***

***studiodistinto@gmail.com***

***architrestudio@gmail.com***