



Confraternita di Sant'Ambrogio

MILANO

Convegno del 13 Aprile 2024

DA SUPERBONUS 110% A ECOBONUS ORDINARIO

COME EVITARE IL CONTENZIOSO

Profili Tecnici e Progettuali
Aspetti Civili e Tributari
Questioni Legali





Confraternita di Sant'Ambrogio

Atti del Convegno

**Da Superbonus 110% a Ecobonus Ordinario
come evitare il contenzioso**

Profili Tecnici e Progettuali

Aspetti Civili e Tributario

Questioni Legali

Milano - 13 Aprile 2024
Hotel Meliá - Via Masaccio 19
ore 10:00

Costruire il proprio patrimonio immobiliare e mantenerlo nel tempo è uno dei più importanti elementi società evoluta. Case per abitazione, luoghi sicuri per lavorare e custodire i propri beni e ambienti accoglienti e idonei per permettere lo svolgersi della vita civile e sociale in ogni forma sono indicatori fedeli del livello che una Società ha raggiunto. Vedere cantieri è segno di vita e poter ammirare immobili in condizioni di manutenzione ottimale segnala una società florida e prospera, allo stesso modo come il degrado, l'abbandono e la mancanza di cura sono segni sicuri di crisi non solo economica ma anche umana.

La crisi che si è abbattuta sugli Stati Uniti nel 2008 nasce proprio da una gestione a dir poco allegra del settore immobiliare, dove un accesso al credito non regolato da una reale copertura patrimoniale ha portato al fallimento di diversi Istituti di Credito. L'importazione artificiale di questa crisi tra il 2008 e il 2010 in Europa e l'ulteriore decisione di far partecipare il mondo del credito europeo al salvataggio della finanza USA nel 2012 si è logicamente abbattuto in modo gravissimo non solo sugli stessi Istituti di Credito ma anche sul mondo immobiliare che necessita di un ragionevole accesso al Credito da parte di famiglie e aziende. Questo scenario si è inserito in una situazione ormai pluridecennale di un progressivo ritiro del mondo pubblico dagli investimenti immobiliari, sia in forma di nuove costruzioni, ma soprattutto nelle manutenzioni, portando ad un degrado che va dal grave al gravissimo della maggior parte del patrimonio immobiliare pubblico, dagli ospedali ai palazzi amministrativi. Ma progressiva dismissione di molte proprietà di Stato, Regioni e Comuni con successivo riaffitto dello stesso immobile per la necessaria continuità operativa, non ha certo migliorato la situazione. La crisi economica generale ha poi pesantemente influito sulla manutenzione anche degli edifici privati, spesso rimasti in condizioni subottimali.

In un simile scenario la immissione di risorse pubbliche nel mercato immobiliare è concordemente visto come elemento di stimolo auspicabile. Nella situazione italiana il Governo ha deciso di non percorrere la via delle Grandi Opere, ma investire in una spinta significativa a favore della manutenzione straordinaria con interventi strutturali sugli edifici sia pubblici che privati. La modalità

scelta, ovvero la decisione di accollare il costo degli interventi nella sua totalità alla collettività, comprendendovi addirittura le spese amministrative secondarie, ha sicuramente portato ad una moltitudine di interventi ed ad una immissione massiccia di risorse nel mercato immobiliare, ma allo stesso momento è stato gravato da molte e complesse difficoltà che in buona parte emergono solo ora.

Discuterne gli aspetti, positivi e negativi, in un momento dove da una parte il persistere della crisi economica suggerisce la continuità di interventi di finanza pubblica a favore del settore e dall'altra la esplosione del debito pubblico in tutti i paesi dell'area economica occidentale, non più coperto da un controvalore reale, si impone oggi come elemento di assoluta necessità.

La Confraternita di Sant'Ambrogio, da sempre attenta ai risvolti geopolitici e sociali dell'economia nel mondo occidentale, ha voluto così mettere a confronto varie opinioni del settore e raccogliere i pareri degli esperti per una visione sul futuro alla luce delle esperienze acquisite. Essa saluta con gratitudine gli illustri relatori i cui contributi ha voluto raccogliere e mettere a disposizione di tutti in questo volume come contributo.

Il Presidente

Saluti

D.ssa Annamaria Villacci

Consigliera Confraternita di Sant'Ambrogio

Benvenuti al nostro Convegno, Convegno promosso dalla Confraternita di Sant'Ambrogio della quale mi pregio essere parte unitamente a Pasquale Carulli, che tanto ha lavorato per la realizzazione del convegno e Gianfranco Pintaldi che - dopo di me - porterà i suoi saluti.

Saluto e ringrazio la Presidenza, i Relatori per l'impegno assunto e per l'apporto del proprio autorevole contributo ai nostri lavori così come ringrazio gli Sponsor presenti in sala.

Un particolare ringraziamento, è rivolto al Presidente della Confraternita di Sant'Ambrogio, il Prof. Guido Peter Broich, che ha posto il suo sigillo al Convegno di oggi e che avremo modo di ascoltare nelle sue conclusioni.

107 miliardi di investimenti totali di cui 19 miliardi investiti nella sola Lombardia questi, sono i dati ENEA aggiornati a Gennaio del corrente anno.

Numeri importanti, legati all'applicazione dello strumento oggetto del nostro convegno; uno strumento che ha rappresentato e rappresenta certamente un'opportunità di sviluppo ma al tempo stesso, mostra e ha mostrato tutta la sua complessità generando non pochi dubbi sulle modalità e nei termini della sua stessa applicazione; c'è bisogno di chiarezza sia dal punto di vista tecnico sia dal punto di vista Tributario/Civile/Legale.

Rischi e Benefici:

ecco questa, è la vera domanda alla quale oggi intendiamo e tentiamo di dare una risposta competente, chiara ed efficace alla Comunità ed è questo lo scopo del nostro impegno e del convegno di oggi.

Buon lavoro a tutti"!

Dott. Gianfranco Pintaldi
Consigliere Confraternita di Sant'Ambrogio

Buongiorno a tutti,

a nome della confraternita di Sant' Ambrogio ringrazio i partecipanti ed i relatori intervenuti al primo convegno che, come anticipato da chi mi ha preceduto, si propone di sensibilizzare e promuovere l'informazione ai cittadini e professionisti su argomenti di attualità, come l'argomento che tratteremo oggi.

Sappiamo quali sono stati pregi difetti di questa misura che peraltro è stata cambiata più di 20 volte nell'arco della sua entrata in vigore. Una misura importante il cui scopo è senz'altro degno di nota. Spiegheremo e metteremo in risalto, grazie agli interventi dei relatori che si alterneranno durante il convegno, le criticità di questo scottante argomento ma anche i suoi benefici.

Ringrazio gli sponsor: PEMDAT, ASSIPLAN, lo Studio BOREATTI COLANGELO, EDILAWAD, KONSTRUIRE E ASSIMAST di Unipolsai che ci hanno permesso di realizzare questo primo evento e spero che saranno nostri partner anche per il futuro. Siamo convinti che da questo incontro usciremo tutti più informati e più consapevoli.

Infine ringrazio tutti i membri della nostra Confraternita: il nostro Presidente il Prof. Guido Broich, Pasquale Carulli Bali di Milano che è il promotore di questo primo convegno insieme alla Consigliera e amica Annamaria Villacci.

Lascio ora la parola alla Presidenza per i prossimi interventi.

Buon proseguimento!

Dott. Cristiano Cremoli

Presidente Collegio dei Geometri di Milano e Provincia

Buongiorno a tutti,

vi ringrazio per l'invito a partecipare a questa interessante iniziativa.

Il tema dei bonus edilizi si annovera tra le tematiche più dibattute degli ultimi anni ed è attualmente presente nel dibattito politico del nostro paese.

Principalmente nei bonus riguardanti l'efficientamento energetico degli edifici quello che ha ricevuto la maggiore attenzione mediatica è il Superbonus 110, un provvedimento lacunoso, senza una necessaria pianificazione preventiva e una attenta analisi tra costi e benefici.

Una norma che, drasticamente rimodulata, potrebbe anche apportare importanti migliorie sullo stock edilizio pubblico e privato del nostro paese, ormai vetusto.

Come da qualche decennio avviene, la politica italiana soffre di una miopia progettuale che non la porta ad affrontare in modo razionale le priorità del paese, legiferando "di pancia" e perdendo invece la visione lontana.

Ritengo che fosse ovvio da subito non poter attuare in così poco tempo un efficientamento degli edifici con carenza di tecnici e maestranze per far fronte ad un imponente carico di lavoro.

Era ovvio che con un margine temporale ristretto e con una richiesta importante di materie prime si generasse un

importante bolla speculativa

Era scontato che la maggior parte degli edifici energivori residenziali fossero Condomini e vi fossero difficoltà nel raggiungere le maggioranze idonee per poter arrivare a delibera.

Era evidente che la Pubblica Amministrazione non fosse strutturata a ricevere un imponente mole di richieste per la verifica dello stato legittimo degli edifici.

Era pacifico che la verifica dello stato legittimo avrebbe escluso molti edifici dall'accedere al bonus.

E potrei continuare con le mille ovvietà che il legislatore non ha considerato nella stesura della norma, obbligando a continue modifiche successive, circolari interpretative dell'Agenzia delle Entrate e dell'Enea che hanno generato caos creando difficoltà operative a proprietari, professionisti e imprese.

Ritengo personalmente che la norma avrebbe dovuto interessare primariamente gli edifici pubblici, particolarmente energivori e bisognosi di interventi di manutenzione. Penso alle scuole, agli edifici comunali, alle strutture ospedaliere, alle case popolari ecc...

Per gli edifici privati sarebbe stato opportuno procedere con bandi annuali "tipo cofinanziamento" dove, a fronte di un progetto di riqualificazione e un computo metrico estimativo chiaro, si sarebbe potuto controllare e rendicontare tutto il processo, attribuendo così un tetto definito all'ammontare globale di cessione del credito o sconto in fattura.

Questo avrebbe dato la possibilità al governo di fissare

budget annuali credibili anche molto capienti e il provvedimento sarebbe divenuto strutturale evitando così di generare bolle speculative.

Sarebbe stata anche un'occasione per differenziare la tipologia di interventi a seconda della zona climatica di riferimento.

Sarebbe stato necessario anche un approfondimento delle tipologie di intervento e materiali di utilizzo perché un efficientamento energetico spinto non vada a discapito del comfort abitativo e della salubrità degli alloggi.

Questo secondo tema non è assolutamente da sottovalutare. La Sick Building Syndrome (SBS) o "sindrome dell'edificio malato" può essere causata da diversi fattori, soprattutto in edifici troppo coibentati: qualità dell'aria interna scadente, cattiva ventilazione, condizioni ambientali interne inadeguate, contaminazione biologica da muffe, possono portare a malattie e a forte disagio abitativo.

La Direttiva Europea sull'efficientamento energetico degli immobili, di recente approvazione, traccia un percorso di efficientamento da qui al 2050, anno in cui si prevede di arrivare a zero emissioni.

Il recepimento della direttiva nel nostro paese non potrà esimere il governo ad una rimodulazione del bonus e un ripensamento sulla cessione dei crediti bloccata recentemente.

Una buona norma sarebbe un volano "sano" per l'economia, avrebbe un respiro pluriennale dando serenità a committenti, professionisti e operatori

evitando fastidiose situazioni di contenzioso che invece ci troveremo a dover gestire nei prossimi anni per gli interventi eseguiti.

Un tema questo che sta suscitando molte preoccupazioni e che so verrà approfondito negli interventi della mattina che seguiranno.

Auspico infine che questa volta, facendo tesoro degli errori commessi, si possa costruire un percorso normativo sostenibile e di buon senso nella speranza che vengano coinvolti nell'iter anche tutti gli attori della filiera delle costruzioni.

Grazie per l'ascolto"

Ing. Elsayed Awad
Imprenditore Edile

Buongiorno,

Anch'io rivolgo il mio saluto ai presenti in sala e sono onorato di avere contribuito, in qualità di Sponsor insieme agli altri naturalmente, alla giornata di oggi.

La società Edil Awad S.r.l. che io ho fondato è un'impresa edile esperta in manutenzione ordinaria e straordinaria, nelle ristrutturazioni immobiliari e nel consolidamento strutturale.

Da oltre 20 anni, ci dedichiamo al patrimonio edilizio esistente, seguendo un approccio conservativo e combinando tecniche tradizionali con soluzioni e prodotti all'avanguardia.

Questo è un momento di chiarimento utile ed opportuno.

Siamo in una fase delicata; molto è stato fatto ma tanto resta da fare e ci sono ancora aspetti critici che vanno gestiti ed affrontati.

Grazie dunque alla Confraternita di Sant'Ambrogio per avere organizzato questo convegno al quale partecipo molto volentieri e con convinzione.

Grazie a tutti.

Interventi della Tavola Rotonda

Geom. Lucio Colombini

Studio Pemdat

Superbonus 110

Premessa

Il Superbonus è l'agevolazione fiscale disciplinata dall'articolo 119 del decreto legge n. 34/2020 (decreto Rilancio), che consiste in una detrazione del 110% delle spese sostenute a partire dal 1 luglio 2020 per la realizzazione di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica e al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici. Tra gli interventi agevolati rientra anche l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

L'agevolazione si affianca alle detrazioni, già in vigore da molti anni, spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus) e per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (sismabonus), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63/2013.

La legge di bilancio 2022 ha prorogato l'agevolazione, prevedendo scadenze diverse in funzione dei soggetti che sostengono le spese ammesse.

In particolare, il Superbonus spetta:

a. fino al 31 dicembre 2025, nelle seguenti misure

- 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023 per opere con pratica edilizia protocollata prima di Novembre 2022
- 90% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023 per opere con pratica edilizia protocollata dopo Novembre 2022
- 70% per le spese sostenute nel 2024
- 65% per le spese sostenute nel 2025

Gli interventi agevolabili

Interventi principali o TRAINANTI (interventi strettamente necessari per il miglioramento di due classi energetiche)

- interventi di isolamento termico sugli involucri
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti
- interventi antisismici.

Interventi aggiuntivi o TRAINATI

Oltre agli interventi trainanti sopra elencati, rientrano nel Superbonus anche le spese per interventi eseguiti insieme ad almeno uno degli interventi principali di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico, quali:

- interventi di efficientamento energetico
- installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo
- infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici
- interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (16-bis, lettera e del Tuir).

A chi spetta?

- condomìni
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento
- Istituti autonomi case popolari (Iacp) comunque denominati o altri enti che rispondono ai requisiti della legislazione europea
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci
- Onlus, associazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale

- associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

I massimali di spesa

Per l'intervento di isolamento termico delle superfici (coibentazione):

- 50.000 euro, per gli edifici unifamiliari e per le unità funzionalmente indipendenti;
- 40.000 euro, per i condomini composti da 2 a 8 unità immobiliari. L'importo va moltiplicato per ogni unità presente in condominio;
- 30.000 euro, per i condomini composti da più di 8 unità immobiliari. Anche qui, la cifra si dovrà moltiplicare in base al numero delle unità.

Per l'intervento di sostituzione dell'impianto di climatizzazione esistente con uno più energeticamente efficiente:

- 30.000 euro, per gli immobili unifamiliari o unità funzionalmente indipendenti;
- 20.000 euro, da moltiplicare per ogni appartamento, per i condomini che contano fino a 8 unità immobiliari;
- 15.000 euro, da moltiplicare per il numero delle unità, per i condomini composti da più di 8 unità abitative.

Per gli interventi volti all'adeguamento antisismico dell'edificio:

- 96.000 euro è il massimale previsto per ogni beneficiario che intende effettuare lavori antisismici. Nel caso di un condominio, il limite andrà moltiplicato per il numero delle unità abitative;

Obbligo conformità urbanistica immobile

Condizione sine qua non per il riconoscimento della detrazione nella misura sopra descritta è che l'immobile oggetto di intervento non presenti difformità urbanistiche e/o abusi edilizi.

Nello specifico, relativamente alle opere TRAINANTE l'immobile dovrà esse conforme al progetto depositato presso il Comune di ap-

partenenza in tutte le sue parti comuni quali facciate, coperture, vani scale, ecc. Invece relativamente alle opere TRAINATE, quelle eseguite su parti comuni vale quanto precedentemente descritto, contrariamente quelle eseguite all'interno delle proprietà private (Es. sostituzione dei serramenti) il proprietario dell'immobile dovrà incaricare un tecnico abilitato per la verifica ed il rilascio della conformità edilizia della propria unità abitativa. Per quanto sopra descritto e nel caso in cui emergessero difformità edilizie, le proprietà potranno procedere con la sanatoria delle stesse presentando apposita pratica presso il comune di appartenenza.

Ulteriori bonus edilizi

Ad oggi lo stato garantisce comunque ulteriori benefici fiscali relativamente ad opere di risanamento e ristrutturazione di immobili quali:

- Bonus ristrutturazioni - detrazione fiscale pari al 50% delle spese sostenute in seguito a interventi di manutenzione di un immobile, che sia ordinaria o straordinaria. Vi rientrano anche le spese relative agli interventi di demolizione e ricostruzione - Validità fino al 31 Dicembre 2024
- Ecobonus - detrazione fiscale pari al 65% (aumentato al 70% in caso di condominio) delle spese sostenute in seguito a interventi di riqualificazione energetica senza l'obbligo di miglioramento di almeno due classi energetiche – Validità fino al 31 Dicembre 2024

- maggiore difficoltà e/o impossibilità di procedere alla cessione del credito nei confronti delle banche ed aumento dei relativi costi di attualizzazione.

Sul mutamento della normativa

Introdotta con il decreto Rilancio del 2020 il SUPER BONUS consentiva di eseguire lavori sul proprio appartamento, al fine di ottenere una maggiore efficienza da un punto di vista energetico e sismico, ottenendo un credito d'imposta pari al 110 per cento del costo dell'opera

Il credito avrebbe potuto essere recuperato nei cinque anni successivi ai lavori di ristrutturazione in sede di dichiarazione, oppure avrebbe potuto essere ceduto a una banca o anche alla società che aveva eseguito i lavori (di solito coincideva con il general contractor, che è la figura che gestiva e coordinava tutti i soggetti coinvolti), ottenendo così uno sconto immediato in fattura (sconto in fattura o cessione del credito).

Di fatto, dunque, i costi si erano azzerati per tutti coloro che volevano ristrutturare ed avere un immobile più ecosostenibile o se preferite “green”

Ma, ahimè il sistema non era sostenibile a livello centrale: lo Stato ci stava rimettendo troppo a fronte di un non sempre giustificato arricchimento privato; e così si giunge al gennaio 2024 dove molte speranze si infrangono.

Da tale momento per nuova disposizione legislativa i condomini non avrebbero più potuto beneficiare delle percentuali maggiormente vantaggiose del “Superbonus 110%”.

Ma se il costo in quanto tale non era più detraibile nei successivi cinque anni chi pagava il lavoro eseguito a carico di chi restava l'onere.

L'onere restava in capo alla proprietà che doveva e deve giustamente sobbarcarsi il pagamento di tutti i lavori.

Qui si aprano due contenziosi: il recupero del credito da parte di chi ha eseguito il lavoro in caso di mancata liquidazione del dovuto

e la causa di responsabilità in capo all'amministratore nel caso di lavori straordinari nel condominio.

Responsabile l'amministratore di non aver costituito il famoso fondo previsto dal Codice civile per i lavori straordinari all'interno del condominio ovvero di non aver agito secondo i dettami del buon padre di famiglia.

E' possibile evidenziare questa responsabilità dalla lettura di un provvedimento del Tribunale capitolino che condannava una società appaltatrice che si era rifiutata di svolgere i lavori accettati per il cambio regole che impediva lo sconto in fattura ed aveva altresì rifiutato di eseguirli allorquando il Condominio interessato dai lavori si era offerto esso stesso di finanziare i lavori ma pur a fronte di tale offerta l'impresa non aveva eseguito i lavori dovuti.

Il condominio quindi si rivolgeva al Tribunale chiedendo la risoluzione del contratto per grave inadempimento ed l'integrale risarcimento del danno.

Il Tribunale gli dava ragione accogliendo altresì la domanda di ristoro danni.

Il danno a fronte del finanziamento offerto è stato considerato dal tribunale adito quale perdita di chance (possibilità) di poter usufruire del c.d. bonus nel caso in cui l'appaltatore avesse tempestivamente ultimato i lavori in modo da consentire al condominio e quindi ai condomini la maturazione del diritto al vantaggio fiscale.

In tal caso presume chi scrive il Condominio ha avuto diritto al ristoro in quanto prudentemente era stato costituito il fondo in questione, se il Condominio non avesse avuto la possibilità di eseguire l'offerta avrebbe perso sia la detrazione sia il ristoro.

Allo stesso modo se il lavoro è stato eseguito ma per modifiche legislative e/o per errori nella lavorazione della pratica non è più possibile la liquidazione secondo le modalità originarie l'amministratore, fatto salvo il caso di errore dallo stesso commesso (per cui risponderà in proprio), evita pregiudizio al condominio e quindi ai condomini con la costituzione del fondo previsto dalla normativa del Codice civile allorquando devono eseguirsi lavori straordinari in condominio

Sull'aumento dei prezzi dei materiali.

A seguito dell'introduzione della normativa del c.d. Superbonus vi fu una pressione smisurata su tutta la filiera, portando in tal modo ad un aumento dei prezzi delle materie atte e necessarie al conseguimento del c.d. efficientamento energetico e/o dell'efficientamento antisismico degli stabili.

L'aumento ebbe come diretta conseguenza una revisione delle tariffe e dei massimali sulle spese agevolabili.

L'impossibilità sopravvenuta alla prestazione si ricollega all'art. 1218 c.c. rubricato "Responsabilità del debitore" secondo il quale " ... il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile ...".

L'impossibilità della prestazione ha come presupposto la deduzione in fatto e la conseguenziale prova dell'eccessiva onerosità sopravvenuta.

L'eccessiva onerosità sopravvenuta si ricollega, dal canto suo, agli art. 1467 c.c. e 1664 c.c.

Secondo l'art. 1467 c.c., nei contratti ad esecuzione continuata o periodica ovvero ad esecuzione differita, se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto.

In questo caso, la parte contro cui è richiesta la risoluzione del contratto, per evitarla, può offrire di modificare equamente le condizioni del contratto.

Secondo l'art. 1664 c.c., invece, " ... Qualora per effetto di circostanze imprevedibili si siano verificati aumenti o diminuzioni nel costo dei materiali o della mano d'opera, tali da determinare un aumento o una diminuzione superiori al decimo del prezzo complessivo convenuto, l'appaltatore o il committente possono chiedere una revisione del prezzo medesimo. La revisione può essere accordata solo per quella differenza che eccede il decimo. Se nel corso dell'opera si manifestano difficoltà di esecuzione derivanti da cau-

se geologiche, idriche e simili, non previste dalle parti, che rendono notevolmente più onerosa la prestazione dell'appaltatore, questi ha diritto a un equo compenso ...”.

Mentre nell'art. 1467 c.c. si parla di avvenimenti straordinari ed imprevedibili; nell'art. 1664 c.c. (che riguarda specificamente gli appalti) il codice civile menziona esclusivamente le circostanze imprevedibili (come, ad esempio, nell'ambito in esame; dove la normativa del “Superbonus 110%” è stata modificata più di una ventina di volte, ed in relazione al quale si è registrato un inaspettato aumento dei prezzi, una difficoltà nel cedere i crediti alle banche, nonché l'aumento dei costi di attualizzazione).

La differenza è agevolmente spiegabile: mentre nella prima ipotesi si deve giungere ad una soluzione assai grave, quale è quella della risoluzione del contratto; nella seconda si dovrebbe giungere alla sola modificazione del prezzo.

A parere di chi scrive anche nell'ottica di un mantenimento del contratto in quanto tale la soluzione prospettabile nel bene di qualcuno e nel male di qualcun altro è quella di giungere alla sola modificazione del prezzo, mantenendo ferma la validità ed efficacia del contratto.

Chi viene coinvolto in queste liti?

Queste “liti” non si consumano esclusivamente tra condomini, general contractor e/o imprese edili.

In alcuni casi, ad esempio, possono essere i tecnici coinvolti a tentare le vie legali per questioni attinenti alla retribuzione; mentre, in altre fattispecie, a bloccare i progetti possono contribuire ragioni differenti (come un mancato accordo tra i condomini).

Esiste, poi, un'altra tipologia di controversie; ovverosia, quelle nelle quali sono i proprietari di immobili “autonomi” a contrapporsi alle aziende che hanno avviato i cantieri.

In questo caso, uno dei problemi di più comune verifica pare essere quello legato ai lavori iniziati e poi finiti in stallo; ad esempio, a causa di problemi legati alla cessione del credito.

Tra le altre, si sono peraltro verificate situazioni di proprietari che hanno anticipato soldi alle ditte; pagato i progetti per poi assistere alla mancata partenza del cantiere (con tutte le problematiche del caso, nell'ottica dell'ordinaria fruizione del "Superbonus 110%", riversatesi su chi non aveva iniziato o finito i lavori in tempo).

Insomma, la complessità della normativa si sta trasformando in una sorta di "tutti contro tutti"; con l'insorgenza di numerose controversie tra proprietari, imprese appaltatrici e tecnici.

... sui risvolti penali della mancata corretta applicazione della normativa in materia di superbonus.

I beneficiari del "Superbonus" 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.

Avendo riguardo alle previsioni normative di carattere penale (che potrebbero interessare gli indebiti utilizzi in compensazione di crediti generati da interventi di natura edilizia), bisogna segnalare come – 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 le gravi ipotesi di truffa e di indebita percezione di erogazioni pubbliche.

Parimenti, potrebbe riscontrarsi anche una (potenziale) rilevanza penale – tributaria delle contestazioni dell'Agenzia delle Entrate; con riguardo a quanto sancito dagli articoli 2, 3 e 10 del D. Lgs. n. 74/2000.

Inoltre, nell'ottica del rischio di insorgenza di una responsabilità ex D. Lgs. n. 231/2001, ove si riscontrasse la commissione di uno dei reati summenzionati; se questo integrasse la figura del reato presupposto – soddisfatti gli ulteriori requisiti previsti ex lege per l'insorgenza di tale responsabilità – potrebbe trovare giustificazione un ulteriore profilo contenzioso.

Ed infine su eventuali accertamenti catastali ...

Si evidenzia che chi ha usufruito del Superbonus 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; ciò in relazione agli immobili che abbiano fruito delle “maxi” detrazioni edilizie.

Questo 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 (che condurrebbe all'adeguamento catastale) e le relative sanzioni, dovrà inviare una lettera di compliance; come tentativo di addivenire ad una definizione bonaria della questione con il contribuente.

Quest'ultimo, se d'accordo, dovrà accettare la contestazione versando quanto richiesto dall'Ufficio.

Da ultimo la simpatica legge di bilancio del 2024

La Legge di Bilancio 2024 ha previsto (L. n. 213/2023, c.64) l'introduzione di nuove tasse per gli immobili; con particolare riguardo a quelli che hanno beneficiato dei lavori di efficientamento energetico da “Superbonus 110%” (gli interventi agevolati di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).

Al proprietario che venderà l'immobile oggetto di intervento edilizio (purché non si tratti di “immobili acquisiti per successione e quelli che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o

dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo”), infatti, si applicherà una tassazione del 26% sulla plusvalenza realizzata dalla vendita anzidetta; nel caso in cui la cessione a titolo oneroso avvenga prima del decorso di 10 anni dalla conclusione dei lavori (finanziati con tali “bonus edilizi”).

Ai fini della determinazione della base imponibile su cui calcolare la plusvalenza, i costi sostenuti dovrebbero:

a) dapprima, risultare indeducibili se la cessione avviene entro i primi cinque anni dall’ultimazione degli interventi agevolati (“qualora si sia fruito dell’incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui all’articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del citato decreto-legge n. 34 del 2020”;

b) e poi (dal sesto anno), essere deducibili solo nella misura del 50%(alle stesse condizioni indicate al punto a)).

Concludendo anche tale ultima normativa pare volta più a punire i cittadini che abbiano usufruito di agevolazioni previste dal loro stesso Stato e che ora subiscono, indirettamente, una limitazione alla loro proprietà ovvero una limitazione alla circolazione della loro proprietà immobiliare.



Le scadenze dei bonus

Beneficiari/Interventi	Termini e Condizioni necessarie per fruire del Superbonus	Aliquote	Termine sostenimento spese
CONDOMINI	# delibera dei lavori prima del 19 novembre 2022 e CLAS al 31.12.2022	110%	31 dicembre 2023
	# delibera dei lavori tra il 19 e il 24 novembre 2022 e CLAS al 25.11.2022		
	# richiesta titolo abilitativo al 31.12.2022 in caso di interventi di demolizione e ricostruzione		
	se non ricorrono le condizioni precedenti		
	-		
MINI CONDOMINI IN MONOPROPRIETÀ (EDIFICI FINO A 4 UNITÀ POSSEDUTI DA UNA PERSONA FISICA)	# CLAS al 25 novembre 2022	110%	31 dicembre 2023
	# richiesta titolo abilitativo al 31.12.2022 in caso di interventi di demolizione e ricostruzione		
	se non ricorrono le condizioni precedenti		
	-		
	-		
Onlus, Aps, Odv senza requisiti co.10-bis, art. 119, DL 34/2020	# CLAS al 25 novembre 2022	110%	31 dicembre 2023
	# richiesta titolo abilitativo al 31.12.2022 in caso di interventi di demolizione e ricostruzione		
	se non ricorrono le condizioni precedenti		
	-		
	-		
Onlus, Aps, Odv senza requisiti co.10-bis, art. 119, DL 34/2020	# 30% dei lavori realizzato entro il 30 settembre 2022	110%	31 dicembre 2023
	# beneficiario proprietario/titolare di altro diritto reale sull'unità		
	# unità abitazione principale del proprietario/titolare di altro diritto reale		
	# beneficiario con reddito ≤ 15.000 euro ("quoziente familiare")		
	-		
IACP	se al 30 giugno 2023 sia stato eseguito almeno il 60% dell'intervento	110%	31 dicembre 2023
	-		
	-		
	-		
	-		
INTERVENTI ZONE TERREMOTATE	-	110%	31 dicembre 2025
	-		
	-		
	-		
	-		



Gli altri bonus «ordinari»

Le scadenze dei bonus «ordinari»

Termini e condizioni per fruire dei bonus «ordinari»			SCADENZA
AGEVOLAZIONE	PERCENTUALI		
BONUS RISTRUTTURAZIONI	50%		31.12.2024
ECOBONUS	50%, 65%		
	70% (condomini a determinate condizioni)	75% (condomini a determinate condizioni)	
SISMABONUS	50%, 70% (+1 classe sismica)	80% (+2 classi sismiche)	
	75% (condomini + 1 classe sismica)	85% (condomini +2 classi sismiche)	
SISMABONUS "ACQUISTI"	75% (+1 classe sismica)	85% (+2 classi sismiche)	
BONUS MOBILI	50%		31.12.2025
BONUS VERDE	36%		
BONUS BARRIERE	75%		

BONUS EDILIZI – ULTIME NOVITA' INTRODOTTE CON IL DECRETO LEGGE TAGLIA CREDITI –

NOTA DI SINTESI

Limitazioni introdotte	Il D.L. 39/2024, IN VIGORE DAL 30/03/2024, in corso di conversione in legge, non incide sulla percentuale dei bonus edilizi in vigore (vedi tabella allegata) ma introduce NUOVE LIMITAZIONI ALLE RESIDUE POSSIBILITA' di cessione del credito/sconto in fattura. La facoltà di procedere alla cessione del credito/sconto in fattura nell'ambito dei bonus edilizi è stata più volte oggetto di modifiche normative. Infatti, già con: - il DL 11/2023 è stato introdotto il divieto generalizzato all'esercizio dell'opzione a decorrere dal 17 febbraio 2023 ad eccezione di una serie di interventi per i quali le procedure abilitative risultavano già avviate; - il DL 212/2023 (c.d. "Decreto Salva Superbonus") ha previsto per il bonus barriere architettoniche il divieto di cessione per le spese sostenute dal 30 dicembre 2023 per interventi diversi da quelli su parti comuni condominiali o su parti private riferite a contribuenti con reddito di riferimento fino ad euro 15.000 o con un disabile nel nucleo familiare e per gli interventi di demolizione e ricostruzione un divieto di cessione/sconto per i casi in cui l'istanza per l'acquisizione sia stata presentata fino al 29 dicembre 2023. Oggi con il nuovo decreto in linea generale viene eliminata la possibilità di optare per la cessione del credito e per lo sconto in fattura nei casi in cui oggi è ancora consentita. Nonostante il Provvedimento rimangono alcune eccezioni: - per le zone terremotate le opzioni sono mantenute nel limite di 400 milioni di euro per l'anno 2024 di cui 70 milioni per gli eventi sismici verificatisi il 6 aprile 2023; superato tale importo non è più ammessa la cessione del credito/sconto in fattura; - nei casi rientranti nelle deroghe al blocco alla cessione del credito/sconto in fattura già previste (es. condomini con delibera e CILAS ante 17 febbraio 2023) la possibilità di continuare ad esercitare tali opzioni è ora subordinata alla condizione che, alla data di entrata in vigore del Decreto (30 marzo 2024) siano state sostenute delle spese, documentate da fatture, per lavori già effettuati. In sostanza non basta la presentazione del titolo abilitativo come prevedeva la normativa precedente ma occorre che i lavori siano iniziati.
Monitoraggio spesa pubblica	Al fine di acquisire le informazioni necessarie per il monitoraggio della spesa pubblica, il decreto prevede ulteriori comunicazioni oltre a quelle previgenti, indicanti anche l'ammontare delle spese che prevedibilmente saranno sostenute. Capiamo la necessità per il Governo di introdurre misure di controllo della spesa pubblica.

Estratto dalla Ricerca CREME SYMBOLA: MERCATO DELLA RIQUALIFICAZIONE E SPINTA DATA DAGLI INCENTIVI	L'incremento fuori scala del mercato della riqualificazione e l'impatto degli incentivi nell'ultimo triennio 2020-2022 sono stati determinati dall'effetto combinato di vari fattori: • l'incremento dell'aliquota di detrazione per la componente Superbonus (e del bonus facciate introdotto nel 2020 ma "maturato" nel 2021). • la riduzione delle quote annuali di detrazione per la componente Superbonus (4-5 anni). • il meccanismo dello sconto in fattura e della cessione del credito d'imposta per tutte le forme di incentivo. • l'aumento dei prezzi derivato da: la crisi della supply chain mondiale, lo squilibrio interno fra domanda (pressante) e offerta (limitata), la componente speculativa nella filiera.
QUAL'E' IL GRADO DI DIPENDENZA	Il Decreto-legge n. 11/2023, che di fatto ha bloccato il ricorso alla cessione del credito e agli sconti in fattura delle somme agevolate - determinando una situazione in cui l'ANCE stima in

DEL MERCATO DAGLI INCENTIVI ?	oltre 30 miliardi di euro i "crediti incagliati" nei cassetti fiscali che non si riesce a cedere - e l'abbassamento dell'aliquota di detrazione, concorrono a determinare il calo investimenti in riqualificazione residenziale nel 2023 e nel 2024. A prezzi costanti (euro 2015) negli anni '80 si spendeva in riqualificazione residenziale una media annua di 32 miliardi di euro; negli anni '90, 35 miliardi; negli anni 2000 l'ammontare annuo saliva a 45 miliardi di euro; negli anni '2010 la riqualificazione cresceva a 48 miliardi. 66 miliardi nel 2021, 87 miliardi nel 2022 Circa 77 miliardi nel 2023. Quindi, un salto di scala si era già verificato nel primo decennio del 2000 con un +28% sul decennio precedente, ma il 2021 segna un +38% e il 2022 un +83% sulla media annua degli anni '10. Inoltre, nei dieci anni fra il 2001 e il 2010, gli incentivi fiscali erano decollati da poco e i lavori connessi raggiungevano il 18% del complesso dell'attività di riqualificazione. Nel decennio 2011-2020 gli incentivi hanno invece veicolato il 46% degli interventi (senza super aliquota, sconti in fattura e cessioni del credito d'imposta). Nel 2022, il 74% è promosso nell'ambito degli incentivi. Nel 2023 il 69%										
STIMA DELL'IMPATTO DEGLI INVESTIMENTI ATTIVATI CON GLI INCENTIVI SUI CONTI DELLO STATO	Dall'introduzione dei primi incentivi fiscali per le ristrutturazioni nel 1998 alla fine del 2022 sono stati attivati investimenti per un totale di circa 514,4 miliardi di euro. Gli incentivi fiscali hanno rappresentato un impatto sui conti dello Stato stimato in circa 318,6 miliardi di euro, pari al 62% degli investimenti attivati mediante gli incentivi. Considerando solo gli ultimi tre anni (2020-2022) la spesa dello Stato è stimata in circa 154,1 miliardi di euro, pari all'80% degli investimenti attivati mediante gli incentivi (circa 192,7 miliardi di euro). <table border="1" data-bbox="297 788 792 900"> <thead> <tr> <th colspan="2">TOTALE al 31-10-2023 (mld)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Super Ecobonus- investimenti asseverati</td><td>93,8</td></tr> <tr> <td>Super Sismabonus – stima investimenti</td><td>29,4</td></tr> <tr> <td>TOTALE SUPERBONUS</td><td>123,2</td></tr> <tr> <td>DETRAZIONI SUPERBONUS (110%)</td><td>135,5</td></tr> </tbody> </table> Ora se proviamo a distribuire queste risorse lungo la filiera sintetica degli "utilizzatori" sulla base delle conoscenze di cosa è successo nel mercato possiamo arrivare ai seguenti risultati: • in primo luogo, l'analisi della spesa ci porta a dire che sotto forma di prelievo fiscale, misurato con IVA, Ires e Irpef dei lavoratori, e di contributi previdenziali e assicurativi, giungiamo a stimare che nelle Casse dello Stato dovrebbe essere rientrato un valore pari al 34% dell'ammontare delle detrazioni, quindi circa 46 miliardi di euro. (La nostra stima è sostanzialmente simile a quella elaborata di recente dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili che si attesta sul 35%); • In secondo luogo, l'analisi (anche sulla base dei risultati della Commissione parlamentare di inchiesta sul sistema bancario e finanziario) ci porta a dire che <u>l'intermediazione finanziaria ha acquisito un 13,4% delle risorse</u>, ricordiamo che la legge prevedeva un 10% di base in più rispetto alla spesa dei lavori (per questo era 110); ricordiamo anche che man mano che la cessione dei crediti acquisiti è diventata più difficile questa percentuale è salita di molto, in particolare quando una quota consistente di crediti d'imposta veniva acquistata dalle multiutilities. Il 13% lo possiamo quindi considerare un valore prudente che vale comunque 18 miliardi di euro su 135; • Un altro 13% delle risorse, secondo i nostri calcoli, è andato <u>ai progettisti e ai nuovi soggetti professionali che sono arrivati sul mercato della riqualificazione con le piattaforme per gestire le complesse procedure</u>. Si tratta di un importante incremento del peso della progettazione tradizionale. In questo caso si tratta di 17,4 miliardi; Se questi valori sono corretti, <u>le risorse per l'attività delle costruzioni sul cantiere</u>, depurate delle tasse e degli oneri sociali dei lavoratori, sarebbero pari a 54,2 miliardi di euro, il 40% del totale DI CUI	TOTALE al 31-10-2023 (mld)		Super Ecobonus- investimenti asseverati	93,8	Super Sismabonus – stima investimenti	29,4	TOTALE SUPERBONUS	123,2	DETRAZIONI SUPERBONUS (110%)	135,5
TOTALE al 31-10-2023 (mld)											
Super Ecobonus- investimenti asseverati	93,8										
Super Sismabonus – stima investimenti	29,4										
TOTALE SUPERBONUS	123,2										
DETRAZIONI SUPERBONUS (110%)	135,5										

	l'analisi dell'attività edilizia e della riqualificazione, tramite le tavole input-output, ci dice che il 42,6% di queste risorse è andato alle industrie produttrici di materiali e impianti (24,4 miliardi) e alla loro distribuzione commerciale (1,9 miliardi). Ai lavoratori delle costruzioni e alle imprese sono quindi rimasti 27,6 miliardi di euro, il 20,4% del totale. Se distribuiamo l'ammontare degli importi in detrazione secondo l'articolazione tipica delle attività economiche in Contabilità Nazionale, arriviamo alla seguente distribuzione: ad oggi i 135 miliardi di euro del Superbonus sono stati così distribuiti: il 34% è tornato o sta tornando allo Stato, il 27,6% è andato ai servizi (al netto della PA), il 20,4% alle costruzioni e il 18,0% all'industria manifatturiera. I dati parlano da soli e non hanno bisogno di commento, se non che il settore delle costruzioni appare in tutta la sua connessione con il sistema economico
PIL	PIL: I soli incentivi per la riqualificazione energetica hanno contribuito per il 9,3% nel 2021 e per il 25% nel 2022 alla crescita del PIL italiano.
RISPARMIO ENERGETICO: RISPARMIATI CIRCA 41 MILA GWh DI ENERGIA E RIDOTTE 7,9 MILIONI DI TONNELLATE DI CO2 GRAZIE ALLE MISURE INCENTIVANTI	Dall'analisi dei dati contenuti nei Rapporti Annuali ENEA sull'Efficienza Energetica (RAEE) e sulle Detrazioni Fiscali per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, risultano i seguenti risparmi energetici: • ECOBONUS: nel 2021 gli interventi agevolati attraverso questa misura, effettuati all'interno dei vari cantieri, sono 1,04 milioni, più del doppio rispetto al 2020, per un importo di circa 7,5 miliardi di euro (+126% rispetto al 2020) e un risparmio energetico generato di 2.652 GWh/anno (+95% rispetto a 1.362,14 GWh/anno del 2020). Nel 2022 c'è una frenata. Dal 2014 sono stati agevolati 4,6 milioni di interventi, per un importo complessivo di circa 38 miliardi di euro e un risparmio energetico di 13.250 GWh/anno. Dal 2007, anno di avvio della misura, al 2022 (compreso) sono stati incentivati interventi per un valore complessivo di quasi 60 miliardi di euro e un risparmio energetico di 23.835 GWh/anno. • BONUS CASA: anche questa misura, in termini di lavori finalizzati al risparmio energetico, registra un notevole incremento nel 2021 a cui segue un decremento degli interventi nel 2022, nel 2021 vengono realizzati 882.008 interventi (+43,5% rispetto al 2020) che generano un risparmio energetico di 925 GWh/anno oltre a 195,1 GWh/anno prodotti da fotovoltaico per un totale di 1.120,1 GWh/anno. La stima del risparmio annuo di energia conseguito sulla base dei dati medi nazionali di consumo è stata effettuata utilizzando i dati pervenuti attraverso il Portale di trasmissione Bonus Casa 20219 . L'assenza di dati relativi agli anni precedenti al 2018 è dovuta al fatto che questa misura, attiva dal 1998 per incentivare gli interventi di ristrutturazione edilizia, è stata monitorata solo da quando è stato affidato ad ENEA il compito di monitorare gli interventi che comportano un risparmio di energia primaria da fonte fossile e un incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili. • SUPERECOBONUS 110%: la misura, avviata col DL 34 a maggio 2020, è effettivamente partita nel 2021 ma è stata protagonista nel 2022. A dicembre 2021 risultano un totale di 95.718 asseverazioni, per un valore di circa 16,2 miliardi di euro di investimenti ammessi a finanziamento, da cui è derivato un risparmio energetico di 3.101,7 GWh/anno. Gli interventi incentivati nel 2022 sono 263.772, per un valore di quasi 46,3 miliardi di euro ammessi a detrazione da cui è derivato un risparmio energetico di 8.860,6 GWh/anno¹⁰ . Secondo gli ultimi dati mensili pubblicati da ENEA (30 settembre 2023) risultano incentivati, dal 2020 al settembre 2023, interventi su 430.661 edifici, per un valore di oltre 88 miliardi di euro ammessi a detrazione (di cui 72,5 miliardi per lavori già conclusi). • BONUS FACCIATE: nel 2020 sono stati 1.609 gli interventi che hanno usufruito di questo nuovo incentivo anche per il miglioramento dell'efficienza energetica, per un investimento complessivo di circa 71 milioni di euro e un risparmio generato di circa 24 GWh/anno. Nel 2021 sono stati realizzati 7.125 interventi, per un costo totale di 830,4 milioni di euro e un risparmio energetico di 195 GWh/anno mentre nel 2022 il numero di interventi scende a 4.732 per un valore di 394 milioni di euro e un risparmio energetico di 59 GWh/anno. Complessivamente, le quattro misure incentivanti, secondo le rivelazioni di Enea, hanno contribuito al risparmio di almeno 40.836 GWh/anno di energia e alla riduzione di almeno 7.865 kt/anno di CO2.

	Il risparmio energetico è sicuramente superiore a quanto detto in quanto non sono noti i dati relativi ai risparmi energetici generati dai primi 20 anni (1998-2017) di applicazione del bonus casa (detrazione fiscale per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio). Gli interventi condotti nel 2021 hanno contribuito al risparmio di 7.069 GWh/anno (equivalenti a circa 0,53 Mtep/anno¹¹) grazie soprattutto all'introduzione del superbonus 110% che è effettivamente decollato nel 2022 quando da solo ha contribuito alla riduzione di 8.861 GWh/anno su un totale di 11.867 GWh/anno (circa 0,90 Mtep/anno) risparmiati nel 2022 grazie a tutte le misure incentivanti
--	---

TABELLA DI SINTESI DELLE SPESE PER LE QUALI E' ANCORA AMMESSA L'OPZIONE PER LA CESSIONE DEL CREDITO/SCONTO IN FATTURA DAL 30 MARZO 2024

SOGGETTI	SUPERBONUS	BONUS MINORI
Condomini con delibera e cilas ante 17 febbraio 2023 e mini condomini in mono proprietà	Possibilità di optare per la cessione del credito/sconto in fattura SOLO SE entro la data di entrata in vigore del Decreto-Legge Siano effettivamente stati avviati lavori; sia stata sostenuta una spesa minima per i lavori già effettuati, comprovate da fatture	Possibilità di optare per la cessione del credito/sconto in fattura con l'ulteriore condizione legata all'effettivo avvio dei lavori con pagamento di spese, comprovate da fatture, entro la data di entrata in vigore del Decreto-Legge
Onlus, APS, OdV, IACP, Cooperative a proprietà indivisa	Possibilità di continuare ad esercitare le opzioni di cessione del credito/sconto in fattura, relativamente al Superbonus, se alla data di entrata in vigore del Decreto-legge le nuove norme: - risulti presentata la CILAS e, per i condomini, anche adottata la delibera di approvazione dei lavori, - risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo in caso di demolizione e ricostruzione	Possibilità di continuare ad esercitare le opzioni di cessione del credito/sconto in fattura se, alla data di entrata in vigore del Decreto-legge: - risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo ove necessario; se non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo (quindi per interventi in "edilizia libera") siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo

- Sismabonus acquisti, - bonus 50% per acquisto case facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese, - bonus 50% per acquisto box di nuova costruzione pertinenziali ad abitazioni
Possibilità di continuare ad esercitare l'opzione per la cessione del credito/sconto in fattura se, alla data del 17 febbraio 2023, risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo all'intervento, senza ulteriori condizioni legate all'effettivo avvio del lavoro stesso

Bonus barriere architettoniche
Possibilità di esercitare l'opzione per la cessione del credito/sconto in fattura, per gli interventi per i quali alla data di entrata in vigore del Decreto-legge: - risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo ove necessario; - sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo se per gli interventi non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo

Immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nelle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 20216

SUPERBONUS

La possibilità di optare per la cessione del credito/sconto in fattura è ammessa, con riferimento al Superbonus, entro determinati fondi appositamente stanziati pari ad euro 400 milioni per l'anno 2024, di cui 70 milioni per gli eventi sismici verificatisi il 6 aprile 2009.

Al di fuori di tali casi (quindi per coloro che non dovessero rientrare nella suddetta deroga per esaurimento dei fondi disponibili) si potrà continuare ad usufruire della cessione del credito/sconto in fattura se, alla data di entrata in vigore del Decreto-legge:

- risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo;
- risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, in caso di demolizione e ricostruzione

Dott. Giacomo Rota
Giudice Sezione Civile
Tribunale Siracusa

Dal Superbonus 110% all'Ecobonus ordinario:
aspetti civili e tributari

1. Il contesto storico e giuridico

La situazione del comparto edile in Italia è particolarmente preoccupante: la maggior parte del patrimonio immobiliare esistente sul territorio nazionale è stato realizzato negli anni Sessanta, nel periodo che comunemente viene denominato il «periodo del boom edilizio», avvenuto in stretto rapporto con il «boom economico» di quegli anni e che, tra le altre cose, ha comportato un vero e proprio mutamento della fisionomia del territorio italiano. Il settore edile ha attraversato un momento di grande crisi tra il 2008 e il 2017 in cui, a livello nazionale, si è registrato un drastico calo degli investimenti, in particolare di natura pubblica. La principale causa è, chiaramente, l'enorme debito pubblico accumulato negli ultimi 20 anni che impone, ai governi, di «selezionare» i settori da sovvenzionare e i «tagli» da fare. Secondo molti analisti, la mancanza di investimenti pubblici in questo settore è stata una delle cause che non ha permesso una piena ripresa economica post-crisi 2008 (Osservatorio Statistico dei Consulenti del Lavoro – febbraio 2019). Accanto a questo primo elemento, lo Stato italiano, sempre più di frequente, deve fare i conti con un'altra assai complessa problematica: il rischio sismico ed idrogeologico. Una questione, come poc'anzi detto, affatto presa in considerazione nel periodo di grande espansione urbanistica ma che, oggi, si sta dimostrando essere un'ulteriore complicazione non di poco conto. Tutte queste situazioni hanno spinto il legislatore italiano e i vari governi, che si sono succeduti negli anni scorsi, ad adottare politiche e linee d'azione improntate al rinnovamento e alla ripartenza del comparto edile. Proprio in quest'ottica, l'intervento normativo che introduce, nel panorama fiscale e giuridico italiano, il c.d «Superbonus 110%» nasce per incentivare la realizzazione di manutenzioni

straordinarie in materia di efficientamento energetico ed antisismico, rese più appetibili tramite l'innalzamento dell'aliquota di detrazione delle spese sostenute, appunto, al 110%. Agevolazione fiscale che, va precisato, si affianca a tutte le altre detrazioni legate alle manutenzioni straordinarie (detrazioni al 36% e al 50%), all'«Ecobonus» (riqualificazione energetica al 65%), al «Sismabonus» (interventi per la riduzione del rischio sismico al 70%, 75%, 80%, 85%) e al più recente «Bonus facciate» (detrazione al 90%). Certamente, i dati sull'andamento dell'edilizia registrati nel 2020 e 2021 non possono non tenere conto della situazione di emergenza sanitaria data dalla diffusione del Covid-19. La diminuzione degli investimenti pubblici nel settore edilizio dal 2008 in poi hanno reso necessario un intervento massiccio e più incisivo in questo momento, sia a livello nazionale che a livello europeo. L'Unione Europea, infatti, ha attivato diversi piani strategici tra cui quello denominato «A Renovation Wave for Europe» con l'obiettivo principale di raddoppiare i tassi annuali di rinnovo energetico nei prossimi dieci anni, con un conseguente miglioramento della qualità della vita delle persone che vivono e utilizzano quegli edifici e, secondo le stime, di creare molti posti di lavoro aggiuntivi nel settore delle costruzioni.

2. I riferimenti normativi

Il testo normativo con cui il Governo italiano ha dato attuazione alla strategia europea e che introduce il Superbonus 110% è il DL n. 34 del 19 maggio 2020 e convertito nella Legge n. 77 del 17 luglio 2020, meglio conosciuto come «Decreto Rilancio». Gli articoli in cui si condensa la disciplina fiscale del 110% sono essenzialmente due: l'art. 119 rubricato «Incentivi per l'efficienza energetica, sismabonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici» e l'art. 121 - «Opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali». Tuttavia, come spesso succede in Italia, la normativa in oggetto non si esaurisce nel menzionato DL ma si articola in una serie piuttosto ampia di testi, di diversa estrazione, che rendono molto complesso e, per certi aspetti farraginoso, uno strumento che, a detta di tecnici ed esperti, potrebbe avere un'enorme potenzialità sia economica che urbanistica.

Dal 1° luglio 2020, data in cui è entrato in vigore il Superbonus 110%, la disciplina del Decreto Rilancio è stata più volte modificata ed integrata mediante le fonti elencate di seguito: D.L. Agosto n. 104 del 14 agosto convertito in Legge n. 126 del 13 ottobre 2020 - Modifiche e chiarimenti sul Superbonus 110%; DECRETO MISE “Requisiti ecobonus” del 6 agosto 2020 - Requisiti minimi degli interventi di efficientamento energetico; DECRETO MISE “Asseverazioni ecobonus” del 6 agosto 2020 - Asseverazione degli interventi di efficientamento energetico; DECRETO MIT “Asseverazioni sismiche” n. 329 del 6 agosto 2020 - Asseverazione degli interventi di miglioramento sismico; Provvedimento Direttore AdE n. 283847/2020 del 8 agosto 2020 così come modificato dal Provvedimento n. 326047/2020 del 12 ottobre 2020 - Opzione sconto cessione del credito d'imposta; circolare AdE n. 24/E del 8 agosto 2020 e n. 30/E del 22 dicembre 2020 - Detrazioni 110% – Chiarimenti e FAQ e, infine, Legge di Bilancio n. 178 del 30/12/2020 - Modifiche ai bonus fiscali e proroghe (art. 1 commi 66-69). Una complessità normativa, questa, che mette in seria difficoltà tutti gli operatori coinvolti quali imprese, tecnici, consulenti fiscali, centri di assistenza fiscale che, ogni giorno, devono fare i conti non solo con una normativa in continuo e repentino cambiamento (che, tra l'altro non consente un'adeguata informazione e formazione a beneficio del contribuente) ma anche con una spesso diversa ed intricata interpretazione contenuta nelle Circolari dell'Agenzia delle Entrate, nelle risposte agli Interpelli presentati dai contribuenti e, non ultimo, nelle pronunce dei giudici che si trovano a dover applicare in concreto il diritto. Va detto, fin da subito, che il governo italiano ha previsto questa maxi-detrazione del 110% per un periodo limitato di tempo, per la verità esteso con l'ultima Legge di Bilancio, la n. 178 del 30 dicembre 2020. Nella disciplina originaria, essa spettava per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 ma, per effetto di successive modifiche normative, il Superbonus si applica anche alle spese sostenute entro il 30 giugno 2022 «[...] per interventi su edifici unifamiliari o su unità immobiliari, funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, situate all'interno di edifici plurifamiliari» (art. 119, co. 1, 4) e «(...) per interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate,

posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche. Solo nel caso in cui alla scadenza del già menzionato termine del 30 giugno 2022, siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, il Superbonus spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022 dai condomini (art. 119, co. 8-bis); al 30 giugno 2023 «dagli IACP comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, costituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per gli interventi di risparmio energetico. Qualora a tale data (30 giugno 2023) siano stati effettuati lavori (finalizzati al risparmio energetico o antisismici) per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023» (art. 119, co. 3-bis e 8-bis). Il Superbonus dal 2023 sarà al 90%.

3. I beneficiari della detrazione al 110%

I soggetti che possono beneficiare della detrazione del 110% sono gli stessi che possono accedere alle altre detrazioni fiscali dell'Ecobonus e Sismabonus. In primis, le persone fisiche, ovvero: i titolari di diritti reali sull'immobile interessato dall'intervento (nuda proprietà, piena proprietà, diritto di usufrutto, diritto di uso e abitazione); i detentori dell'immobile (inquilino, comodatario); tutti i famigliari conviventi dei titolari di diritti reali nonché detentori (ovvero, i famigliari che si possono mettere a carico, il convivente more uxorio); il promissario acquirente (purché vi sia un compromesso di vendita registrato). In secundis, ai condomini. Gli interventi possono interessare le parti comuni del condominio, sia esso classico o minimo, così come individuate normativamente dall'art. 1117 Codice Civile ma anche le singole unità abitative che lo compongono, entro certi limiti e a determinate condizioni. Sul concetto di «condominio» è riservato un approfondimento a parte: per il momento, è sufficiente operare la macro-distinzione tra «condominio classico» e «condominio minimo» nonché tra «condominio residenziale» e «non residenziale». Inoltre, è possibile realizzare gli interventi ammessi alla detrazione del 110% anche sugli edifici residenziali unifamiliari e le relative pertinenze (villetta unifamiliare) nonché sulle unità immobiliari ad uso residenziale funzionalmente

indipendenti (villetta a schiera). Anche in questo caso, si faranno alcune considerazioni più avanti nel testo. Sono sempre esclusi, invece, gli immobili di nuova costruzione con categoria catastale F/3.

4. I lavori ammessi alla maxi-detrazione del 110% La tipologia di interventi rientranti nell'agevolazione di cui in oggetto si possono raggruppare, essenzialmente, in due categorie: interventi di Riqua-
lificazione Energetica ed interventi che incrementino la sicurezza statica degli edifici (si precisa che la detrazione già prevista dal c.d Sismabonus viene innalzata al 110%). Per quanto concerne il primo gruppo, si tratta di interventi che devono, complessivamente, comportare un miglioramento di almeno due classi energetiche dell'immobile: tuttavia, se tale doppio gradino non è possibile, sarà sufficiente il raggiungimento della classe energetica più alta (è il caso degli immobili già in classe energetica A3). Non vale lo stesso discorso, invece, con riferimento al Sismabonus: in tale secondo caso, non è necessario il raggiungimento di alcuna classe ed è sufficiente effettuare un intervento di adeguamento antisismico. Al fine dell'accesso alla maxi-detrazione del 110%, il legislatore ha ritenuto che uno dei requisiti essenziali fosse la realizzazione di interventi di ristrutturazione particolarmente importanti. Ecco, quindi, la ratio della suddivisione di tali lavori in due categorie: i «lavori trainanti» e i «lavori trainati». Come si può agevolmente comprendere, ai primi sono da ricondurre tipologie di lavori pensati come essenziali per poter fruire dell'agevolazione mentre i secondi consistono in una serie di interventi che possono essere eseguiti insieme e contestualmente ad almeno uno dei lavori trainanti. I lavori trainanti sono, principalmente, tre: l'isolamento termico dell'involucro dell'edificio che riguardi almeno il 25% della superficie opaca complessiva; la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni e sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti; l'intervento antisismico (purché in zona sismica 1, 2, 3). I lavori trainati, invece, sono molteplici: gli interventi di efficientamento energetico (sostituzione infissi, schermature solari); l'installazione di impianti solari fotovoltaici; le infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici; gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (16-bis, lettera e) del TUIR). A seconda della tipologia

dell'edificio interessato dall'intervento, il legislatore ha previsto diversi limiti massimi di spesa agevolabile che, tuttavia, avrebbero bisogno di una trattazione separata e particolarmente approfondita che nel presente scritto non trova appropriata collocazione. Per il riconoscimento del miglioramento energetico, ai sensi dell'art. 119, co. 3 Decreto Rilancio è necessario il rilascio di due Attestati di Prestazione Energetica (c.d APE), da parte di un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata, prima e dopo l'esecuzione dell'intervento.

5. Modalità operative di fruizione della detrazione

Si è già avuto modo di constatare le molteplici peculiarità di questa nuova detrazione che, per diversi aspetti, differisce da quelle già in essere. Ciononostante, vi è un'altra non meno rilevante specificità della disciplina che la rende particolarmente appetibile agli occhi dei contribuenti: le svariate possibilità di fruizione. Come già detto, si può affermare con certezza che mai, prima del Decreto Rilancio, era stata introdotta un'aliquota di detrazione così alta come quella del 110% (superando anche la recente detrazione al 90% del c.d «Bonus facciate»). Tuttavia, tale aliquota genera una detrazione dall'imposta lorda del 110%, il che vuol dire che, per godere della detrazione direttamente nella dichiarazione dei redditi, è necessario avere una capienza IRPEF particolarmente elevata e, di conseguenza, un reddito complessivo tale che, di fatto, avrebbe determinato l'esclusione di una grossa fetta di contribuenti italiani. Pertanto, il legislatore ha dovuto prevedere altre forme di godimento della detrazione anche per coloro che, direttamente nella dichiarazione dei redditi, tale possibilità non la avrebbero avuta. L'art. 121 del Decreto Rilancio prevede altre due nuove forme di fruizione. In primo luogo, lo «sconto in fattura». Si tratta di una modalità completamente nuova, non prevista per le precedenti detrazioni fiscali legate all'Ecobonus e al Sismabonus, consistente in un contributo anticipato sotto forma di sconto effettuato dal fornitore dei beni al momento dell'acquisto dei materiali o dell'esecuzione dei lavori. In secondo luogo, invece, la già nota «cessione del credito». Si tratta di un istituto giuridico presente e disciplinato all'art. 1260 Codice Civile e che prevede la possibilità di cedere un proprio credito (nel caso di specie, l'ammontare della detrazione) ad altri soggetti, an-

che di natura giuridica diversa come ai fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi, alle altre persone fisiche o giuridiche o, più frequentemente, agli istituti di credito. Il ricorso a queste nuove modalità di fruizione della detrazione porta con sé un'altra novità: la ripartizione, in quote annuali, del credito così generato viene ridotta da 10 a 5, pur sempre entro i limiti di capienza dell'imposta annua derivante dalla dichiarazione stessa. Il contribuente che scelga di godere dell'agevolazione ricorrendo ad uno di questi due istituti sopra descritti, ha un ulteriore adempimento burocratico da assolvere: infatti, la maxi-detrazione è condizionata dall'ottenimento di un «visto di conformità», rilasciato da commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro, nonché dai CAF ed espressamente richiesto dall'art. 119, co. 11 del già citato decreto, che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.

6. Nozione di Condominio nella disciplina del Superbonus 110%

Tra i soggetti che possono beneficiare della maxi-detrazione del 110% vi è anche il condominio. Il concetto di «condominio» a cui si fa riferimento, in materia di Ecobonus, è quello disciplinato dal Codice Civile. Dunque, il condominio quale comunione sui generis che viene ad esistenza ogni volta che, nell'ambito di un medesimo edificio o complesso edilizio, coesistono due o più unità immobiliari di proprietà esclusiva di soggetti diversi. La stessa Agenzia delle Entrate, nelle Circolari esplicative della disciplina fiscale ai fini della compilazione della dichiarazione dei redditi, ha richiamato più volte la disciplina civilistica in materia: più segnatamente, la Circolare n. 13, conferma che il condominio consiste «in una comunione forzosa, non soggetta a scioglimento, in cui il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al sostenimento delle spese per la loro conservazione e sarà comunque tenuto a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà» (concetti già espressi anche nelle precedenti Circolari n. 204 del novembre 2000 e n. 7 del febbraio 2007). Accanto alla classica figura del condominio, si è andata configurandosi anche un'altra forma atipica: quella del «condominio minimo» che, stando alla giurisprudenza ormai consolidata, nasce automaticamente nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune, quando l'uni-

co proprietario di un edificio cede piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva ad altri soggetti realizzando la condizione del frazionamento. Esso è composto da massimo otto condomini a cui risultano applicabili le norme civilistiche sul condominio, tranne quelle relative alla nomina dell'amministratore, la richiesta del codice fiscale ed il regolamento di condominio (che, invece, risultano necessari in caso di più di otto condomini). L'equiparazione normativa tra il condominio classico e quello minimo è avvenuta, anche a livello giurisdizionale, nel 2006 quando le SS.UU. della Cassazione hanno definitivamente chiarito che la disciplina codicistica del condominio di edifici (non quella sulla comunione) trova diretta applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli proprietari, sia con riferimento alla sua regolamentazione ed organizzazione interna, sia riguardo alle situazioni soggettive di diritti ed obblighi dei partecipanti (SS.UU., sent. n. 2046/2006). A parere dello scrivente, in ogni caso, si può evidenziare una differenza tra il condominio considerato nella disciplina dell'Ecobonus e quello configurato nella disciplina del Superbonus 110%. Nella disciplina dell'Ecobonus, sono ammessi alla detrazione tutti gli immobili esistenti sul territorio dello Stato italiano, iscritti od iscrivibili al catasto e di natura «residenziale» e, dunque, «ad esclusivo uso abitativo»: si deduce logicamente che vi rientrano, a pieno titolo, gli immobili con categoria catastale A (escluso A/10) e le relative pertinenze (C/2, C/6, C/7) e immobili di altre categorie purché, alla fine dei lavori, si verifichi un cambio di destinazione d'uso e si attribuisca la categoria catastale A, nonché le parti comuni del condominio. Per «condominio», ai soli fini della detrazione fiscale, intende ogni edificio al cui interno vi siano almeno due unità immobiliari ad uso residenziale di proprietà esclusiva di un solo proprietario o di soggetti diversi. Pertanto, un condominio non residenziale (ovvero dove la maggior parte delle unità è adibito ad attività commerciale) è escluso. Nella nuova disciplina del Superbonus 110%, invece, non si fa mai riferimento alle unità «immobiliari ad uso residenziale» ma, più semplicemente e genericamente, ad «unità immobiliari» (escluse le categorie catastali A/1, A/8, A/9). Ciò, a rigor di logica, determina che è condominio, ai fini del Superbonus 110%, un edificio che presenti due unità immobiliari, residenziali o commerciali, di cui almeno una in

proprietà esclusiva. Ai soli fini della detrazione al 110%, viene fatto rientrare nel concetto di condominio beneficiario anche l'immobile composto di quattro unità immobiliari di un unico proprietario (ad esempio due unità A/2, un C/6 e un C/7, oppure una unità A/3 e tre pertinenze): di fatto, ciò amplia notevolmente il ventaglio di immobili che possono essere oggetto di interventi rientranti nel Superbonus 110%. Con specifico riferimento al condominio, si è accennato alla distinzione tra «condominio residenziale» e «condominio non residenziale». Il legislatore ha stabilito che non vi è alcun limite con riferimento alle parti comuni dei condomini che sono sempre agevolabili: quindi, ogni condomino potrà usufruire nel 110% sia per i lavori trainanti sulle parti comuni, sia per i lavori trainati eventualmente eseguiti sulla sua singola unità. Al contrario, invece, vi sono alcune limitazioni a seconda della tipologia di condominio in questione: per comprendere questo, è necessario accennare ad un'ampia discussione apertasi sul concetto di «residenzialità». È residenziale il condominio in cui la superficie complessiva delle unità immobiliari adibite ad uso residenziale sia superiore al 50%. Per calcolare tale percentuale, si deve considerare la superficie adibita ad «abitazione» rapportata alla superficie complessiva dell'immobile (la Circolare n. 30/E specifica che, ai fini di tale specifico calcolo, si devono considerare anche le unità immobiliari che, ex lege, sono escluse dal Superbonus 110%, A/1, A/8 ed A/9). Pertanto, se il condominio è residenziale, le singole unità immobiliari residenziali accedono sempre e senza limitazioni al Superbonus 110%. Inoltre, in tali condomini, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario/detentore di unità immobiliari non residenziali ma con il vincolo, per questi ultimi, della possibilità di godere della detrazione solo per le spese sulle parti comuni (e non per quelli trainati sulle unità immobiliari non residenziali). Se, al contrario, si tratta di un condominio non residenziale, allora è ammessa la detrazione del 110% solo per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei proprietari/detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione e nessuna possibilità di fruizione del Superbonus 110% per le unità immobiliari non residenziali. Altro tema che ha fatto discutere e che ha scatenato una raffica di interpellati presentati all'Agenzia delle Entrate è stato l'inciso «accesso funzionalmente indipendente». L'art. 119 del Decreto Rilancio,

alla lettera c), ammette alla detrazione del 110% anche gli interventi «sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno». L'Amministrazione finanziaria è stata chiamata più volte a fornire chiarimenti circa situazioni specifiche rappresentate da singoli contribuenti. Con la risposta all'interpello n. 524, del 04/11/2020, l'Agenzia delle Entrate ha richiamato il punto n. 2 della già citata Circolare n. 24/E in cui sono stati elencati alcuni criteri utili ai fini della individuazione dell'«accesso autonomo dall'esterno» quale uno degli elementi essenziali per fruire del Superbonus 110%. Tale condizione viene ad esistenza quando vi sia la coesistenza di due requisiti: «indipendenza funzionale» da un lato e l'«accesso autonomo dall'esterno» dall'altro. Per espressa previsione normativa, oggi, è previsto che l'«accesso autonomo dall'esterno» si ha quando lo stesso è indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino, anche di proprietà non esclusiva, non rilevando, in alcun modo, la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva dello stesso. Ne consegue che, nel rispetto di tutti i requisiti normativamente previsti, è ammessa la detrazione al 110% anche se l'accesso all'unità immobiliare avviene da un percorso pedonale privato di libero accesso dall'esterno. In caso di «supercondominio», così come qualificato dalla legge n. 220/2012 quale insieme di complessi condominiali, l'accesso al Superbonus 110% è ammessa anche per singoli condomini e non necessariamente dal supercondominio nella sua interezza. Un ultimo accenno va fatto ad una situazione alquanto particolare: considerato che la fruizione delle detrazioni fiscali è vincolata alla produzione di reddito assoggettabile ad imposizione in Italia, cosa accade se una persona fisica (o condomino), iscritta/o all'AIRE, residente all'estero e senza reddito tassato in Italia voglia accedere al Superbonus 110% per immobili di sua proprietà esistenti in Italia (o facenti parte di un condominio)? A questa domanda, l'Agenzia delle Entrate si è pronunciata con la Risposta n. 500 in cui ha specificato che il singolo condomino avrà diritto alla detrazione del 110% per la parte delle spese relative ai millesimi di sua proprietà. Tuttavia, non potendo usufruire della detrazione dall'imposta lorda (mancando reddito tassa-

to in Italia), egli potrà godere dell'agevolazione optando per una delle altre modalità di fruizione individuate dal Decreto Rilancio e, segnatamente, lo sconto in fattura o la cessione del credito.

7. Parti comuni condominiali e porzioni di proprietà esclusiva

Pensiamo al più classico dei condomini, una palazzina cielo terra con unità immobiliari sovrapposte. Nessuno si sognerebbe di mettere in dubbio che facciata, tetto o lastrico solare, per dirne alcune, siano “parti comuni”, sulle quali applicare il plafond previsto dai vari bonus edilizi, come l'Ecobonus per gli interventi trainanti di isolamento termico e il Sismabonus per la riduzione del rischio sismico. Infatti, cosa siano in un condominio la facciata, il tetto e il lastrico solare lo dice l'art. 1117 C.C. a mente del quale “Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari [...]: tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate”. Nonostante l'elencazione del Codice Civile non è detto che le parti dell'edificio “necessarie all'uso comune” siano in comproprietà tra i condòmini e che le spese per la loro ristrutturazione possano essere detratte nell'ambito dei plafond dedicati, appunto, alle “parti comuni”.

Il riconoscimento delle parti comuni è di fondamentale importanza, sia dal punto di vista civilistico, sia fiscale. Ad esempio, nel caso del Sismabonus, su di esse è possibile spendere $96.000 \text{ euro} * n$, in cui “n” è il numero delle unità immobiliari e delle pertinenze interne agli edifici plurifamiliari. Qualora ricorrano le condizioni per fruire del Superbonus, la percentuale di detrazione può essere elevata al 110% ed estesa anche alle opere di manutenzione strettamente correlate a quelle per la riduzione del rischio sismico. La nozione di “parte comune” presuppone che l'edificio sia composto da più unità immobiliari “principali”. A confermarlo è la Risoluzione 167/E del 2007: “Se l'edificio è costituito esclusivamente da un'unità abitativa e dalle relative pertinenze, non sono ravvisabili elementi dell'edificio qualificabili come “parti comuni” e, pertanto, non è possibile considerare un autonomo limite di spesa per ciascuna unità”. La Circolare 7/E del 2021 ribadisce questo concetto in

modo ancora più chiaro: “La locuzione “parti comuni di edificio residenziale” deve essere considerata in senso oggettivo e non soggettivo e va riferita, dunque, alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori [...]. In tal caso, pertanto, l’unico proprietario (o i comproprietari) dell’intero edificio ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni. Non sono, invece, ravvisabili elementi dell’edificio qualificabili come “parti comuni” quando l’edificio è costituito esclusivamente da un’unità abitativa e dalle relative pertinenze”. L’art. 1117 C.C. riguarda l’attribuzione della proprietà comune in difetto di un titolo che espressamente disponga del diritto sulle cose, sugli impianti e sui servizi. Ma la proprietà comune (o comproprietà) non è una regola fissa: la giurisprudenza riconosce in modo esplicito la possibilità che sulle cose esista, in virtù dell’autonomia privata (tramite un titolo negoziale), un diritto diverso dalla comproprietà. Tale concetto è stato espresso e confermato da molteplici sentenze di Cassazione (tra le tante, Cass. Civ., Sez. II, 4 novembre 1994 e la più recente Cass. civ. sez. II, 28 settembre 2016, n. 19215). In altre parole, solo nel caso in cui non vi sia un titolo che dispone in modo diverso (che disciplini cioè l’attribuzione delle parti dell’edificio stabilendo quali di esse siano o meno comuni), si “presume” che le cose di cui i proprietari dei piani o delle porzioni di piano godono in comune, appartengano ad essi in comproprietà.

Fuori dal circuito dei bonus edilizi un eventuale fraintendimento sulla titolarità di una parte dell’edificio ha importanza relativa, perché nella peggiore delle ipotesi determina un contenzioso civile per il riparto delle spese o una contestazione sulla legittimazione ad eseguire i lavori. Diverso è il caso in cui l’opera sia “finanziata” con un bonus edilizio: in caso di controlli fiscali, potrebbe essere contestata l’indebita percezione di un incentivo statale, con tutte le conseguenze del caso, a carico del committente (in primis), dell’impresa e degli asseveratori. Dall’analisi dei titoli di provenienza degli immobili, che l’Agenzia delle Entrate può svolgere facilmente in quanto atti pubblici registrati accessibili per via telematica, si può capire chi è titolare del diritto di proprietà delle varie parti dell’edificio. Può accadere che, anche in epoche risalenti, il

costruttore o l'originario proprietario abbia venduto porzioni dell'immobile riservandosi la titolarità di una parte. Esempi tipici le facciate (soprattutto nei centri storici), dato il loro valore e le potenzialità commerciali delle stesse, e i lastrici solari. E non sempre queste particolari forme di titolarità vengono ripetute in modo esplicito negli atti di compravendita successivi, se non tramite "formule di rito" notarili che dicono tutto e il contrario di tutto. Nel dubbio, dunque, può essere utile una verifica in Conservatoria.

Per intervenire sulle "parti comuni", serve una delibera assembleare di approvazione dei lavori, con quorum variabili a seconda della natura degli stessi. Ma l'assemblea non può occuparsi dei beni privati di singoli condomini o di terzi, poiché sono sempre illegittime (nulle) le delibere che approvano spese prive di inerenza ai beni comuni. Quindi, quando in un condominio una parte privata viene scambiata per comune, viene meno anche la legittimazione ad eseguire l'intervento.

8. Potenzialità e disincentivi all'accesso al Superbonus 110%

Tirando le fila di tutto quando sopra esposto è possibile fare alcune considerazioni finali. Uno dei primi elementi che balza all'occhio è, certamente, il complesso iter burocratico che si è tenuti a seguire nel caso in cui si vogliano effettuare determinati lavori di ristrutturazione legati al 110%. Pertanto, il tema della burocrazia torna, purtroppo, alla luce. Stando ad alcuni dati statistici rilevati nel primo semestre del 2021, emerge chiaramente la disillusione delle persone che potenzialmente sarebbero interessate poiché se da un lato, esse sono attratte dall'elevata aliquota di agevolazione, dall'altro sono scoraggiate dalla ingente quantità di documentazione, progetti, adempimenti documentali. I punti dolenti, a parere di chi scrive, sono raggruppabili in due categorie: in primo luogo, questioni di tipo prescrittivo e regolamentare, come accade sempre più nel fisco italiano, rappresentato dall'incertezza dal caos normativo che, di riflesso, determina una non adeguata informazione e formazione degli operatori del settore. In secondo luogo, problematiche di tipo strettamente tecnico ed operativo poiché per le imprese vi è sempre maggiore difficoltà a reperire i materiali per gli interventi edilizi derivanti, da un lato, dal «boom» di richieste legate al 110% avvenute pressoché tutte nello stesso momento e,

dall'altro, a causa dell'aumento esponenziale dei prezzi e, non da ultimo, da tutta una serie di intoppi di tipo tecnico-burocratico in grado di bloccare l'accesso all'agevolazione (ad esempio abusi di minima entità). La complessità delle «regole del gioco» nonché la lunghezza delle diverse fasi della procedura creano indubbiamente maggiori occasioni di errore ed abuso che possono concretizzare, in caso specifici, anche illeciti di carattere penale (per approfondimento sul tema si veda R. Savi, Il c.d. "Superbonus 110%": i possibili illeciti e la risposta sanzionatoria penale in *Giurisprudenza Penale Web*, 2020, 9). Tutto quanto sopra posto in evidenza, permettere di fare anche un altro tipo di considerazione: la maggior parte dei lavori legati a questa nuova detrazione si concentrano nei territori del Nord Italia (Lombardia, Veneto, Emilia-Romagna) dove vi sono strutture amministrative e tecniche maggiormente sviluppate ed in grado di far fronte a procedure complesse come quella in analisi (fonte: indagine Nomisma 2021). Ciò rischia di allargare ulteriormente il divario tra le regioni del Nord e del Sud Italia ed acuirne le differenze. In quest'ottica, trova spazio il Decreto Semplificazioni, D.L. 77/2021, con la finalità di snellire e agevolare la procedura di accesso alla maxi-detrazione senza, per questo, andare in deficit di sicurezza e controllo. Tale testo normativo ha ridotto gli adempimenti da attuare come indicati ex art. 119 del D.L. 34/2020. L'alleggerimento della procedura si è concretizzato mediante lo snellimento delle fasi iniziali e nella riduzione dei titoli abilitativi richiesti: infatti, gli interventi ammessi al Superbonus 110%, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria e, pertanto, sono realizzabili mediante una semplice Comunicazione di Inizio Lavori asseverata (c.d. CILA), ad eccezione di quelli comportanti demolizione e ricostruzione dell'immobile. La presentazione della CILA, da parte del contribuente, presenta due ordini di vantaggio: da un lato, la possibilità di non richiedere l'attestazione dello stato legittimo come previsto dall'art. 9-bis, co. 1-bis del DPR n. 380/2001 (T.U. sull'edilizia) e, dall'altro, di limitare la decadenza del beneficio fiscale (ex art. 49 dello stesso DPR) ai soli casi tassativi individuati di seguito: mancata presentazione della CILA, realizzazione di interventi in difformità della CILA, assenza dell'attestazione dei dati in precedenza esposti nonché la non corrisponden-

za al vero delle attestazioni rilasciate. Ma, accanto ai vantaggi, vi sono alcune problematiche di non poco conto che vale la pena porre in evidenza al fine di avere un quadro procedurale più completo. Il nuovo comma 13-ter dell'art. 119 Decreto Rilancio prevede, all'ultimo periodo, che «Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento». Da ciò, alcune conseguenze. In primo luogo, la CILA acquisisce il valore di autodenuncia e dunque, in caso di abusi, il Comune avrà il potere di bloccare i lavori relativi al 110%, finanche ordinando la eliminazione delle opere non autorizzate e, di conseguenza, il venire meno dell'intero beneficio. Un secondo elemento da considerare è che, per come è normativamente disciplinata, il provvedimento amministrativo della CILA non ammette varianti: pertanto, se in un cantiere si devono modificare elementi essenziali del progetto, sarà onere del contribuente presentare una nuova CILA con il rischio di bloccare i finanziamenti o la cancellazione del beneficio per i lavori trainati eseguiti nel frattempo. Ulteriore situazione da tenere a mente è che, in linea di principio, è possibile intervenire con più interventi incentivanti (che prevedono l'applicazione di diverse aliquote di detrazione). Tuttavia, si deve ricordare come la CILA semplificata non è sufficiente per il Bonus ristrutturazioni (al 50%), né per il Bonus facciate (al 90%) e nemmeno per l'Ecobonus (al 50% e 65%) che, viceversa, richiedono obbligatoriamente la conformità urbanistica obbligatoria. In definitiva, quindi, grava sui tecnici e professionisti coinvolti nella procedura del Superbonus 110% operare le opportune verifiche circa lo stato di legittimità dell'immobile mediante lo strumento dell'accesso agli atti rilevando, in modo preciso ed analitico, eventuali difformità o abusi.

9. Conclusioni

In conclusione, si può certamente affermare che il Superbonus 110% sia uno degli strumenti maggiormente innovativi che siano stati elaborati negli ultimi anni e che sta dando, concretamente, una spinta alla ripresa economica del Paese e all'Europa nonché uno dei primi passi verso il raggiungimento degli obiettivi del Green Deal. Ciononostante, non va dimenticato, tutto quanto sopra esposto in termini di procedure, adempimenti e responsabilità che non rende certamente facile l'accesso a tale strumento se non affianco

di un tecnico o professionista esperto e particolarmente cauto nel vagliare ogni singolo profilo di criticità e/o responsabilità. Secondo autorevole dottrina che si è pronunciata sul tema, infatti, le modifiche introdotte dal Decreto Semplificazioni saranno generatrici di innumerevoli contenziosi soprattutto con riferimento ai profili del controllo e vigilanza da parte dei Comuni sui cantieri in essere.

10. Ecobonus ordinario

L'ecobonus consiste in una agevolazione fiscale, allorquando vengono eseguiti opere e lavori di riqualificazione/ristrutturazione energetica, sotto forma di detrazione Irpef o Ires. Per il 2023 la percentuale di detrazione si aggira tra il 50% e 65% per gli interventi di efficientamento. Per la ristrutturazione delle parti comuni di edifici condominiali spettano le detrazioni del 50% delle spese sostenute (bonifici effettuati dall'amministratore) dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2024, con un limite massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare e del 36%, con il limite massimo di spesa di 48.000 euro per unità immobiliare, delle somme che saranno pagate dal 1° gennaio 2025. Per parti comuni si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di più proprietari. Le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 del codice civile: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi o per altri simili servizi in comune; le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature, ecc. I beneficiari, per la quota loro spettante, possono portare le relative spese in detrazione nella dichiarazione dei redditi. Per i soggetti che non possono avere utilità concrete con la detrazione (incapienti), è possibile cedere la quota di detrazione ad istituti di credito e imprese edili. Il condomino cedente deve dare comunicazione all'amministratore del condominio della cessione.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali le detrazioni spettano a ogni singolo condomino in base alla

quota millesimale di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile. Il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio. In tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi. L'amministratore rilascia una certificazione dalla quale risultano, tra le altre cose, l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento e la quota parte millesimale imputabile al condomino.

Gli interventi sulle parti comuni degli edifici residenziali, per i quali ogni condomino può richiedere la detrazione, sono quelli indicati alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Si tratta degli interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Sono agevolabili anche quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni. Per accedere all'ecobonus per gli interventi di efficientamento e risparmio energetico delle parti comuni dell'edificio e, quindi, usufruire delle relative detrazioni IRPEF, occorre compiere una serie di adempimenti preliminari rivolti a raccogliere l'adesione di tutti i condomini e la documentazione necessaria per tale scopo. I documenti necessari che ogni condomino deve reperire ed allegare alla domanda del condominio sono l'iscrizione catastale dell'unità immobiliare, il titolo di proprietà, ovvero contratto di locazione registrato o di comodato registrato (con dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario), la carta di identità e codice fiscale dei proprietari nonché infine attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare. Per accedere ai benefici fiscali previsti dallo Stato, occorre utilizzare come metodo di pagamento il bonifico di agevolazione fiscale (c.d. bonifico parlante). Si tratta di un metodo di pagamento che fornisce tutta una serie di informazioni attestanti il pagamento per determinati lavori di riqualificazione energetica o ristrutturazione, per i quali lo Stato ha previsto incentivi e detrazioni. Con questo tipo di bonifico e con le informazioni in

esso contenute, l'Agenzia delle Entrate può risalire ai dettagli della transazione, così da riconoscere le agevolazioni previste dalla legge. Per effettuare la scelta tra la cessione del credito o per lo sconto in fattura bisogna inviare la comunicazione all'agenzia delle Entrate con il visto di conformità e l'asseverazione della congruità delle spese.

Quando i condomini tardano all'invio della propria documentazione, sarà necessario, da parte dell'amministratore, inoltrare agli stessi delle comunicazioni di invito a rilasciare la documentazione medesima. Qualora gli stessi rimangano inerti, la soluzione sarà quella di richiedere la convocazione dell'assemblea dei condomini per poter, nell'occasione, sollecitare tutti all'assolvimento di quanto tenuti. Ma, ancora più a monte, la situazione può complicarsi quando i condomini non sono coesi sulla scelta di aderire all'ecobonus e, dunque, alcuni di essi sono contrari, tanto da poter addirittura impedire l'accesso alle agevolazioni o annullare la delibera di approvazione se i dissidenti, come in seguito vedremo, rappresentano la maggioranza. Quando ci troviamo di fronte a condomini favorevoli all'approvazione dell'ecobonus, ma poi reticenti nella predisposizione e rilascio della documentazione necessaria agli adempimenti preliminari per la richiesta dell'ecobonus, bisognerà talvolta spingere gli stessi a dare seguito alla delibera di approvazione, apprestando tutto il necessario per la predisposizione di una domanda corretta. Non sempre è facile fare ciò, anzi può capitare di trovarci di fronte a persone poco diligenti per ragioni varie, ossia per poco tempo a disposizione, non curanza, disinteresse ecc. Non è mai semplice ottenere l'unanimità di intese tra i condomini. Anche di fronte a dei benefici e agevolazioni non sempre si riesce ad essere totalmente d'accordo. Tuttavia, non sarebbe nemmeno giusto, almeno non sempre, passare subito ad azioni incisive come segnalare la questione all'amministratore, inviare diffide, peggio ancora litigare. Inoltre, soprattutto nei condomini con molte unità abitative, non sarebbe agevole bussare porta per porta ogni condomini, anzi spesso riceveremo in cambio picche. Per cui, laddove si abbiano conoscenze confidenziali e personali con alcuni di essi si potrà spingere, per l'appunto, di persona e direttamente a regolarizzare i propri adempimenti. Negli altri casi, sarà opportuno richiedere

l'intervento dell'amministratore, il quale attraverso comunicazioni, per lo più, in forma cordiale, e facendo preliminarmente presente l'opportunità ed i vantaggi ottenibili dall'ecobonus per le parti comuni dell'edificio e i relativi benefici fiscali per i singoli condomini, inviti gli stessi a fornire la documentazione necessaria, allineandosi ai condomini già in regola con la consegna, e nel rispetto di costoro. Quando i condomini hanno deliberato a maggioranza l'approvazione dell'ecobonus, nessun problema, si tratta solo di sollecitare i ritardatari a completare la documentazione. Il problema sorge quando, ancor prima, troviamo condomini contrari all'approvazione dell'ecobonus o superbonus che sia. I motivi di solito sono collegati a disinteresse, oppure per mancanza di volontà a sostenere costi, oppure perché contrari al tipo di progetto di riqualificazione. In tali casi, potrebbe essere ancor più ardua l'impresa di convincerli ad aderire e, inoltre, i contrari potrebbero arrivare ad impugnare le delibere di approvazione qualora si presentino date circostanze.

Le decisioni sugli ecobonus sono oggetto delle deliberazioni dell'assemblea del condominio, le quali sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio (333 millesimi). Si badi che, per giurisprudenza costante, per voto della maggioranza va sempre intesa la maggioranza millesimale, e non soltanto dei presenti in assemblea di talché, se pure l'approvazione avviene per maggioranza dei presenti, ma i dissidenti rappresentano un valore millesimale superiore a quella maggioranza, la deliberazione non sarà valida, e pertanto annullabile. Se la delibera è valida, una volta approvata la partecipazione all'ecobonus i condomini sono tenuti a svolgere tutti quegli adempimenti necessari allo scopo. Certo, non è mai semplice ottenere l'unanimità di intese tra i condomini, anche di fronte a dei benefici e agevolazioni non sempre si riesce ad essere totalmente d'accordo, e nonostante una delibera di approvazione, poiché presa a maggioranza, renderà spesso ostili la minoranza dissidente.

Le conseguenze per i dissenzienti, di fronte ad una valida delibera approvata dalla maggioranza, sarà che essi dovranno necessariamente subire gli interventi di riqualificazione, ma con un limite: se

gli interventi non incidono sulla proprietà del condomino contrario e sono stati approvati dalla maggioranza in assemblea, allora nulla quaestio, i proprietari contrari non potranno contestare i lavori; se invece gli interventi invadono la sfera privata del condomino contrario, nel senso che dovranno svolgersi al suo interno, occorrerà l'unanimità dei voti. Quello che interessa sapere, in questa sede, è che pur non partecipando agli adempimenti preliminari il condomino contrario, essendoci una delibera approvata a maggioranza, subirà gli interventi di riqualificazione dell'ecobonus, i quali procederanno ugualmente, salvo il limite suindicato: l'art. 1137 c.c. prevede infatti che le delibere approvate in conformità a legge sono obbligatori anche per i condomini assenti o dissenzienti salvo il ricorso al Tribunale.

La delibera che approvi l'ecobonus o superbonus può essere suscettibile di essere impugnata

1) in caso di carenza di documentazione e/o progetti sui lavori di riqualificazione: affinché i condomini possano votare nella piena consapevolezza sui lavori da eseguire, ovviamente, è necessario effettuare una valutazione completa del progetto di lavori, la documentazione relativa, tempistica, i costi da sostenere, le modalità ecc., per cui, una delibera carente da questo punto di vista sarebbe legittimamente impugnabile dai condomini contrari;

2) in caso di carenza di valida maggioranza dei voti: le decisioni sono oggetto delle deliberazioni dell'assemblea del condominio, le quali sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio (333 millesimi). Tuttavia, per voto della maggioranza va sempre intesa la maggioranza millesimale, e non quella fisica dei presenti in assemblea. Per cui, se pure l'approvazione avviene per maggioranza dei presenti, ma i dissidenti rappresentano un valore millesimale superiore a quella maggioranza, la deliberazione sarà annullabile.

Quanto al criterio del valore, per stabilire la competenza del giudice (Giudice di Pace o Tribunale), per le azioni di impugnazione e annullamento delle deliberazioni condominiali, secondo un recente arresto giurisprudenziale, deve essere determinato sulla base dell'atto impugnato, e non sulla base della sola quota di spese do-

vuta dall'attore, questo perché la sentenza di annullamento è suscettibile di incidere su tutti i condomini (Cass. Civ. n.24713/2022).

11. Decreto legge n. 212/2023 in materia di Superbonus convertito in legge n. 17 del 2024

È stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la Legge 17/2024 di conversione senza modificazioni del D.L. 212/2023 (decreto Salva superbonus per i lavori non terminati al 31 dicembre 2023): il provvedimento contiene le misure “salva SAL” prevedendo contributi per i redditi più bassi, la revisione della disciplina sulla detrazione fiscale per l'eliminazione delle barriere architettoniche e lo stop all'opzione per la cessione del credito per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici.

I SAL da superbonus ceduti o scontati e relativi ad interventi per lavori effettuati fino al 31 dicembre 2023 non sono oggetto di recupero in caso di mancata ultimazione dell'intervento stesso: in questo caso si deroga al rispetto dei requisiti minimi previsti dalla norma (doppio salto di prestazione energetica).

L'art. 1 comma 2 del D.L. 212/2023 stabilisce – per i cittadini con reddito inferiore a 15.000 euro – un contributo a fondo perduto per le spese sostenute dal primo gennaio 2024 al 31 ottobre 2024 purché i lavori abbiano raggiunto uno stato di avanzamento del 60% entro il 31 dicembre 2023: il contributo sarà erogato dall'Agenzia delle Entrate secondo modalità stabilite dal Ministro dell'Economia, utilizzando le risorse residue dal fondo del 2023 che presenta una disponibilità di 16.441.000 euro.

Il decreto poi impone restrizioni sull'applicazione dell'articolo 119-ter e prevede una revisione della disciplina riguardante la detrazione fiscale per l'eliminazione delle barriere architettoniche: le restrizioni riguardano sia gli interventi che possono beneficiare delle agevolazioni fiscali, sia le circostanze in cui è possibile ottenere sconti in fattura e cedere il credito. Questo assicura la tutela dei soggetti disabili. Il bonus è pertanto limitato esclusivamente agli interventi riguardanti scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici.

A partire dal primo gennaio 2024 si prevede poi che non sia più possibile ottenere sconti in fattura né procedere alla cessione del credito, ad eccezione di coloro che per interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, prima della pubblicazione ufficiale del D.L. 112/2023, abbiano presentato documentazione prescritta dalla legge. L'art. 3, comma 2, prevede che possono usufruire dello sconto in fattura e della cessione del credito i condomini, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa, le persone fisiche, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a condizione che siano titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, abbiano adibito la stessa unità immobiliare ad abitazione principale, ed abbiano un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro. Tale requisito reddituale non si applica se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata. Si richiede infine la tracciabilità dei pagamenti da effettuare attraverso l'utilizzo del "bonifico parlante".

L'articolo 2 del D.L. 112/2023 stabilisce infine che non sarà più possibile procedere con la cessione del credito e lo sconto in fattura per interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici situati nelle zone sismiche 1-2-3, inclusi nei piani di recupero edilizio o riqualificazione urbana. Questa restrizione si applica solo se, entro la data di entrata in vigore del decreto, non è stata richiesta l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori. I contribuenti che usufruiscono dei benefici previsti dall'articolo 119, comma 8-ter, del decreto legge 34/2020, avviati dopo la data di entrata in vigore del D.L. 112/2023, sono obbligati a stipulare, entro un anno dalla conclusione dei lavori, contratti assicurativi che coprano i danni causati agli immobili da calamità naturali ed eventi catastrofici verificatisi sul territorio nazionale.

Avv. Elisa Boreatti
Studio Legale Associato
Boreatti - Colangelo

SUPER BONUS 110% E QUESTIONI LEGALI

La questione casa riveste per noi italici da sempre una priorità massima. Nel gennaio 2017 l'ISTAT evidenziava che l'ottanta per cento dei cittadini italici viveva in una casa di proprietà

Le questioni giuridiche legate alla proprietà dell'immobile sono solitamente legate alla fase genetica dell'acquisto ed alla fase della ristrutturazione dell'immobile stesso con un susseguirsi di azioni che possono andare a sostanzarsi o in azioni di adempimento o di riduzione del prezzo o di eliminazione vizi o di responsabilità etc. etc. etc.

Negli ultimi anni nostro malgrado, illusi dall'utopia di poter di fatto ristrutturare gratuitamente la nostra graziosa o meno (a secondo dei casi) porzione immobiliare si aperto per così dire un terzo filone di azioni giudiziarie aventi quale oggetto indiretto del contendere la proprietà immobiliare stessa.

Stiamo quindi ora per amabilmente disquisire su tutte quelle azioni giudiziarie che indirettamente si riferiscono alle nostre povere e amate proprietà e direttamente all'applicazione della famigerata - odiata ed amata- disciplina normativa da noi tutti conosciuta con l'accattivante nomignolo di SUPER BONUS.

Ricordiamo tuttavia che gli aspetti che sostanziano le questioni giudiziali cui a brevissimo accenneremo hanno o possono avere contro altari penali, e tributari

Gli argomenti che sostanziano le domande che l'Italico popolo pone in giudizio a livello civilistico hanno quale presupposto:

- continuo mutamento della normativa di riferimento (ad oggi 13 aprile 2024, rispetto alla versione originaria del D. L. n. 34/2020, si contano addirittura più di una ventina di modifiche);
- aumento dei prezzi dei materiali impiegati nei cantieri dagli appaltatori;

- maggiore difficoltà e/o impossibilità di procedere alla cessione del credito nei confronti delle banche ed aumento dei relativi costi di attualizzazione.

Sul mutamento della normativa

Introdotta con il decreto Rilancio del 2020 il SUPER BONUS consentiva di eseguire lavori sul proprio appartamento, al fine di ottenere una maggiore efficienza da un punto di vista energetico e sismico, ottenendo un credito d'imposta pari al 110 per cento del costo dell'opera

Il credito avrebbe potuto essere recuperato nei cinque anni successivi ai lavori di ristrutturazione in sede di dichiarazione, oppure avrebbe potuto essere ceduto a una banca o anche alla società che aveva eseguito i lavori (di solito coincideva con il general contractor, che è la figura che gestiva e coordinava tutti i soggetti coinvolti), ottenendo così uno sconto immediato in fattura (sconto in fattura o cessione del credito).

Di fatto, dunque, i costi si erano azzerati per tutti coloro che volevano ristrutturare ed avere un immobile più ecosostenibile o se preferite “green”

Ma, ahimè il sistema non era sostenibile a livello centrale: lo Stato ci stava rimettendo troppo a fronte di un non sempre giustificato arricchimento privato; e così si giunge al gennaio 2024 dove molte speranze si infrangono.

Da tale momento per nuova disposizione legislativa i condomini non avrebbero più potuto beneficiare delle percentuali maggiormente vantaggiose del “Superbonus 110%”.

Ma se il costo in quanto tale non era più detraibile nei successivi cinque anni chi pagava il lavoro eseguito a carico di chi restava l'onere.

L'onere restava in capo alla proprietà che doveva e deve giustamente sobbarcarsi il pagamento di tutti i lavori.

Qui si aprano due contenziosi: il recupero del credito da parte di chi ha eseguito il lavoro in caso di mancata liquidazione del dovuto

e la causa di responsabilità in capo all'amministratore nel caso di lavori straordinari nel condominio.

Responsabile l'amministratore di non aver costituito il famoso fondo previsto dal Codice civile per i lavori straordinari all'interno del condominio ovvero di non aver agito secondo i dettami del buon padre di famiglia.

E' possibile evidenziare questa responsabilità dalla lettura di un provvedimento del Tribunale capitolino che condannava una società appaltatrice che si era rifiutata di svolgere i lavori accettati per il cambio regole che impediva lo sconto in fattura ed aveva altresì rifiutato di eseguirli allorquando il Condominio interessato dai lavori si era offerto esso stesso di finanziare i lavori ma pur a fronte di tale offerta l'impresa non aveva eseguito i lavori dovuti.

Il condominio quindi si rivolgeva al Tribunale chiedendo la risoluzione del contratto per grave inadempimento ed l'integrale risarcimento del danno.

Il Tribunale gli dava ragione accogliendo altresì la domanda di ristoro danni.

Il danno a fronte del finanziamento offerto è stato considerato dal tribunale adito quale perdita di chance (possibilità) di poter usufruire del c.d. bonus nel caso in cui l'appaltatore avesse tempestivamente ultimato i lavori in modo da consentire al condominio e quindi ai condomini la maturazione del diritto al vantaggio fiscale.

In tal caso presume chi scrive il Condominio ha avuto diritto al ristoro in quanto prudentemente era stato costituito il fondo in questione, se il Condominio non avesse avuto la possibilità di eseguire l'offerta avrebbe perso sia la detrazione sia il ristoro.

Allo stesso modo se il lavoro è stato eseguito ma per modifiche legislative e/o per errori nella lavorazione della pratica non è più possibile la liquidazione secondo le modalità originarie l'amministratore, fatto salvo il caso di errore dallo stesso commesso (per cui risponderà in proprio), evita pregiudizio al condominio e quindi ai condomini con la costituzione del fondo previsto dalla normativa del Codice civile allorquando devono eseguirsi lavori straordinari in condominio

Sull'aumento dei prezzi dei materiali.

A seguito dell'introduzione della normativa del c.d. Superbonus vi fu una pressione smisurata su tutta la filiera, portando in tal modo ad un aumento dei prezzi delle materie atte e necessarie al conseguimento del c.d. efficientamento energetico e/o dell'efficientamento antisismico degli stabili.

L'aumento ebbe come diretta conseguenza una revisione delle tariffe e dei massimali sulle spese agevolabili.

L'impossibilità sopravvenuta alla prestazione si ricollega all'art. 1218 c.c. rubricato "Responsabilità del debitore" secondo il quale " ... il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile ...".

L'impossibilità della prestazione ha come presupposto la deduzione in fatto e la conseguenziale prova dell'eccessiva onerosità sopravvenuta.

L'eccessiva onerosità sopravvenuta si ricollega, dal canto suo, agli art. 1467 c.c. e 1664 c.c.

Secondo l'art. 1467 c.c., nei contratti ad esecuzione continuata o periodica ovvero ad esecuzione differita, se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto.

In questo caso, la parte contro cui è richiesta la risoluzione del contratto, per evitarla, può offrire di modificare equamente le condizioni del contratto.

Secondo l'art. 1664 c.c., invece, " ... Qualora per effetto di circostanze imprevedibili si siano verificati aumenti o diminuzioni nel costo dei materiali o della mano d'opera, tali da determinare un aumento o una diminuzione superiori al decimo del prezzo complessivo convenuto, l'appaltatore o il committente possono chiedere una revisione del prezzo medesimo. La revisione può essere accordata solo per quella differenza che eccede il decimo. Se nel corso dell'opera si manifestano difficoltà di esecuzione derivanti da cau-

se geologiche, idriche e simili, non previste dalle parti, che rendono notevolmente più onerosa la prestazione dell'appaltatore, questi ha diritto a un equo compenso ...”.

Mentre nell'art. 1467 c.c. si parla di avvenimenti straordinari ed imprevedibili; nell'art. 1664 c.c. (che riguarda specificamente gli appalti) il codice civile menziona esclusivamente le circostanze imprevedibili (come, ad esempio, nell'ambito in esame; dove la normativa del “Superbonus 110%” è stata modificata più di una ventina di volte, ed in relazione al quale si è registrato un inaspettato aumento dei prezzi, una difficoltà nel cedere i crediti alle banche, nonché l'aumento dei costi di attualizzazione).

La differenza è agevolmente spiegabile: mentre nella prima ipotesi si deve giungere ad una soluzione assai grave, quale è quella della risoluzione del contratto; nella seconda si dovrebbe giungere alla sola modificazione del prezzo.

A parere di chi scrive anche nell'ottica di un mantenimento del contratto in quanto tale la soluzione prospettabile nel bene di qualcuno e nel male di qualcun altro è quella di giungere alla sola modificazione del prezzo, mantenendo ferma la validità ed efficacia del contratto.

Chi viene coinvolto in queste liti?

Queste “liti” non si consumano esclusivamente tra condomini, general contractor e/o imprese edili.

In alcuni casi, ad esempio, possono essere i tecnici coinvolti a tentare le vie legali per questioni attinenti alla retribuzione; mentre, in altre fattispecie, a bloccare i progetti possono contribuire ragioni differenti (come un mancato accordo tra i condomini).

Esiste, poi, un'altra tipologia di controversie; ovverosia, quelle nelle quali sono i proprietari di immobili “autonomi” a contrapporsi alle aziende che hanno avviato i cantieri.

In questo caso, uno dei problemi di più comune verifica pare essere quello legato ai lavori iniziati e poi finiti in stallo; ad esempio, a causa di problemi legati alla cessione del credito.

Tra le altre, si sono peraltro verificate situazioni di proprietari che hanno anticipato soldi alle ditte; pagato i progetti per poi assistere alla mancata partenza del cantiere (con tutte le problematiche del caso, nell'ottica dell'ordinaria fruizione del "Superbonus 110%", riversatesi su chi non aveva iniziato o finito i lavori in tempo).

Insomma, la complessità della normativa si sta trasformando in una sorta di "tutti contro tutti"; con l'insorgenza di numerose controverse tra proprietari, imprese appaltatrici e tecnici.

... sui risvolti penali della mancata corretta applicazione della normativa in materia di superbonus.

I beneficiari del "Superbonus" 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 scura del recupero, del resto, potrebbe estendersi anche a professionisti ed imprese; senza scordare la potenziale rilevanza penale connessa al disconoscimento dell'agevolazione.

Avendo riguardo alle previsioni normative di carattere penale (che potrebbero interessare gli indebiti utilizzi in compensazione di crediti generati da interventi di natura edilizia), bisogna segnalare come – 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 le gravi ipotesi di truffa e di indebita percezione di erogazioni pubbliche.

Parimenti, potrebbe riscontrarsi anche una (potenziale) rilevanza penale – tributaria delle contestazioni dell'Agenzia delle Entrate; con riguardo a quanto sancito dagli articoli 2, 3 e 10 del D. Lgs. n. 74/2000.

Inoltre, nell'ottica del rischio di insorgenza di una responsabilità ex D. Lgs. n. 231/2001, ove si riscontrasse la commissione di uno dei reati summenzionati; se questo integrasse la figura del reato presupposto – soddisfatti gli ulteriori requisiti previsti ex lege per l'insorgenza di tale responsabilità – potrebbe trovare giustificazione un ulteriore profilo contenzioso.

Ed infine su eventuali accertamenti catastali ...

Si evidenzia che chi ha usufruito del Superbonus 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; ciò in relazione agli immobili che abbiano fruito delle “maxi” detrazioni edilizie.

Questo 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 (che condurrebbe all'adeguamento catastale) e le relative sanzioni, dovrà inviare una lettera di compliance; come tentativo di addivenire ad una definizione bonaria della questione con il contribuente.

Quest'ultimo, se d'accordo, dovrà accettare la contestazione versando quanto richiesto dall'Ufficio.

Da ultimo la simpatica legge di bilancio del 2024

La Legge di Bilancio 2024 ha previsto (L. n. 213/2023, c.64) l'introduzione di nuove tasse per gli immobili; con particolare riguardo a quelli che hanno beneficiato dei lavori di efficientamento energetico da “Superbonus 110%” (gli interventi agevolati di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).

Al proprietario che venderà l'immobile oggetto di intervento edilizio (purché non si tratti di “immobili acquisiti per successione e quelli che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o

dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo”), infatti, si applicherà una tassazione del 26% sulla plusvalenza realizzata dalla vendita anzidetta; nel caso in cui la cessione a titolo oneroso avvenga prima del decorso di 10 anni dalla conclusione dei lavori (finanziati con tali “bonus edilizi”).

Ai fini della determinazione della base imponibile su cui calcolare la plusvalenza, i costi sostenuti dovrebbero:

a) dapprima, risultare indeducibili se la cessione avviene entro i primi cinque anni dall’ultimazione degli interventi agevolati (“qualora si sia fruito dell’incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui all’articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del citato decreto-legge n. 34 del 2020”;

b) e poi (dal sesto anno), essere deducibili solo nella misura del 50%(alle stesse condizioni indicate al punto a)).

Concludendo anche tale ultima normativa pare volta più a punire i cittadini che abbiano usufruito di agevolazioni previste dal loro stesso Stato e che ora subiscono, indirettamente, una limitazione alla loro proprietà ovvero una limitazione alla circolazione della loro proprietà immobiliare.

Conclusioni

Gr.Uff. Prof. Guido Peter Broich
Presidente Confraternita di Sant'Ambrogio

La Confraternita di Sant'Ambrogio nasce con l'intento di favorire in ogni modo lo studio e la preservazione dei valori della Cultura Europea con un particolare riguardo al peculiare sviluppo ed applicazione che questo patrimonio culturale ha avuto nel Centro del continente, in quell'area generalmente identificata come Mitteleuropa. Essa vede il suo principale interesse nel creare opportunità di incontro in cui persone di diversa impostazione filosofica, religiosa ed ideale possano esaminare e discutere da diversi punti di vista i molteplici aspetti della Cultura Mitteleuropea, sia sotto il profilo umanistico che economico.

La perdurante crisi economica che affligge l'Europa da ormai vent'anni e la ancor più spiccata e grave crisi valoriale che l'accompagna o forse addirittura la determina, rendono questa aspirazione ancora più importante.

I diritti peculiari nati dalla cultura europea si concretizzano soprattutto in pochi, ma chiari, elementi di cui i principali sono la libertà di espressione sia fisica che mentale, il diritto alla sicurezza della persona e dei propri beni e la coesione sociale dalla quale nascono il diritto alla salute e all'assistenza delle persone disabili.

Tutti questi diritti sono oggi sotto pesante attacco. Il diritto alla incolumità fisica è minacciato dalla crescente delinquenza, che rende ormai alcune metropoli europea più pericolose di quelle del Terzo Mondo. Il diritto alla libera espressione della parola è minacciato dalla crescente censura, giornalistica e sui social, giustificata da ragioni le più varie e immaginifiche e che vede ormai l'Italia al 41esimo posto non solo dietro tutti i principali paesi europei, ma anche alla Moldavia (28°), alle Seychelles (34°), alla Namibia (22°) e giusto davanti alla Croazia (42°), la Repubblica Dominica-

na (43°) e gli Stati Uniti (44°). (*Reportes without Borders Index*). Uno dei diritti fondamentali della concezione dello Stato moderno è il diritto alla tutela del patrimonio e qui al primo posto, soprattutto in Italia, abbiamo la casa, il patrimonio immobiliare.

La spinta tutta statunitense di sostituire progressivamente il *possesso* del patrimonio basato su beni materiali reali, con il *diritto d'uso* temporaneo acquisito tramite affitti o prestiti e mutui, sta dilagando in Europa, ma resta in netto contrasto con le preferenze e la visione più radicata e intima del cittadino medio italiano, che ancora oggi - e possiamo dire per sua fortuna - vede nel mattone la maggiore sicurezza dai rischi predatori di vario genere e livello che lo circondano. Da questo deriva che nel nostro paese ogni azione che impatta sulla casa è di grandissima rilevanza. In Italia più dell'80% delle famiglie vive in casa di proprietà, contro una percentuale che si attesta intorno alla metà negli altri paesi europei. Negli Stati Uniti il quadro, se si escludono giustamente dalla piena proprietà gli immobili gravati da mutuo e pertanto di fatto solo disponibili in forma di diritto d'uso fino all'estinzione del debito, il fenomeno ha raggiunto dimensioni enormi, rendendo possibile la crisi tutta americana del 2008.

Restituire al cittadino una parte del prelievo fiscale per permettergli di rinsaldare il proprio patrimonio materiale reale non è una mera azione populista, come spesso invocato più per motivi elettorali che intellettuali, ma aiuta a contrastare la deriva di drenaggio dei patrimoni materiali reali verso quelli finanziari immateriali e virtuali, contrastando in tal modo i desideri della nuova ideologia globale finanziaria. Sostenere la piena proprietà immobiliare, favorirne una giusta manutenzione, tutelarne il valore e facilitarne l'accesso ai nuclei familiari di recente costituzione costituisce una azione, è bene che sia chiaro a tutti, in controtendenza alla spinta depatrimonializzante attuale, che vorrebbe patrimonio immobiliare in mano a società anonime quotate, sostituendolo a livello individuale da certificati di pagamento virtuali che sono più facilmente gestibili a livello centrale sia come mercato che come valore di mercato assegnato.

In tal modo la legge sul 110% per le ristrutturazioni immobiliari assume sicuramente ed indiscutibilmente una valenza notevole.

Il fatto che sia stata fatta affrettatamente, con una struttura dalla quale in più di un caso traspare la scarsa conoscenza del problema da parte degli estensori - lo testimonia la ridda di emendamenti e codicilli aggiunti che ne ha seguito a breve emanazione - e che sia di sostenibilità economica assai dubbia è indiscutibile. Il fatto che per giustificare l'iniezione di risorse nel settore immobiliare si sia dovuti ricorrere alla ecologia, invece di poter apertamente dichiarare che la giusta manutenzione degli immobili va considerata di per sè un valore di interesse sociale generale, fa parte della deformata narrazione dominante momentanea, che impone di includere un riferimento ai cambiamenti climatici ed alle sue ipotetiche cause in ogni azione, anche la meno pertinente. Il fatto che abbia ulteriormente aggravato un debito pubblico, da tempo oltre ogni ragionevole possibilità di copertura reale, è anch'esso vero. Come è vero che ha costituito una ingerenza di sapore dirigitistico centrale, tipico di regimi ormai tramontati ma il cui fantasma continua a percorrere le menti europee, nelle regole del mercato, provocando un sostanziale raddoppio dei prezzi per tutti le opere coperte dalla norma. Ed infine è innegabile che abbia dato l'avvio ad anomalie che spaziano dalla solita furberia italica fino alla strutturata delinquenza organizzata, era prevedibile.

Tutti questi sono elementi di criticità che, se affrontati in modo consapevole, diligente e perito, possono essere o eliminati o contenuti e governati. Il risultato pratico del bonus 110%, coniugato agli altri bonus per la ristrutturazione e manutenzione degli immobili ha avuto un indiscutibile impatto positivo sul patrimonio immobiliare delle nostre città. Il beneficio generato non si limita alla sola struttura degli immobili, ma si eleva fino ad avere un effetto psicologico positivo per la popolazione generale nella quale la visione di case ristrutturate di fresco al posto del degrado dilagante

in molte città genera una la sensazione diffusa di apertura, azione, miglioramento possibili. Un effetto tanto utile quanto necessario in una società dove il disfattismo morale impera e i giovani sono costretti alla fuga dal rifiuto ideologico di dare valore al merito.

Se avessimo il coraggio di depurare le facilitazioni fiscali per il mercato immobiliare dalle esagerazioni "green", con i "cappotti" che nelle nostre antiche mura impattano più sulla umidità trattenuta che sul gas da riscaldamento consumato, se avessimo la lungimiranza di concentrare i benefici sulla costruzione della prima casa per le nuove famiglie e della manutenzione degli immobili di pregio, lasciando un pò da parte il populismo pauperista emergenziale e temporaneo dei "bonus", dal vago sapore di elargizione clientelare, se favorissimo misure strutturali vere abbandonando la logia degli interventi momentanei sarebbe più facile per tutti vedere nel sostegno alla patrimonializzazione individuale immobiliare il suo vero valore, la sua finalità ultima: la libertà della persona.

E così torniamo alle finalità della Confraternita: solo un uomo privo di debiti che abiti in una casa della quale ha il pieno possesso, è veramente libero. Un governo che ami la libertà non solo a proclami, ma sinceramente, deve fare suo questo traguardo.

Con l'augurio che il convegno possa portare un suo, seppur minimo ma percepibile contributo a questa finalità e prima di chiudere desidero ringraziare tutti i relatori e partecipanti per la loro presenza. Ringrazio gli "sponsor" che hanno reso possibile la realizzazione materiale. Infine permettetemi un particolare ringraziamento e riconoscimento così dire "in casa", e precisamente ai dirigenti della Sezione Milanese della Confraternita, guidata dal Dr. Pasquale Carulli, per l'impegno profuso nella non semplice organizzazione di questo convegno.

La Confraternita di Sant'Ambrogio ringrazia le aziende che hanno reso possibile organizzare questo convegno

PEMDAT S.r.l.

PLANNING AND ENGINEERING OF MILAN - DEVELOPING ARCHITECTURES TEAM

Lo Studio Associato Pemdat nasce a Milano nel 2008 dalla fusione dell'esperienza ventennale nell'ambito dell'edilizia, civile, commerciale, sanitaria e industriale, dei suoi soci fondatori, il Geometra A. Lucio Colombini e l'Architetto Teresa Coronati, al fine di formare un team di Professionisti, preparati ad affrontare la progettazione, che coniughi lo sviluppo, ingegneristico ed architettonico anche in analisi del territorio nel quale si colloca l'edificio edilizio e la sua realizzazione. Le competenze dello studio si estendono dalla progettazione in scala urbana, all'ingegneristica opera edile. I tecnici dello studio svolgono tutti gli incarichi riguardanti la progettazione di opere edili di ogni dimensione e in tutte le sue fasi: dalla progettazione preliminare a quella esecutiva, dalla Direzione Lavori al collaudo di opere edili, strutturali ed impiantistiche, occupandosi degli aspetti legislativi di adeguamento alle normative vigenti, con particolare attenzione alle politiche territoriali.

Il Team dello studio associato Pemdat è in possesso dei titoli e delle competenze di legge necessarie allo svolgimento di tutte le fasi della Progettazione architettonica, del restauro, del risanamento edilizio, della progettazione urbanistica ambientale, sanitaria, anche quelle relative all'esecuzione dei lavori per Enti pubblici e Fondazioni. Lo studio, inoltre, svolge anche compiti di Coordinamento per la Sicurezza in fase di Progettazione e di Esecuzione essendo in possesso dei requisiti previsti D. Lgs 81/2008.

Da Luglio 2022 nasce Pemdat srl.





BOREATTI COLANGELO®

Studio Legale Associato

Aiutiamo le imprese a rientrare nel tessuto economico

BOREATTICOLANGELO.IT



Settore immobiliare



Settore lavoro



Settore condomini
e locazioni



Settore impresa
e contrattualistica



Settore
sovraindebitamento



Sostenibilità
e responsabilità sociale



Settore energia



Efficienza ambientale



Visita il nostro sito
BOREATTICOLANGELO.IT

MILANO

20124 Milano
Via Montepulciano, 13
tel. 02 3962 6997 - fax 02 3980 0033

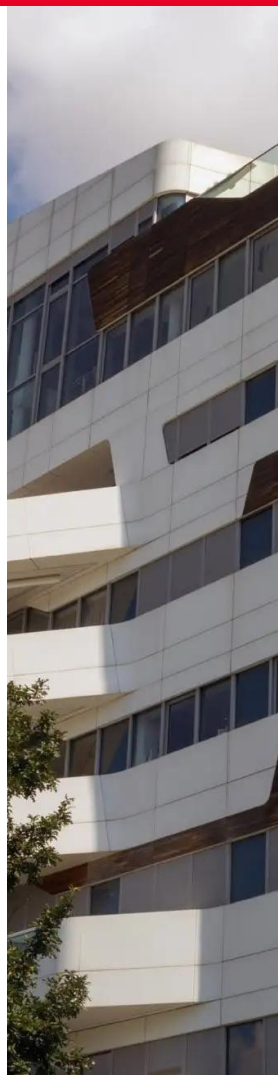
VENEZIA

30029 Santo Stino di Livenza
Viale Trieste, 76
tel. 0421 18 85980

EDIL AWAD s.r.l. è un'impresa edile con sede a Milano, **specializzata in lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria** nel settore edile.

Grazie alla grande esperienza maturata nel corso degli anni, la società ha ottenuto alcune importanti certificazioni di qualità come la **ISO 9001:2015** che attesta la conformità ai requisiti di qualità dei processi aziendali, la **Certificazione delle Guide Alpine** per i lavori in quota e la **certificazione SOA**, che attesta la capacità dell'impresa di eseguire appalti pubblici di lavori.

EDIL AWAD s.r.l. offre una vasta gamma di prodotti e servizi per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili. Forniamo soluzioni personalizzate per soddisfare le esigenze specifiche dei nostri clienti e ci impegniamo a fornire sempre la massima qualità dei nostri servizi.



ASSIPLAN Esperti della mobilità e **ASSIMASTER** Assicuratori e Consulenti, sono società che rappresentano il gruppo UnipolSai assicurazioni, leader nel Ramo Danni e fortemente attivo anche nei Rami vita e salute.

Le agenzie assicurative, sono operative dal 1973, dispongono di una organizzazione agenziale composta da personale di back office altamente qualificato e di una rete commerciale costantemente al servizio della clientela.

Offrono un ampio ventaglio di polizze che soddisfano a 360° tutte le principali aree assicurative quali a titolo indicativo ma non esaustivo, imprese, professionisti, famiglie, salute, protezione, risparmio, previdenza e mobilità.

ASSIMASTER è anche in grado di offrire soluzioni assicurative a condizioni particolarmente vantaggiose in convenzione con Ordini, Collegi e Casse di Associazioni professionali, Sindacati, Organizzazioni con finalità sociali e ed in ultimo con amministratori condominiali anche attraverso il progetto **UNICASA**.

Infine abbiamo attivato il mandato con **UnipolRental**, il nuovo brand di **Unipolsai**, volto ad abbandonare il concetto di proprietà dell'auto. Gestito da **ASSIPLAN**, è in grado di offrire consulenze e offerte molto vantaggiose nel campo del noleggio auto a lungo termine, accompagnando il cliente privato o l'azienda, dalla scelta, alla configurazione dell'auto dei propri sogni, fino al suo ritiro, liberando così i clienti, da ogni preoccupazione per tutta la durata del contratto di noleggio.

Infine grazie alla collaborazione tra **Unipolsai** e **BPER Banca**, siamo in grado di offrire alla clientela una vasta gamma di servizi quali prodotti bancari e finanziari personalizzati ed articolati, atti a soddisfare le svariate esigenze di privati, professionisti ed imprese.

Affidarsi alle nostre società significa affidarsi a partner seri ed affidabili che possono offrire una ampia gamma di servizi, competitivi e altamente professionali, con notevoli risparmi sia in termini economici che di tempo.

VIMODRONE

Strada Padana Superiore, 213/219

Tel. 02 2500900

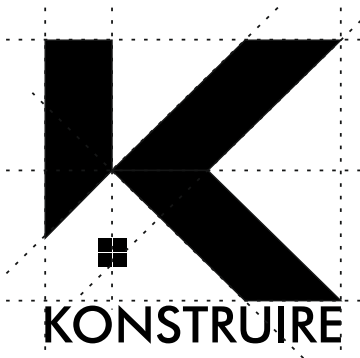
Cell. 335 6590991 • 351 2764245

MELZO

P.zza G. Garibaldi, 11

E-mail: unipolrental@assiplansrl.it

39682@unipolsai.it



KONSTRUIRE ALLESTIMENTI

il potere della creatività



01. L'arte di allestire

Konstruire Allestimenti è una azienda che si occupa di allestimenti per eventi, mostre e fiere. L'arte di allestire richiede molta creatività e attenzione ai dettagli.

Konstruire Allestimenti si distingue per la sua capacità di creare ambientazioni suggestive e coinvolgenti, in grado di valorizzare al meglio il prodotto o il servizio promosso.

02. Il processo creativo

Il processo creativo di Konstruire Allestimenti parte dall'ascolto delle esigenze del cliente e dalla comprensione del suo brand. Solo così è possibile creare un allestimento personalizzato e in linea con l'immagine aziendale.

Una volta definito il concept, il team di Konstruire Allestimenti si dedica alla progettazione e alla realizzazione dell'allestimento, curando ogni dettaglio con estrema precisione

03. La tecnologia al servizio dell'allestimento

Konstruire Allestimenti utilizza le più moderne tecnologie per rendere gli allestimenti ancora più coinvolgenti ed emozionanti. Dalle videoinstallazioni alle proiezioni mapping, fino all'utilizzo di realtà virtuale e aumentata, ogni soluzione viene studiata per garantire un'esperienza indimenticabile ai visitatori.

Inoltre, Konstruire Allestimenti è in grado di integrare i propri allestimenti con le piattaforme digitali, creando una sinergia perfetta tra mondo fisico e digitale.

04. L'eccellenza dei materiali

Per Konstruire Allestimenti la scelta dei materiali è fondamentale per garantire la qualità e la durata degli allestimenti. Vengono utilizzati solo materiali di alta qualità, resistenti e certificati.

Inoltre, Konstruire Allestimenti presta particolare attenzione all'impatto ambientale dei propri allestimenti, privilegiando materiali eco-sostenibili e riciclabili.

05. Il valore della collaborazione

Konstruire Allestimenti crede fortemente nella collaborazione con il cliente come strumento per raggiungere risultati sempre migliori. Grazie al dialogo costante e alla condivisione di idee, è possibile creare un allestimento che rispecchi appieno le esigenze e le aspettative del cliente.

Inoltre, Konstruire Allestimenti lavora a stretto contatto con partner selezionati per garantire un servizio completo e di altissima qualità, privilegiando materiali eco-sostenibili e riciclabili.

06. Un'esperienza unica

Konstruire Allestimenti crea esperienze uniche e coinvolgenti, in grado di lasciare un segno indelebile nella mente dei visitatori. Ogni allestimento è pensato per stimolare i sensi e creare un'atmosfera suggestiva e avvolgente.

Grazie alla sua esperienza e alla sua professionalità, Konstruire Allestimenti è in grado di soddisfare le esigenze di qualsiasi tipo di evento, dal più piccolo al più grande, dal più semplice al più complesso.

07. Allestimenti in Europa

Konstruire Allestimenti può raggiungere tutte le Fiere Europee senza difficoltà

Da Parigi ad Hannover, da Madrid a San Pietroburgo, Ginevra, Vienna, Bucarest, Francoforte etc, nessuna delle fiere europee si trovano fuori portata per Konstruire.

Contatti:

Paul Adrian Avram
Tel: 3299178768
a.avram@konstruire.it
Via IV Novembre 54
Settimo Milanese

