



CORSO DI AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

31 marzo 2022

Novità superbonus, cessione del credito e responsabilità
condominio 2022

Docente: Avv. Massimiliano Barbero



M&V GROUP s.r.l. Multiservizi



Avv. MASSIMILIANO BARBERO

Patrocinante in Cassazione

10138 Torino – Via Susa n°31 – tel .011.433.45.61 fax 011.433.48.83

0039.335.688.95.58

avv.barbero@studiolegalebarbero.it

massimilianobarbero@pec.ordineavvocatitorino.it

Cod. Fisc. BRBMSM66C28F335Y

Novità superbonus, cessione del credito e responsabilità condominio 2022

Da novembre 2021 abbiamo assistito da un lato, ad un proliferare di norme per disciplinare la materia dei vari bonus edilizi e delle conseguenti cessioni del credito, dall'altro ad un maggior controllo istituzionale della materia.

Cerchiamo quindi di riassumere, per quanto possibile lo stato attuale dei lavori.

In primo luogo, devono essere considerate le diverse tempistiche previste: si parte dal 30 giugno 2022 fino ad arrivare al 31.12.2025.

Nuovo calendario 110%

- Per quanto riguarda gli interventi effettuati da condomini, da persone fisiche con edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà, il 110% resterà in vigore per le spese sostenute entro il 31.12.2023; per le spese sostenute nel 2024 e nel 2025 l'agevolazione scenderà rispettivamente al 70% e 65%.
- Il super sisma bonus acquisti 110% può essere fruito solo per i rogiti stipulati entro il 30.06.2022.
- Per gli interventi effettuati da IACP (o enti equivalenti) e dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, la detrazione del 110% spetta per le spese sostenute fino al 30.06.2023, con ipotesi di arrivare sino al 31.12.2023 se alla data del 30.06.2023 verranno eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo.

Bonus facciate

Il bonus facciate, per le spese sostenute nel 2022, è sceso come sappiamo al 60%, e terminerà alla fine del 2022.

Per il bonus ristrutturazione 50%, l'ecobonus "ordinario", il sisma bonus "ordinario" (anche acquisti), il bonus mobili e il verde, invece, sono confermati fino al 31 dicembre 2024, mentre resterà in vigore fino al 31 dicembre 2023 il bonus acqua potabile.

È valido solo il 2022 in corso il nuovo bonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche al 75%.

NUOVE REGOLE : cessione credito e sconto in fattura

Tra le opzioni da considerare nel momento in cui si pianificano gli interventi edilizi devono essere considerate anche le nuove regole per la cessione del credito e/o dello sconto in fattura.

Da una situazione infatti di totale libertà, si è passati attraverso tutta una serie di disposizioni, ad una posizione di chiusura, sia per quanto concerne il numero dei passaggi, sia in relazione ai soggetti cessionari, il tutto con maggiori controlli e limiti.

Ricordiamo infatti, che con il D.L n° 157/2021 (le cui norme con alcune modifiche sono state inserite nella legge di bilancio 2022), a partire dal 12.11.2021 è scattato l'obbligo del visto di conformità e dell'asseverazione nel caso di opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura, anche per i bonus minori.

Con la legge di bilancio 2022 (legge 234/2021) sono poi entrate in vigore alcune semplificazioni.

È stato infatti previsto che il visto di conformità e l'attestazione di congruità non sono necessari per gli interventi di edilizia libera (di qualsiasi importo) e gli interventi di importo complessivo non superiore ad €.10.000,00, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, fatta eccezione per gli interventi che beneficiano del bonus facciate.

Merita anche rilevare che con il decreto sostegni ter (D.L n°4/2022) erano state eliminate le ulteriori cessioni oltre la prima, mentre con il D.L n°13/2022 si è ripristinata la possibilità di più passaggi.

Con tale decreto si ammettono sino a tre cessioni, purché le due ulteriori cessioni dopo la prima avvengano in favore di banche o intermediari finanziari autorizzati, ovvero di imprese di assicurazione.

Con il D.L n°13/2022 è stato introdotto un ulteriore meccanismo di controllo, applicabile alle comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura, inviate a partire dal 1° maggio 2022.

Viene infatti previsto, che a seguito dell'esercizio dell'opzione per la cessione e/o sconto, non è possibile la cessione parziale del credito, successivamente alla prima comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle Entrate.

Sconto in fattura e cessione del credito

Ma la vera novità del 2022 riguarda, come abbiamo visto, le nuove regole per l'opzione **sconto in fattura/cessione del credito**.

Da una situazione di totale libertà, sia per quanto riguarda il numero dei passaggi che con riferimento ai soggetti cessionari, si è passati a maggiori controlli e limiti.

A partire dal 12 novembre 2021, anche per i bonus minori (tranne per gli interventi di edilizia libera e di importo complessivo non superiore a 10.000 euro, fatta eccezione per il bonus facciate) sono obbligatori il visto di conformità e l'asseverazione nel caso di opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura.

Con il decreto Sostegni ter, invece, era stata preclusa la possibilità di ulteriori cessioni oltre la prima, con conseguente obbligo, per i cessionari, di utilizzare il credito esclusivamente in compensazione tramite modello F24.

Tali disposizioni restrittive sono state parzialmente allentate, abbiamo visto, con il D.L. n. 13/2022, che è intervenuto ammettendo tre cessioni dei crediti d'imposta, purché le due ulteriori cessioni dopo la prima avvengano nei confronti di banche o intermediari finanziari autorizzati, ovvero di imprese di assicurazione.

NOVITÀ 2022

ASSEVERAZIONE: Come sappiamo a partire dallo scorso 12 novembre 2021 l'asseverazione di congruità dei prezzi è richiesta anche per la cessione e lo sconto in fattura dei bonus ordinari, sicché tali incombenti con i conseguenti costi avranno un impatto sui clienti/ committenti.

CONGRUITA' COSTI: è divenuta obbligatoria anche per lo sconto in fattura e la cessione dei bonus ordinari

ASSICURAZIONE: come vedremo nel proseguo del convegno, con il DL 13/2022 diventa obbligatorio per i professionisti avere specifiche polizze assicurative per ogni intervento che comporti attestazioni e/o asseverazioni.

REGOLARITA' DEL LAVORO: con il DL 13/2022 va indicato nell'affidamento dei lavori, il contratto collettivo dell'edilizia; tale obbligo entrerà in vigore per gli interventi avviati 90 gg l'entrata in vigore del decreto e per opere superiori ad €. 70.000,00.

VISTO DI CONFORMITA': con il DL antifrodi del 12.11.021 è stato esteso l'obbligo del visto di conformità per lo sconto in fattura e la cessione dei bonus ordinari il cui costo potrà variare dallo 0,5 % al 2%.

Che cosa è il visto di conformità

Il visto di conformità si sostanzia in una serie di attività di controllo, da parte del Consulente del Lavoro e degli altri professionisti e intermediari abilitati, sulla documentazione del contribuente che permette di poter rilasciare una attestazione circa la corrispondenza della documentazione fornita a ciò che prevede la normativa e, quindi, la possibilità di beneficiare del credito d'imposta.

L'attestazione è resa e sottoscritta dal professionista. Nel caso specifico del "superbonus", il professionista abilitato dovrà anche verificare che tutti gli altri adempimenti documentali siano stati posti in essere, ad esempio le certificazioni dei tecnici abilitati ed il rispetto delle normative in materia di rilascio di eventuali permessi edilizi, affinché l'asseverazione possa essere emessa e successivamente inviata all'Agenzia delle Entrate.

Il **visto di conformità** dovrà essere rilasciato dai professionisti abilitati, sempre su richiesta del contribuente, ogni qualvolta si voglia cedere il superbonus o utilizzarlo come sconto in fattura a fine lavori oppure anche nei casi di stati di avanzamento (che non possono essere più di due) e, ognuno, deve riferirsi ad almeno il 30% cento del totale dell'intervento preventivato.

PROCEDURE DI ACQUISTO: tutte le incombenze in capo ai condomini, si tradurranno necessariamente in maggiori costi e documenti che le Banche e gli Istituti di Credito, ribalteranno necessariamente sui clienti.

AUMENTO DEI COSTI: maggiori difficoltà e maggiori oneri si tradurranno in nuove procedure dettate dalle piattaforme utilizzate per il caricamento ed il controllo documentale.

OPZIONI DI INTERVENTO IN FAVORE DEL CONDOMINIO

Merita ricordare che è sempre meglio convocare una specifica assemblea alla presenza di tecnici e professionisti, in modo da esporre vantaggi e svantaggi delle varie opzioni che si possono qui riassumere:

- **Sconto in fattura da parte dell'impresa e relativi costi.**
- **Utilizzo da parte dei condomini del credito fiscale nella propria dichiarazione dei redditi.**
- **Cessione diretta condominio - banca che finanzia l'operazione.**

1. Scelta professionisti e polizze a tutela condominio

Tra i vari oneri e doveri in capo all'amm.re di condominio, Vi è quello relativo alla scelta dei professionisti incaricati delle varie verifiche necessarie per i vari bonus individuati, nonché la verifica delle varie coperture assicurative dagli stessi adottati.

Ricordiamo infatti che il decreto frodi (DL 13/2022 entrato in vigore in data 26.02.2022) ha imposto nuove regole connesse ai rischi afferenti le asseverazioni.

Recentemente una delle questioni emerse riguarda il perimetro delle coperture assicurative, le quali dovranno essere adottate sia nel superbonus 110% sia per quelli di aliquota inferiore.

Da quanto emerso dall'orientamento di varie Compagnie di Assicurazione e da vari interPELLI e facendo un collegamento con l'art.119, vi sarebbero due tipi di soluzione: la sottoscrizione di polizze cosiddette "single project" ovvero l'adozione di polizze multi progetto a consumo.

Le nuove regole che dovranno essere adottate dai professionisti, prevedono che i massimali vengano aggiornati, ovvero detto in altre parole, per ogni auro asseverato, ci debba essere un euro libero di massimale.

Per le polizze relative ad una singola operazione, il massimale sarà pari al valore dell'opera, mentre per quelle a "consumo" dovrà essere il professionista a conteggiare il valore dei vari interventi.

Inasprimento delle sanzioni

Ricordiamo in questa sede l'art. 2 del DL 13/2022, che ha inasprito la sanzione penale introducendo l'art. 13 bis nell'art. 119: è stato infatti previsto “ che qualora nelle asseverazioni rilasciate per fruire delle agevolazioni, vengano esposte informazioni false anche in merito alla congruità delle spese, siano omesse informazioni rilevanti sui requisiti tecnici del progetto, il tecnico abilitato è punito con la reclusione da due e cinque anni e con la multa da 50 mila a 100 mila euro.

Dalla nuova previsione normativa sono stati per contro esclusi i soggetti preposti a rilasciare ai sensi del comma 11 dell'art. 119 i visti di conformità i quali potranno però essere chiamati per eventuali dichiarazioni fraudolente, giacché tali comportamenti potrebbero da un lato ostacolare gli accertamenti e dall'altro indurre in errore l'amministrazione.

2. Comunicazione agenzia delle entrate

Altro onere che preoccupa non poco gli amministratori, riguarda la comunicazione alle Entrate, relativa alle detrazioni fiscali, spostata al 29.04.2022.

Entro tale scadenza dovrà quindi essere effettuata la comunicazione dell'opzione della cessione del credito o dello sconto in fattura.

Le sanzioni in caso di comunicazione tardiva vanno da un minimo di €100,000 per ogni comunicazione, con un massimo sino ad €50 mila.

RESPONSABILITÀ AMMINISTRATORE INCIDENTI IN CANTIERE

Va da sé che il datore di lavoro debba impedire l'accadimento di situazioni tali da provocare infortuni sul lavoro.

Ricordiamo ancora che per ottenere i benefici connessi ai bonus edilizi (come il Superbonus 110% e/o il bonus facciate) bisognerà applicare necessariamente i contratti collettivi nazionali di settore, stipulati dalle organizzazioni sindacali più rappresentative.

Ciò ovviamente andrà a vantaggio sia delle imprese che dei lavoratori.

Solo un cenno su quanto accaduto nel 2021: su oltre 13 alle violazioni accertate il 43% ha riguardato la sorveglianza sanitaria, il 22% i rischi elettrici; il 6% la mancata valutazione dei rischi.

Solo nei mesi da settembre 2021 al 31.12.2021 l'87% delle oltre 5 mila imprese controllate è risultato irregolare sotto il profilo della sicurezza del lavoro.

Ricordiamo in questa sede, che l'amministratore condominiale è **il committente dei lavori**, ed è responsabile della sicurezza di lavoratori impiegati.

Sottolineiamo anche che per l'art.93 del Dlgs 81/2008, l'opera deve essere affidata ad una impresa qualificata iscritta alla camera di commercio, in possesso di regolare Durc, oltre ad essere tenuto ad eliminare i rischi ex art.15 del Dlgs 81/2008.

Una per tutte la pronuncia della Suprema Corte di Cassazione 17223/2019 che ha condannato un committente per il reato di omicidio colposo di un lavoratore, avvenuto durante l'esecuzione di un contratto di appalto. La Corte ha precisato che il committente, nei cantieri temporanei o mobili, in cui sia prevista la presenza, anche non contemporanea, di più imprese esecutrici, come per i lavori del 110%, ha l'obbligo di elaborare il documento di valutazione dei rischi, in base all'art.26 del Dlgs 81/2008, e nominare il coordinatore per la progettazione dell'opera, il quale dovrà redigere il piano di sicurezza, nonché il coordinatore per l'esecuzione dei lavori, che deve controllare l'idoneità del piano di sicurezza di ciascuna impresa.

Rammentiamo inoltre che il committente è anche obbligato a fornire all'appaltatore dettagliate informazioni sui rischi esistenti nell'ambiente in cui deve operare.

Detta in altra forma: l'amministratore deve informare il titolare dell'impresa della presenza di linee vita nel tetto o della sua fragilità, per evitare la caduta dei lavoratori, che statisticamente rappresenta il 50% dei sinistri sul lavoro.

Se il datore di lavoro, appresta un sistema di sicurezza affetto da criticità, risponde penalmente dell'infortunio causato anche per colpa del lavoratore che abbia tenuto iniziative personali per accelerare le modalità di lavoro.

CONTROLLI AGENZIA DELLE ENTRATE

L'**Agenzia delle Entrate**, si prepara ovviamente a gestire le eventuali **irregolarità** relative alle varie pratiche di cessione del credito e dello sconto in fattura.

Il Fisco effettuerà verifiche controlli specifici sulle cartelle dei contribuenti, con una durata che può arrivare **fino a 8 anni**. Di seguito vedremo **come dovrebbero funzionare i controlli su Ecobonus 110%**, e quali sono i rischi per il committente.

L'Agenzia delle Entrate analizzerà le opzioni per la cessione e lo sconto in fattura. In caso di irregolarità, il fornitore che ha applicato lo sconto, o i cessionari che acquistano il credito d'imposta, potrebbero incorrere in **provvedimenti e sanzioni**.

Nel mirino dell'Agenzia ci sono eventuali irregolarità su **cessione e sconto in fattura**. Se durante i controlli dovesse presentarsi un concorso nella violazione, il fornitore o il cessionario parteciperanno in modo solidale.

LA SINTESI DEI CONTROLLI

- i controlli Ecobonus 110 saranno effettuati entro 8 anni;
- le sanzioni sono molto importanti, si ipotizzano misure dal 100% al 200% dei crediti inesistenti utilizzati;
- nel caso del super bonus, le indagini non saranno semplici verifiche fiscali, ma si avvarranno anche della collaborazione del **Tribunale**;
- chi dovesse sfruttare in modo illegittimo gli incentivi dovrà pagare la somma in detrazione, maggiorata di interessi e sanzioni;
- se il fatto dovesse costituire reato, si passerà alle **sanzioni penali**.

Che il Superbonus sia una opportunità per riqualificare il nostro patrimonio immobiliare da un punto di vista energetico e di adeguamento alle più recenti norme antisismiche, è innegabile.

Ma è altrettanto vero che occorre prestare molta attenzione nello svolgimento degli adempimenti, poiché da eventuali errori e/o omissioni anche di natura “formale” può derivare non solo la perdita del beneficio fiscale ma possono scaturire anche profili di responsabilità nei confronti dell’amministratore di condominio.

La giurisprudenza pronunciata negli anni sul punto, ha, in più occasioni, **confermato la responsabilità dell’amministratore di condominio** nelle ipotesi di omessa fruizione del beneficio fiscale da parte dei condomini nei casi di colpevole o *mala gestio* imputabile all’amministratore stesso.

Al fine di evitare eventuali contestazioni da parte dell’Agenzia delle Entrate o azioni legali promosse da condomini, l’amministratore dovrà seguire l’intero *iter*, avendo piena cognizione delle varie fasi di realizzazione degli interventi e delle procedure *ex lege* previste.

L'amministratore dovrà, dunque rispettare il (poco chiaro e frammentario) dettato normativo avvalendosi anche di specifici consulenti.

Dovrà ad esempio porre in essere anche attività che, se pur a oggi non espressamente previste, ritiene siano necessarie o quantomeno utili sulla base della sua esperienza, al fine di evitare di trovarsi nella situazione di "rispondere" del proprio operato.

Pacifica giurisprudenza, ha ormai confermato la responsabilità dell'amministratore, nei casi in cui la perdita del beneficio fiscale da parte del condomino sia a esso imputabile (in tale senso, Cass., 26 settembre 2017, n. 22343; Cass., 14 maggio 2013, n. 11548).

Oltre al "compito" di convocare l'assemblea straordinaria per la nomina di un tecnico che si occupi dello studio di fattibilità e di intrattenere i rapporti con le imprese incaricate, all'amministratore competono una serie di adempimenti di natura fiscale.

Come per tutte le spese sostenute dal condominio per l'esecuzione di lavori sulle parti comuni condominiali, l'amministratore è, *in primis*, **tenuto a inviare annualmente la comunicazione all'Amministrazione finanziaria** entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono sostenute le spese.

Si tratta di un lavoro tutt'altro che agevole, poiché la comunicazione deve contenere precisi dati che dovranno essere indicati con doverosa specificità, come a esempio, la descrizione degli interventi eseguiti e l'analitica suddivisione dei relativi costi sulla base del piano di riparto millesimale.

Ulteriore adempimento che compete all'amministratore di condominio, di carattere altrettanto operativo, riguarda la **comunicazione all'Agenzia delle Entrate della scelta del singolo condomino** di ricorrere, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione fiscale, alle c.d. modalità alternative di fruizione del beneficio fiscale, quali lo sconto in fattura e la cessione del credito.

Anche con riferimento a tale comunicazione, come chiarito dal provvedimento del Direttore dell'Agenda 8 agosto 2020, n. 283847, è l'amministratore di condominio che, per i lavori ammessi al beneficio fiscale del 110% eseguiti su parti comuni dell'edificio condominiale, dovrà provvedere a tale adempimento, nel rispetto termini (16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese) nonché delle precise formalità anche tecniche previste dal gestionale messo a disposizione dell'Amministrazione.

Ma è altrettanto vero che occorre prestare molta attenzione nello svolgimento degli adempimenti, poiché da eventuali errori e/o omissioni anche di natura "formale" può derivare non solo la perdita del beneficio fiscale ma possono scaturire anche profili di responsabilità nei confronti dell'amministratore di condominio.

La giurisprudenza pronunciata negli anni sul punto, ha, in più occasioni, **confermato la responsabilità dell'amministratore di condominio** nelle ipotesi di omessa fruizione del beneficio fiscale da parte dei condomini nei casi di colpevole o *mala gestio* imputabile all'amministratore stesso.

Responsabilità Amministratore

E' noto che la riqualificazione edile ed energetica dei condomini, richiede un'attenta gestione degli interventi, al fine di evitare danni a terzi e responsabilità.

Non Vi è alcun dubbio, che vi potrà essere una responsabilità tipicamente colposa dell'amministratore per avere male operato la scelta dell'impresa esecutrice.

L'amministratore in tal caso potrebbe incorrere in una responsabilità di natura contrattuale (per l'incarico accettato dal condominio) ovvero di natura extra contrattuale.

In via residuale, si potrebbe anche configurare una responsabilità di carattere penale, qualora la condotta colposa contribuisca a determinare "un fatto costituente reato".

Nello specifico e nel corso di lavori, una delle ipotesi di responsabilità è la "**culpa in eligendo**" ovvero la colpa nell'aver scelto male l'impresa. Occorrerà pertanto valutare le dinamiche della decisione, ovvero se è attribuibile solo all'assemblea, all'amm.re o ad entrambi.

In definitiva, nell'ipotesi in cui si debbano effettuare interventi di manutenzione straordinaria in favore di uno stabile condominiale, onde evitare conseguenze spiacevoli con eventuale coinvolgimento in cause di risarcimento danni, si raccomanda a ciascun amministratore condominiale di non agire senza idoneo mandato assembleare, nonché di rivolgersi a società adeguatamente competenti e qualificate, ovvero a persone di fiducia che possano eseguire tutto quanto dovuto nel pieno rispetto sia del contratto di appalto che delle regole normative e di ordinaria diligenza.

Superbonus 110%: requisiti che occorrono per rivestire il ruolo di Responsabile dei lavori.

Ricordiamo in questa sede, il testo dell'art. 89 del D.lgs 81/2008.: *“il responsabile dei lavori è il soggetto che può essere incaricato dal committente per svolgere i compiti ad esso attribuiti dal presente decreto”*; tuttavia, la definizione si completa con una seconda parte: *“nel campo di applicazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni, il responsabile dei lavori è il responsabile del procedimento”*. Null'altro viene detto in merito a chi e con quali requisiti possa svolgere questo compito, creando una netta distinzione tra ambito pubblico e privato.

Buona norma, suggerisce di nominare un **esperto**, questo sia per garantire un migliore adempimento degli obblighi di legge in materia di **sicurezza sul lavoro**, sia per evitare ogni **responsabilità del Committente** in merito alla “**culpa in eligendo**” e alla “**culpa in vigilando**”. Infatti, nel primo caso il Committente dovrà rispondere, anche penalmente, qualora l’incapacità professionale del Responsabile dei lavori dovesse rivelarsi effettivamente connessa al verificarsi del sinistro; nel secondo caso il Committente sarà invece chiamato in causa qualora ometta di verificare l’operato del Responsabile dei lavori.

È quindi essenziale per il Committente non solo nominare una persona di sua fiducia per questo compito, ma soprattutto dovrà accertarsi che lo stesso posseda delle **conoscenze tecniche** ed una **professionalità** tale da consentire il rispetto delle previsioni dell’81/08.

Vi ricordo anche la Circ. Min. Lav. n. 41/1997, nella quale è stato precisato che *“nell’ipotesi in cui il committente designi un responsabile dei lavori per l’adempimento degli obblighi sopra richiamati, il relativo incarico può essere affidato sia ad un lavoratore subordinato, sia ad un lavoratore autonomo con contratto di tipo professionale”*.

Secondo una recente risposta dell’Agenzia delle Entrate, la n. 254 del 15/04/2021, il cui oggetto è *“Superbonus – servizi connessi alla realizzazione degli interventi agevolabili forniti da un unico contraente generale – Articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)”*, la stessa stabilisce che: *“i servizi di coordinamento in materia di sicurezza e di salute durante la realizzazione dell’opera di cui all’articolo 92 del decreto legislativo 81 del 2008, la redazione dell’Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), la direzione dei lavori e la contabilità dell’opera, l’asseverazione sul rispetto dei requisiti tecnici e la corrispondente congruità delle spese sostenute di cui all’articolo 119 comma 13 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d’imposta di cui al medesimo articolo 119, l’esecuzione del servizio di responsabile dei lavori, saranno eseguiti da professionisti incaricati dall’Istante, secondo le modalità pattuite con ogni singolo professionista. I professionisti incaricati emetteranno fattura al fornitore unico secondo i tempi definiti nei rispettivi accordi che possono prevedere pagamenti a Stato avanzamento lavori oppure al termine dei lavori. L’Istante rappresenta di aver dato mandato senza rappresentanza al fornitore unico che agisce come contraente generale per pagare le fatture ai professionisti con addebito del relativo importo a suo carico il quale, a sua volta, in virtù del predetto mandato potrà pagare ai soggetti coinvolti le fatture relative ai servizi professionali e, successivamente, potrà fatturare all’Istante il medesimo importo, senza alcun ricarico, applicando lo sconto in fattura ed indicando esplicitamente in fattura la dicitura “compenso per servizi professionali svolti dal professionista” in maniera ben distinta dall’importo fatturato per i lavori. I servizi professionali necessari per lo svolgimento dei lavori e per l’effettuazione delle pratiche amministrative e fiscali inerenti l’agevolazione (redazione A.P.E., responsabile dei lavori, asseverazione, visto di conformità, direzione dei lavori, responsabile della sicurezza) saranno, pertanto, fatturati dal professionista al contraente generale, che poi li addebiterà in fattura all’Istante, in virtù del suddetto mandato senza rappresentanza”*.

Appare evidente che il Responsabile dei lavori debba essere necessariamente un **professionista che possa emettere regolare fattura**.

Il mancato rispetto di questa previsione potrebbe dunque comportare dei problemi di riconoscimento del credito in relazione a tutti quei soggetti che mancano di tale requisito.

La Cassazione Penale, Sez. IV, con la sentenza 11 agosto 2015 n. 34818, ha avuto modo di chiarire un punto molto importante, riconoscendo come *“inconcepibile l’identificazione tra controllore e soggetto controllato per ciò che riguarda la sicurezza del cantiere. La conclusione qui enunciata discende, come si vede, in modo obbligato sia dalla logica dell’intreccio degli enunciati testuali; sia dalla conformazione del sistema di protezione che, come si è accennato, esclude la sovrapposizione, in capo allo stesso soggetto, dei ruoli di controllore e di controllato”*.

La stessa è stata infatti chiamata a rispondere in merito alla possibilità di sovrapporre le figure di Committente e datore di lavoro dell’impresa esecutrice.

La Corte, a tal proposito, boccia del tutto questa ipotesi, aggiungendo che *“a maggior ragione, però, è da escludere che il sovraordinato ruolo di responsabile dei lavori (cui, come si è prima esposto, può essere assegnato dal committente un ineludibile ruolo di **alta vigilanza sulla sicurezza del cantiere**), possa essere attribuito al **datore di lavoro** dell’impresa esecutrice. Con maggiore precisione, è da escludere che la delega in tema di sicurezza possa essere attribuita dal committente ad un responsabile dei lavori individuato nel datore di lavoro dell’impresa esecutrice.”*

Abbiamo quindi chiarito che **controllore e controllato** non possono essere lo stesso soggetto.

Superbonus 110%: l'amministratore del condominio come Responsabile dei lavori

Analizziamo ora la figura del committente.

Riprendendo l'art. 89 del D.lgs. n. 81/2008, al comma secondo, vi è la seguente definizione: *“il committente è il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata, indipendentemente da eventuali frazionamenti della sua realizzazione. Nel caso di appalto di opera pubblica, il committente è il soggetto titolare del potere decisionale e di spesa relativo alla gestione dell'appalto”*. Come si può dunque evincere, egli è il soggetto per conto del quale vengono effettivamente realizzati i lavori.

Orbene, se l'immobile oggetto dei lavori fosse di un unico proprietario, sia esso un edificio o un appartamento, non ci sarebbero particolari criticità nell'individuare il Committente.

Tuttavia, le cose non sono così semplici nell'ambito dei lavori riguardanti un **condominio** che per sua natura presenta più proprietari. In tal caso, chi dovrebbe essere il committente dell'opera? Chi dovrebbe rispondere nel caso in cui avvenga un incidente nel cantiere da cui si determina un infortunio sul lavoro?

In soccorso a questi dubbi viene la già citata Circolare del Ministero del Lavoro n. 41/1997, la quale stabilisce che: *“il committente deve essere una persona fisica, in quanto titolare di obblighi penalmente sanzionabili. Pertanto, nell'ambito delle persone giuridiche pubbliche o private, tale persona deve essere individuata nel soggetto legittimato alla firma dei contratti di appalto per l'esecuzione dei lavori”*.

Se si parla di un **condominio senza amministratore**, il Committente sono tutti i condòmini con lo stesso livello di responsabilità.

Se invece si tratta di un **condominio con amministratore**, le cose sono meno semplici. Risulta infatti palese che il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata sia il condominio, inteso come l'insieme di tutti i condòmini, i quali non solo ricevono il beneficio, ma votano a favore per l'esecuzione dei lavori. Tuttavia, è compito dell'amministratore dare seguito alla **delibera assembleare**, diventando per questo motivo il Committente di fatto.

Citiamo la risposta del Ministero del Lavoro e Previdenza Sociale ad un quesito del 2010: *“nel caso in cui il condominio commissioni, nella forma di contratto di appalto, lavori edili o di ingegneria civili ricadenti nel campo di applicazione del Titolo IV del D.lgs. 81/2008 e s.m.i. sui cantieri mobili o temporanei, l'amministratore è necessariamente qualificato come committente e come tale assoggettato agli obblighi di cui agli artt. 88 e seguenti del medesimo testo normativo”*.

A ribadire quanto appena affermato ci pensa la Corte di Cassazione, Sezione III Penale

- Sentenza n° 43500 del 21 Settembre 2017, della quale si riporta uno stralcio: *“l’amministratore che stipuli un contratto di affidamento in appalto di lavori da eseguirsi nell’interesse del condominio è tenuto, quale committente, all’osservanza degli obblighi di verifica della idoneità tecnico professionale dell’Impresa appaltatrice (Sez. 3, n. 42347 del 18.9.2013, Rv. 257276), essendo titolare di un obbligo di garanzia, quanto alla conservazione e manutenzione delle parti comuni dell’edificio condominiale, ai sensi dell’art. 1130 Codice Civile (Sez. 4, n. 39959 del 23.9.2009)”*.

Alla luce di questa disamina, risulta pacifico che nella quasi totalità dei casi è l’amministratore di condominio il **Committente dei lavori**.

Ciò detto, si ricordi allora che l’art. 89 stabilisce che il Responsabile dei lavori è un soggetto scelto dal Committente, chiamato a svolgere tutte quelle funzioni che si sono in parte viste in precedenza. Inoltre, risulta importante sottolineare come quella del Responsabile dei lavori non sia una figura che debba essere obbligatoriamente scelta: se infatti il Committente non procede con la nomina di tale figura, tutte gli oneri in capo al Responsabile dei lavori ricadranno sullo stesso nella loro interezza. Pertanto, si può quindi rispondere in senso positivo ad un quesito più volte posto: l’amministratore di condominio, in qualità di committente, può svolgere il ruolo di Responsabile dei lavori; anzi, non solo è possibile, ma necessario quando non sia nominato un soggetto diverso.

Poniamoci adesso una domanda: l'amministratore, che già percepisce un guadagno dalla sua attività in quanto tale, può richiedere un ulteriore compenso per l'attività di Responsabile dei lavori, considerando che lo stesso, in caso di mancato nomina di un soggetto terzo, è comunque obbligato ad assumere tale veste?

La risposta a tale quesito è stata fornita dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, nel documento "FAQ Versione III aggiornata al 24 novembre 2020", in risposta alle numerose richieste di chiarimento in merito a vari ambiti del Superbonus 110%: *"si ricorda infine che il compenso dell'amministratore di condominio può diventare **detraibile** se lo stesso viene nominato responsabile dei lavori e il compenso aggiuntivo viene **fatturato** separatamente e corrisposto come committente e responsabile dei lavori. In questo caso, infatti, diventa una spesa strettamente correlata all'**esecuzione delle opere agevolabili** e riferibile ad una prestazione professionale che si discosta dai compiti che ricadono sugli amministratori di condominio"*.

In sintesi: **l'amministratore di condominio** può quindi rivestire tale veste e vedersi riconosciuto un compenso per questa sua attività **purché**, ovviamente, **egli sia un professionista fornito di adeguate competenze ed in grado di poter emettere regolare fattura.**