Lezione 23/09/2020 DM 2019/2020

APPUNTI PER LA REDAZIONE DEL VERBALE FASE PRELIMINARE

Il ruolo dell'amministratore: assisterei condomini nella miglior scelta. L'amministratore dovràdare precise, adeguate e preventive informazioniin relazione alla sua competenza professionale.

- l'amministratore condominiale deve adoperarsi per evitare di dareinopinatamente esecuzione a delibere che possano presentare eventuali profili di incompletezza, irregolarità o illegittimità. Quindi deve fornire le "giuste informazioni" per consentire all'assemblea di assumere una decisone a seguito di un'adeguata informativa

Scopo del condominio/condomini: usufruire del super bonus 110%

1 fase preliminare

È una fase molto importante perché in questa fase l'amministratore di condominio dovrà acquisire e poi dare una serie di informazioni preliminari e propedeutiche ai condomini affinché gli stessi possano assumere degli atteggiamenti che portino alla decisione finale programmata volta a raggiungimento del loro scopo cioè quello dell'utilizzo super bonus 110%.

L'amministratore dovrà convocare apposita assemblea per lo studio di fattibilità/proezione.

Dovrà preliminarmente porsi la DOMANDA qual è la cosa più utile e necessaria per il fabbricato condominiale che amministra

- **Ecobonus 110% – sisma bonus 110% o altri bonus fiscali**

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

La valutazione della possibilità di usufruire un bonus

anziché l'altro oppure entrambi deve essere fatta, e deve provenire dal professionista incaricato di valutare lo studio di fattibilità/proiezione.Inoltre, il tecnico dovrà anche valutare se il super bonus considerato conveniente potrà concorrere con gli altri bonus fiscali vigenti in concorso con lo stesso.

Nella stessa delibera l'amministratoredovrà dare informativa sul funzionamento/meccanismo del super bonus.

Esempio:

con il Superbonus gli interventi di efficientamento energetico (es. cappotto termico e sostituzione caldaia) e di messa in sicurezza antisismica degli edifici godranno di un'aliquota di detrazione pari al 110% del costo degli interventi effettuati. Questa aliquota si applicherà alle spese sostenute dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2021 (salvo proroghe). Il beneficiario potrà scegliere se utilizzare la **detrazione spettante in cinque** quote annuali di pari importo (questo nel caso in cui effettui direttamente la spesa pagando l'impresa o le imprese che eseguiranno gli interventi), se optare per lo **sconto in fattura** applicato dall'impresa o dalle imprese, oppure per la **cessione del credito** ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito con facoltà di successiva cessione. L'impresa o le imprese, che effettueranno lo sconto, acquisiranno un credito d'imposta pari al 110% dello sconto applicato in fattura. Tale credito d'imposta sarà utilizzabile in compensazione sempre in cinque quote annuali di

non è un'operazione gratuitaè un'operazione finanziaria dove può mancare anche l'esborso monetario e dove vi possono essere degli oneri finanziari legati all'operazione che rimangono a carico dei condomini. Il credito di imposta rappresenta una modalità di pagamento del corrispettivo dell'appalto.

Il meccanismo del super bonus è un sistema duale: delle decisioni sulle opere si occupa l'assemblea, mentre la sorte della detrazione, ossia della possibilità di usufruirne direttamente ovvero mediante sconto in fattura o cessione del credito è decisa dai singoli condòmini.

Resta inteso che è poi prerogativa di ogni condomino comprendere, in relazione alla propria posizione economico-finanziaria, se sia meglio usufruire direttamente della detrazione, aderire all'eventuale sconto in fattura previsto dall'appaltatore ovvero optare per la cessione del credito ad un istituto di credito, ecc. **Questa scelta è fuori dal novero della competenza assembleare.**

L'amministratore professionista deve mantenere un ruolo centrale

Dovrà specificare che il condomino deve effettuare le "scelta fiscale" e che in assenza di specifica scelta il condominio opta per la detrazione e sarà tenuto ad effettuare il

pagamento pro quota del costo dell'appalto considerato nel suo complesso (costo opere, professionisti, indagini, certificati etc).

Informare i condomini sui rischi del mancato ottenimento del beneficio fiscale

Si indica unpossibile ODG relativo al bonus 110%, che vuole essere un ausilio all'amministratore per impostare la tematica nei confronti dei condomini. Il tutto dovrà essere adattato al singolo caso, anche sulla base delle scelte che saranno assunte dal condominio.

Suggerimento di ODG per la fase preliminare

1) Deliberazione di uno studio tecnico di fattibilità/proiezione al fine di usufruire il bonus 110% ecobonus e/o sisma bonus (interventi trainanti e trainati anche sulle unità immobiliare private) in via alternata e/o in corso tra loro (decreto rilancio L. 77/2020 conversione del DL 34/2020) e/o con gli altri bonus fiscali compatibili;

2)Deliberazione per la valutazione/conformità urbanistica – amministrativa (catastale);

3)Nomina di apposito consiglio condominiale con potere consultivo (senza alcun potere decisionale) al fine di analizzare e/o valutare e/o approfondire lo studio tecnico di fattibilità, urbanistico/amministrativo;

4)Deliberazione incarico professionale in relazione ai punti precedenti (individuazione del tecnico) - approvazione preventivi/costi professionali - termine di consegna elaborato e delle valutazioni/indagini;

5) Deliberazione in merito allo stanziamento di fondi straordinari a copertura

Suggerimento di ODG per la fase intermedia

6)Analisi della valutazione/conformità urbanistica – amministrativa (catastale) - relazione del tecnico

7)Analisi dello studio di fattibilità/proiezione – relazione del tecnico;

a. relazione illustrativa dell'attività conoscitiva pre-intervento

b. relazione illustrativa dell'attività conoscitiva inerenti allavalutazione relativa alla situazione post-intervento;

8) Relazione dell'amministratore in merito alle informazioni pervenute;

9)Scelta di come precedere: ecobonus 110% - simabonus 110% - altri bonus fiscali

10)Analisi del piano finanziario e della convivenza/opportunità dello sconto in fattura e/o cessione del credito – analisi finanziamento istituto di credito al condominio/condomini

A questo punto si deve fare una scelta: ipotesi a) (preferibile) il condominio mantiene il controllo sull'operazione e quindi nomina le figure professionali in relazione alla scelta operata; ipotesi b) affidamento di appaltare tutte le attività ad un unicosoggetto *esco* o general *contractor*senza aver alcun controllo "terzo" sull'attività con tutti rischi del caso di cui infra.

Se si sceglie l'ipotesi 1):

11) Deliberazione in merito alla nomina del professionista per il progetto (in base alla scelta fatta eco bonus 110% - sisma bonus 110% o altri bonus) per le certificazioni, diagnosi energetica - Ape e/o valutazione-indagine sismica (altri

professionisti in base alla specifica tipologia di intervento scelto);redazione capitolati specifici per capitoli di intervento;

12) Deliberazione dell'incarico di un legale per l'assistenza e predisposizione dei contratti;
13) Deliberazione di un commercialista (o altro soggetto abilitato) sia per i profili fiscali e gli eventuali rapporti inerenti alla cessione del credito o lo sconto in fattura;
14) Deliberazione incarichi professionali in relazione ai punti precedenti - valutazione ed analisi del soggetto da scegliere- approvazione preventivi/costi professionali - valutazioni ed analisi coperture assicurative professionali dei soggetti coinvolti;
15) Deliberazione in merito allo stanziamento di fondi straordinari a copertura

Se si scegli l'ipotesi Ipotesi 2):Affidamento dell'intero appalto ad un soggetto*esco* o general *contractor*

11) Deliberazione in merito alla nomina del professionista per il progetto (in base alla scelta fatta eco bonus 110% - sisma bonus 110% o altri bonus); redazione capitolati specifici per capitoli di intervento;

12)Deliberazione dell'individuazione della *esco* o *general contractor*– valutazione ed analisi del soggetto da scegliere – referenza/affidabilità; analisi e verifica dei contratti che verranno sottoposti all'assemblea;analisi convivenza: sconto in fattura e/o cessione del credito anche in relazione alle propostedella esco o *general contractor.*

13)Deliberazione in merito allo stanziamento di fondi straordinari a copertura;

In questa ipotesi si potrebbe anche deliberare che il progetto venga redatto da un tecnico di nomina del condominio e poi sottoposto alla *esco* o *general contractor* per la relativa valutazione e quotazione; diversamente il condominio potrà anche decidere che la fase di progettazione sia affidata al suddetto soggetto. In questo caso i professionisti saranno scelti e di nomina della *esco* o del *general contractor.*

Suggerimento di ODG per la fase terza finale

Se si scegli l'ipotesi 1): come un appalto tradizionale

14) Analisi e valutazione dei preventivi delle imprese e dei relativi contratti in relazione alle attività da compiere e da realizzare;
15) Deliberazione circa la scelta dell'imprese a cui affidare i lavori- valutazione ed analisi del soggetto da scegliere;
16) Deliberazione del fondo straordinario ex at. 1135 c.c. - piano rateizzazione -
17) Deliberazione su specifiche pattuizioni contrattuali e analisi del contenuto del contratto di appalto – autorizzazione all'amministratore di sottoscrizione dei contratti;
18) Deliberazione di incarico delle figure professionali (DL, responsabile della sicurezza fase progettuale ed esecutiva, responsabile ei lavori ex D.lgs 81/08 e altre figure professionali se necessarie in base alla scelta fatta);
19) Deliberazione del compenso dell'amministratore;
20) Deliberazione di apposita copertura assicurativa in relazione all'intera operazione;

21) Deliberazione incarichi professionali in relazione ai punti precedenti - valutazione ed analisi del soggetto da scegliere - approvazione preventivi/costi professionali - valutazioni ed analisi coperture assicurative professionali dei soggetti coinvolti;

22) Deliberazione in merito allo stanziamento di fondi straordinari a copertura

Se si scegli l'ipotesi 2):

10) Deliberazione di affidamento dell'intero appalto allo *esco* o *general contractor* – valutazione ed analisi del soggetto da scegliere – referenza/affidabilità;

11) Deliberazione del fondo straordinario ex art. 1135 c.c. – piano rateizzazione -

12) Deliberazione su specifiche pattuizioni contrattuali e analisi del contenuto del contratto di cui sopra – autorizzazione all'amministratore di sottoscrizione del contratto;

13) Deliberazione di incarico del DL e del responsabile dei lavori

14) Deliberazione del compenso dell'amministratore;

15)Deliberazione di apposita copertura assicurativa in relazione all'intera operazione;

16) Deliberazione incarichi professionali in relazione ai punti precedenti - valutazione ed analisi del soggetto da scegliere - approvazione preventivi/costi professionali - valutazioni ed analisi coperture assicurative professionali dei soggetti coinvolti;

In questa ipotesi si potrebbe pensare che se anche il condominio deliberi l'affidamento integrale dell'appalto ad un soggetto terzo lo stesso condominio, per propria valutazione ed opportunità, nomini il DL ed il responsabile dei lavori per verificare che quanto in progetto venga eseguito in modo conforme.

Sentenza n. 22163/2019 Cassazione Civile – Sezione 3

L'appalto senza il totale trasferimento del potere di fatto all'appaltatore non esclude il dovere di custodia e vigilanza in capo al committente – detentore dell'immobile.

In sintesi, nel caso esaminato i danni furono originati dal negligente operato di un operaio dell'appaltatore, e il committente dei lavori non era né il proprietario dell'immobile, né il conduttore, ma bensì il gestore degli immobili per conto del proprietario: avendo quest'ultimo la custodia del bene, ed essendo il committente, gli è stata ascritta la responsabilità da custodia prevista dall'art. 2051 codice civile perché – nel caso concreto – col contratto di appalto non era stato trasferito totalmente all'impresa appaltatrice il potere di fatto sull'immobile.

Corte di Cassazione sentenza n. 11671 depositata il 14 maggio 2018

Appalto – responsabilità – appalto non implicante il totale trasferimento all'appaltatore del potere di fatto sulla cosa – dovere di custodia e di vigilanza in capo al committente detentore – persistenza – conseguenze – fattispecie

Estratto: ove l'appalto non implichi il totale trasferimento all'appaltatore del potere di fatto sull'immobile nel quale deve essere eseguita l'opera appaltata, non viene meno per il committente e detentore del bene il dovere di custodia e di vigilanza e, con esso, la conseguente responsabilità ex art. 2051 c.c. che, essendo di natura oggettiva, sorge in ragione della sola sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha determinato l'evento lesivo (Cass., Sez. 3, 18.7.2011, n. 15734, Rv. 619067-01);

L'autonomia dell'appaltatore comporta che, di regola, egli deve ritenersi unico responsabile dei danni derivati a terzi dall'esecuzione dell'opera, potendo configurarsi una corresponsabilità del committente soltanto in caso di specifica violazione di regole di cautela nascenti ex art. 2043 c.c., ovvero nell'ipotesi di riferibilità dell'evento al committente stesso per culpa in eligendo; ciononostante: a) il committente può essere chiamato a rispondere dei danni derivanti dalla condizione della cosa di sua proprietà laddove, per sopravvenute circostanze di cui sia venuto a conoscenza – come, ad es., nel caso di abbandono del cantiere o di sospensione dei lavori da parte dell'appaltatore – sorga a carico del medesimo il dovere di apprestare quelle precauzioni che il proprietario della cosa deve adottare per evitare che dal bene derivino pregiudizi a terzi (Cass., Sez. 2, 15.6.2010, n. 14443, in motivazione); b) **ove l'appalto non implichi il totale trasferimento all'appaltatore del potere di fatto sull'immobile nel quale deve essere eseguita l'opera**

appaltata, non viene meno per il committente e detentore del bene il dovere di custodia e di vigilanza e, con esso, la conseguente responsabilità ex art. 2051 c.c. che, essendo di natura oggettiva, sorge in ragione della sola sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha determinato l'evento lesivo (Cass., Sez. 3, 18.7.2011, n. 15734, Rv. 619067-01).

Per la Cassazione n.1279/2017, è orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità quello per cui, in caso di appalto, la consegna è sufficiente a trasferire il potere di fatto sul bene all'appaltatore che deve eseguirvi opere di riparazione, e, quindi, la relativa custodia, con conseguente configurabilità della responsabilità ex art. 2051 cod. civ.

Perciò, per i danni verificatisi a causa di infiltrazioni d'acqua piovana nel corso dei lavori di rifacimento del lastrico solare, ove risulti provato che l'appalto abbia comportato il totale trasferimento all'appaltatore del potere di fatto sulla cosa, con i connessi oneri di custodia, non è configurabile la responsabilità del condominio e del proprietario esclusivo del terrazzo ex art. 2051 c.c.

L'autonomia dell'appaltatore, il quale esplica la sua attività nell'esecuzione dell'opera assunta con propria organizzazione e apprestandone i mezzi, nonché curandone le modalità ed obbligandosi verso il committente a prestargli il risultato della sua opera, comporta che, di regola, egli deve ritenersi unico responsabile dei danni derivati a terzi dall'esecuzione dell'opera; una corresponsabilità del committente può configurarsi in caso di specifica violazione di regole di cautela nascenti ex art. 2043 c.c., ovvero in caso di riferibilità dell'evento al committente stesso per culpa in eligendo, per essere stata affidata l'opera ad un'impresa assolutamente inidonea, ovvero quando l'appaltatore, in base a patti contrattuali, sia stato un semplice esecutore degli ordini del committente ed abbia agito quale nudusminister attuandone specifiche direttive (v., ex multis, 1/06/2006, n. 13131 e tra le più recenti Cass. 25/01/2016, n. 1234).

Inoltre, secondo l'orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità, cui va data continuità, in caso di appalto, la consegna è sufficiente a trasferire il potere di fatto sul bene all'appaltatore che deve eseguirvi opere di riparazione, e,

quindi, la relativa custodia, con conseguente configurabilità della responsabilità ex art. 2051 cod. civ.. Peraltro, se il bene continua ad essere destinato all'uso precedente, come nel caso in cui una strada resti aperta al pubblico transito di persone e veicoli, la custodia permane anche in capo all'ente proprietario, che è pertanto chiamato a rispondere, unitamente all'appaltatore, degli eventuali danni a terzi (Cass. 26/09/2006, n. 20825; Cass. 22/01/2015, n. 1146).

Informativa ai condomini

L'amministratore preliminarmente **informa precisa i condomini**che deve precedere alla deliberazione dell'assemblea

- che l'edificio condominiale necessita dei lavori di manutenzione straordinaria e diriqualificazione;
- che in caso di esecuzione delle opere e quindi di affidamento ed esecuzione del contratto di appalto il condominio è un *luogo di lavoro* anche ai fini della sicurezza con tutte le responsabilità inerenti e conseguenti in capo all'amministratore ed al condominio;

- che il Decreto Rilancio DL n. 34/2020 convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020, n. 77 (in S.O. n. 25, relativo alla G.U. 18/07/2020, n. 180)eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici;
- che le nuove misure si aggiungono alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (c.d. Sismabonus) e di riqualificazione energetica degli edifici (cd. Ecobonus);
- che tre le novità introdotte, è prevista la possibilità, al posto della fruizione diretta della detrazione, di optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto in fattura dai fornitori dei beni o servizi o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. In questo caso si dovrà inviare dal 15 ottobre 2020 una comunicazione per esercitare l'opzione;
- che l'art. 121 del Dl 34/2020 consente di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente non soltanto alla detrazione del 110%, ma anche ad altre, dettagliatamente indicate al comma 2, tra cui quella del 65% per gli interventi relativi al vecchio Ecobonus di cui all'articolo 14 del Dl 63/2013 e quella

del 50% per alcune spese di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del Tuir;

- che preliminarmente risulta molto importante la valutazione di conformità urbanistica/catastale del fabbricato condominiale e in taluni casi anche delle unità immobiliari private facenti parte del condominio;
- che il fabbricato condominiale ricade in zona sismica ___ e che pertanto dallo studio di fattibilità/proiezione dovrà emergenza la convenienza/opportunità per l'utilizzazione del bonus energetico e/o di quello sismico e/o entrambi anche in corso con gli altri bonus fiscali vigenti e compatibili;
- che laddove il fabbricato condominiale ricada in zona sismica 4 o maggiore se prevista non c'è la possibilità di ricorre al super bonus 110% ma resta sempre ferma la facoltà per il condomino di effettuare, previa valutazione, interventi di natura sismica e se del caso di utilizzare altri bonus fiscali;
- che con il superbonus gli interventi di efficientamento energetico (es. cappotto termico e sostituzione caldaia) e di messa in sicurezza antisismica degli edifici godranno di un'aliquota di detrazione pari al 110% del costo degli interventi effettuati. Questa aliquota si applicherà alle spese sostenute dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2021 (salvo proroghe). Il beneficiario potrà scegliere se utilizzare la

detrazione spettante in cinque quote annuali di pari importo (questo nel caso in cui effettui direttamente la spesa pagando l'impresa o le imprese che eseguiranno gli interventi), se optare per lo sconto in fattura applicato dall'impresa o dalle imprese, oppure per la cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito con facoltà di successiva cessione. L'impresa o le imprese, che effettueranno lo sconto, acquisiranno un credito d'imposta pari al 110% dello sconto applicato in fattura. Tale credito d'imposta sarà utilizzabile in compensazione sempre in cinque quote annuali di pari importo;

- che il super bonus 110% non è un'operazione gratuita ma si tratta sempre di un appalto condominiale oneroso (che può anche coinvolgere anche le unità immobiliari private) dove lo sconto in fattura o la cessione del credito sono una modalità di pagamento del prezzo dell'appalto;
- che in base ai risultati dello "studio di fattibilità" si profileranno quindi 2 diverse ipotesi: l'intervento può riguardare solo le parti e/o servizi comuni (situazione preferibile oppure riguardare anche congiuntamente le parti c.d. private;
- che al fine dell'ottenimento di tali benefici, si rende indispensabile l'esecuzione di attività specifiche di tipo civilistico e fiscale, che riguardano sia il condominio, quale ente di gestione, sia i singoli condòmini;

- la scelta fiscale è una scelta del singolo condomino che non riguarda l'amministratore di condomino ela scelta dovrà essere compiuta per il tramite del cassetto fiscale proprio del condomino;
- che ai fini dell'esercizio dell'opzione, per lo sconto o cessione, il contribuente= condomino deve acquisire: il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta e l'asseverazione tecnica relativa agli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico, da parte, rispettivamente, dei tecnici abilitati al rilascio delle certificazioni energetiche. Il visto di conformità è rilasciato dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) nonché dai CAF. Invece, l'asseverazione è rilasciata anche dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico;
- che i singoli condòmini, e comunque i beneficiari del bonus 110% qualora ricorrano i presupposti di legge) dovranno procedere ad alcuni adempimenti formali per consentire la cessione dei crediti di imposta, ed all'uopo dovranno/verranno contattare/contattati dall'amministratore e dovranno fornire per iscritto le

indicazioni che saranno richieste in relazione all'operazione che si vorrà adottare; l'amministratore sul punto invita i condomini a comunicare per il tramite dei consiglieri e/o del consiglio di condominio (senza potere decisionale appositamente costituito) a fornire una dichiarazione di intenti circa la propria scelta fiscale per consentire all'amministratore di avere una previsione di scelta da utilizzare e da porre in relazione alle offerte che giungono dal mercato (proposte di aziende e/o Esco);

- laddove per il raggiungimento dello scopo (bonus 110%) sia indispensabile la partecipazione del condominio per opere da compiersi all'interno dell'unità immobiliare privata, l'amministratore -dopo lo studio di fattibilità e prima dell'assemblea che sarà convocata per la decisione sull'affidamento delle opere- dovrà ottenere anche una dichiarazione sottoscritta da parte dei singoli che: a) autorizza (mandato specifico) per iscritto l'intervento all'interno dell'unità immobiliare per le opere che risultano necessarie dallo studio di fattibilità; b) che per tali opere il condomino ha accettato la proposta economica fatta dell'impresa; c) che le opere vengano eseguite dall'impresa e professionista che saranno scelti dall'assemblea di condomino per l'esecuzione delle opere condominiali; d) che

autorizzi l'amministratore di condomino a procedere ad addebitare tale costo come spesa individuale per rendere intellegibile il rendiconto condominiale; e) che confermi gli aventi diritto al bonus 110% (indicazione di tutti i titolari); f) che nell'unità immobiliare non ci sono violazioni edilizie amministrative, ed in caso affermativo - ciò di violazioni edilizie – concedere l'autorizzazione all'amministratore di valutare con uno specifico studio tecnico la loro sanabilità il cui costo è carico del singolo condomino (esempio: verande al piano terra nei giardini; balconi trasformati in veranda, sopra elevazioni all'ultimo piano etc);

- che ogni qualvolta il condomino deve intervenire sulla propria unità immobiliare con opere che possono interferire con le parti/servizi comuni è tenuto a dare preventiva informativa ex art. 1122 c.c.;
- che l'assemblea condominiale non ha competenza a deliberare su tutto ciò che concerne l'unità immobiliare privata (esempio infissi etc) e che in taluni casi la mancata cooperazione del condomino può portare al non raggiungimento dell'obiettivo dell'utilizzo del super bonus 110% quindi è importante che il condomino partecipi in modo fattivo e collaborativo;

- che laddove ci siano più comproprietari (esempio eredi, fratelli/parenti, coniugi separati e/o divorziati etc) è importante che nella comunicazione della scelta fiscale non ci sia conflittualità e che la stessa risulti omogena allo scopo da raggiungere utilizzo del bonus 110%;
- che il condomino incapiente non può beneficiare della detrazione fiscale IRPEF in 5 anni ma può inveceoptare per il cd. sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione stessa (pag. 33 circolare ADE n. 24/E 2020);
- che in caso di morosità il condomino “moroso” che ha difficoltà può superare tale difficoltà scegliendo per lo sconto in fattura o la cessione del credito per agevolazione l’intero condominio al raggiungimento dello scopo;
- che per eventuali unità immobiliari "pignorate"i diritti (e doveri) fiscali permangono in capo allo proprietà - condomino moroso - ma quest'ultimo potrebbe non collaborare e non compier alcuna scelta creando disagio ed un danno in capo al condominio, quindi i condomini sono sin d’ora inviati a collaborare affinché anche il condomino in tale condizione comunichi la propria scelta per non penalizzare l’obiettivo condominiale;

- che in base alla scelta che sarà adottata (detrazione e/o cessione del credito) il condominio dovrà/potrà effettuare il pagamento a favore dell'impresa e/o dei professionisti creando apposito fondo ex art. 1135 punto 4 c.c. L'amministratore ricorda che il singolo condomino non può effettuare il pagamento pro quota direttamente all'impresa e/o al professionista ma la sua quota dovrà versarla al condominio per il tramite dell'amministratore;
- i condomini capienti ed interessati alla detrazione IRPEF dovranno corrisponde la quota di spese di loro competenza in misura integraleall'amministrazione condominiale nei tempi e nei modi indicati nel riparto delle spese che sarà adottata dall'assemblea salvo eventuale finanziamento di cui infra;
- se il condomino non effettua alcuna scelta (c.d. fiscale) lo stesso allora sarà tenuto al pagamento pro quota della spesa secondo il piano rateale predisposto dall'amministratore ed approvato dall'assemblea di condominio;
- che alcune opere e/o lavorazioni necessarie per il raggiungimento dello scopo (bonus 110%) possono non essere oggetto di beneficio fiscale (nessun tipo di beneficio) con il conseguente onere economico e finanziario integralmente a carico del condominio; spesa di natura straordinaria che dovrà essere specificatamente delibera dall'assemblea creando apposito fondo ex art. 1135 punto 4 c.c.

- lo studio di fattibilità potrà far emergere che laddove vengano superati i limiti/tetti di spesa il costo di talune opere (anche se potenzialmente possono godere del beneficio fiscale) rimarrà a carico del condominio per le parti comuni con il conseguente onere economico e finanziario integralmente a carico dello stesso; lo stesso discorso può riguardare le opere privata con la variante che qui il costo rimarrà carico del privato /condomino;
- che si dovrà valutare il rischio in corso d'opera della sopravvenienza di opere extra capitolato la cui natura potrebbe rientrare nel super bonus o altri bonus fiscali oppure non godere di alcun bonus/agevolazione e sul punto vale quanto detto in precedenza;
- che si dovrò valutare se utilizzare una Esco oppure ricorre alla scelta dell'impresa e dei singoli professionisti. In entrambi i casi il condominio dovrà fare un'attenta valutazione circa la scelta in termini di affidabilità, solvibilità, solidità e valutazione tecnico professionale, pertanto occorre acquisire un dossier approfondito su impresa e figure professionali coinvolte; si dovranno scegliere imprese e/o Esco affermate e con solide basi economiche. Occorre evitare imprese e/o Esco troppo

piccole che potrebbero risultare di non essere in grado di giungere sino alla fine dei lavori;

- che la Esco (Energy Service Company) si propone garantendo professionalità e assicura, se necessario, anche la copertura dell'intervento in toto: dalla diagnosi energetica, alla valutazione sismica, al progetto di fattibilità, dalla realizzazione dell'intervento alla manutenzione, permettendo al cliente di reperire le risorse necessarie a coprire l'intero finanziamento o assistendolo nell'accesso al credito. In estrema sintesi, sulla base del modello di business individuato e delle esigenze del cliente, la Esco si impegna nel supportare tecnicamente e finanziariamente – con mezzi propri o di terzi – gli investimenti per la realizzazione di tutti gli interventi necessari a ottenere un significativo risparmio energetico. I suoi ricavi sono strettamente legati alla quantità di risparmio generato nel tempo presso il cliente;
- che il condominio potrà anche rivolgersi direttamente al sistema bancario (con un'analisi prima delle stesse offerte e di eventuali criticità o opportunità in base anche alla tipologia e alla situazione dell'edificio) ottenendo così una disponibilità di cassa diretta da utilizzare per far fronte ai pagamenti dell'appalto e poi gestire la cessione del credito;in tal caso si dovrà valutare con attenzione il contratto bancario e le sue caratteristiche;

- che la deliberazione del mutuo/finanziamento condominiale oggi è discussa e non presenta certezze quindi il mutuo/finanziamento dovrà essere sottoscritto, stante le condizioni della banca di norma con il vincolo di solidarietà, solo dai condomini interessi al finanziamento che dovranno far pervenire la loro volontà per iscritto;
- che ad esempio la situazione/circostanza di difformità urbanistica non sanabile può impedire l'accesso al bonus fiscale o può portare alla revoca dello stesso beneficio fiscale del bonus così come anche il mancato rispetto delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché di obbligazioni contributive accertate;
- accertamenti: l' art. 121 comma 6 del DL n. 34/2020 prevede che ai fini del controllo, si applicano, nei confronti dei soggetti che hanno sostenuto le spese ed eventualmente esercitato l'opzione, le attribuzioni e i poteri previsti dagli articoli 31 e seguenti del Dpr 600/1973, ovvero gli ordinari poteri d'indagine e di accertamento - persino quello bancario previsto dall'articolo 32 - che il "fisco" utilizza per verificare le posizioni fiscali dei contribuenti;
- sanzione: qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta l'Agenzia delle entrate provvede al

recupero dell'importo corrispondente alla detrazione (maggiorato di interessi e sanzioni) non spettante nei confronti dei soggetti beneficiari della detrazione, ovvero coloro che hanno sostenuto le spese e/o hanno eventualmente optato per la cessione del credito o lo sconto in fattura, ferma restando, in presenza di concorso nella violazione, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari. In assenza di tale concorso, i fornitori e i cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto, quindi i rischi gravano in primo luogo sul contribuente cioè colui che beneficia dell'agevolazione fiscale cioè il condomino;

- per la notifica dell'accertamento si applicano i termini decadenziali di cui all'articolo 43 del Dpr 600/1973 e, quindi, tale notifica deve avvenire entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione con la quale si fruisce del beneficio fiscale. Se verrà però effettuato il controllo formale (solo documentale) ex articolo 36-ter in realtà la norma prevede che tale controllo deve essere eseguito entro il 31 dicembre del secondo anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione. I cessionari che hanno

utilizzato i crediti d'imposta non soltanto del 110%, ma anche tutti gli altri indicati dal comma 2 dell'articolo 121, rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto (fatta salva sempre l'ipotesi di concorso nella violazione già sopra indicata). Per recuperare questi crediti d'imposta indebitamente utilizzati, però, l'Agenzia delle entrate non utilizza l'ordinario avviso di accertamento, ma uno strumento specificamente disciplinato dall'articolo 27, commi da 16 a 20, del Dl 185/2008: l'atto di recupero del credito d'imposta; per questo atto, il citato comma 16 stabilisce che la notifica deve avvenire, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre dell'ottavo anno successivo a quello del relativo utilizzo;

- che è importante e necessario che l'amministratore sia coadiuvato da un legale nella stesura del contratto a tutela del condomino ed in relazione alle scelte che si andranno ed eseguire; si precisa sin d'ora anche le condizioni contrattuali (nessuna esclusa) saranno portare al vaglio e quindi alla decisione dell'assembleacosì come anche le condizioni contrattuali dell'eventuale finanziamento condominiale;
- che dovranno essere valutate con attenzione le garanzie da richiedere ai professionisti ed all'impresa a tutela del condomino sia in relazione agli "errori"

professionali sia in relazione ai vizi e/o difetti e/o non conformità dell'opera eseguita;

- che le polizze dei professionisti / imprese coinvolti/e dell'intervento potranno essere polizze «all risk» e «a rischi nominativi» ed andranno anche considerate le clausole c.d. retroattività e di ultrattività (valutare bene: la c.d. responsabilità di certificazione e la c.d. responsabilità rimpiazzo opere);
- che dovrà essere valutata l'opportunità di nominare un RDL (responsabile dei lavori) ai sensi del D.lgs n. 81/2008 appositamente nominato dall'assemblea con specifico compenso;
- che l'amministratore avrà uno specifico compito ai fini del trattamento dei dati personali (privacy) si pensi ad esempio le pratiche legali e fiscali di sua competenza, dovrà essere nominato da parte dell'assemblea un sub-responsabile del trattamento dei dati che viene identificato si dovrà nominare apposito sub-responsabilità per il trattamento dei dati che vengono individuati nelle persone "esterne" (professionisti coinvolti dell'operazione bonus 110%) a cui venga affidato il compito di eseguire dei trattamenti ai sensi dell'art. 28 Gdpr;

- che l'amministratore per l'espletamento dell'attività straordinarie inerentiall'operazione bonus 110% (non oggetto di preventivo al tempo della nomina) avrà diritto aun corrispettivo per tale attività di euro _____ che sarà oggetto di approvazione di questa deliberazione o in quella di affidamento dell'opera – oppure il valore determinato dalla percentuale indicata nel preventivo professionale approvato;
- che l'amministratore dovrà, in relazione all'attività del super bonus, innalzare il proprio massimale della polizza professionale;
- che dopo la presentazione dello studio di fattibilità si potrà indire una nuova assemblea con ordine del giorno ponderato econ una puntualizzazione dei risultati indicati dallo studio ottenuti. Si dovrà valutare se si potranno magari presentare già dei preventivi di massima e varie alternative operative oppure risulta ancora opportuno ragionare sul da farsi e come procedere nell'operazione;
- che laddove dopo lo studio di fattibilità si dovesse decidere di non procedere all'utilizzo del bonus 110% e/o degli altri bonus fiscali se ammessi, tutti i costi sostenuti fino allo studio di fattibilità (nessuno escluso) rimarranno a carico del condominio e saranno riparti pro quota millesimale, fatta eccezione per i costi

relativi all'unità immobiliari private che saranno posti a carico dei singoli condomini che devono preventivamente autorizzare l'amministratore;

- che l'onere della conservazione di tutta la documentazione è in capo all'amministratore di condominio.