SUPERBONUS 110% E BONUS ORDINARI: OCCHIO ALLE PERTINENZE E AI NUOVI CONDOMINI

di Cristian Angeli | 19 Settembre 2022 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Condomini, Superbonus

Se si potesse fare una mappatura dei rischi legati al Superbonus andrebbero messi in colore rosso, al primo posto, quelli derivanti dall'inquadramento dell'edificio.

La natura dell'edificio

Stabilire che tipo di edificio si ha di fronte, da quante unità immobiliari è composto (o potrebbe essere composto) e quali sono le scadenze correlate, non è semplice. Se poi ci sono delle unità pertinenziali è ancora più difficile. Soprattutto perché manca una figura preposta a questo tipo di controllo, che prima dell'entrata in vigore del decreto rilancio, non aveva particolari implicazioni progettuali.
Il Legislatore (per ora) non ha specificato quale sia il soggetto responsabile di questo inquadramento. Nell'ambito dell'Ecobonus il tecnico asseveratore deve elencare il numero di unità immobiliari ed i relativi sub. Nel Sismabonus invece è terra di nessuno.
Il progettista strutturale infatti è chiamato ad asseverare nel mod. B la riduzione del rischio sismico e la congruità "della spesa ammessa a detrazione" con riferimento a un prezziario ufficiale, dichiarando altresì "il costo complessivo dell'intervento", ma non dell'intervento "agevolato". Poi il direttore dei lavori strutturali e

il collaudatore non fanno altro che confermare la corretta esecuzione dell'intervento (in termini di congruità delle somme rispetto al "risultato conseguito", mod. B-1 Sismabonus) e, in sintesi, certificano i relativi pagamenti a SAL.
Nessuno quindi, tra i tecnici dotati di polizza di RC Superbonus (quella prevista all'art. 119 c. 14), entra nel merito della "condominialità" dell'edificio e tantomeno dichiara il numero di unità immobiliari, da cui discendono scadenze e massimali di spesa.

Le responsabilità degli asseveratori e del committente

Bene per i tecnici asseveratori, che si distanziano dalle "colpe". Meno bene per i Committenti, poiché in caso di errori, laddove ad esempio vengano mal interpretate le parti comuni oppure le pertinenze, ricadranno esclusivamente su di loro tutte le responsabilità. E in caso di revoca del contributo per fatti conseguenti a problemi di questa natura (sforamento delle scadenze, superamento dei massimali di spesa, etc), potranno rivalersi solo sul professionista che ha apposto il visto di conformità ai sensi dell'art. 39, c. 1, lett. a) D.Lgs. 241/1997 (normalmente i dottori commercialisti, i CAF, etc). Solo a questi ultimi, infatti, potranno essere indirizzate contestazioni per omesso controllo dei requisiti essenziali che danno accesso al 110 e che devono essere indicati nel "Modello di comunicazione dell'opzione" all'Agenzia delle Entrate.
Gli altri professionisti, i tecnici asseveratori, dunque, è molto probabile che rimangano indenni da qualunque pretesa risarcitoria. Anche ove ricevessero contestazioni sul loro operato, sarebbero tenuti ad azionare la loro polizza di RC "base", non essendo ravvisabili errori riconducibili alle asseverazioni ingegneristiche di loro competenza (coperti, solo quelli, dalle polizze RC "Superbonus").
Sempre con riferimento all'ipotesi di erroneo inquadramento dell'edificio, in sede di giudizio potrà essere ravvisata, semmai, una responsabilità del Direttore dei lavori generali (quello indicato nella CILAS per intenderci), più che degli asseveratori "specialisti", poiché è sempre lecito presumere che il DL "non può non conoscere" la natura del fabbricato, quantomeno dal punto di vista della presenza di parti comuni dichiarata nel titolo edilizio. Tanto più se si tratta di un "nuovo" condominio, venuto alla luce per effetto di recenti frazionamenti, di cui dovrà esservi traccia evidente fra i precedenti edilizi del fabbricato.
Dunque rischi patrimoniali aggiuntivi, che possono incombere facilmente sul Direttore dei Lavori generali, che dovrà possedere una polizza di RC con massimale adeguato per coprire eventuali richieste risarcitorie connesse – anche – al Superbonus. A tale proposito è utile ricordare che il massimale di responsabilità civile è sempre inteso, in termini assicurativi, "per sinistro" e/o "per periodo assicurativo", ovvero normalmente per anno. Quindi se, in futuro, nel periodo assicurativo in corso, dovessero emergere più sinistri e dovessero essere ravvisate più colpe a carico dell'assicurato, la polizza lo manterrà indenne fino al raggiungimento del massimale, e non oltre.

Rischi di natura penale

Le conseguenze derivanti dall'indebita fruizione di crediti d'imposta legati al 110% non sono solo tributarie e patrimoniali, ma anche penali. I contribuenti infatti, ai sensi del D.Lgsl. 74/2000, potrebbero essere chiamati a rispondere del reato di utilizzo di fatture false, che si concretizza non solo nel caso di operazioni "non realmente effettuate", ma anche in quello, ben più probabile nella pratica corrente, di corrispettivi "superiori a quelli reali".
Analogamente se dovesse emergere la non spettanza della detrazione, il reato di cui si rischia di essere accusati è quello di cui all'art.3 del medesimo D.Lgsl. 74/2000 (reclusione da 3 a 8 anni), laddove ci si avvalga di documenti che possono indurre in errore l'Amministrazione finanziaria.
Potrebbe astrattamente ravvisarsi tale circostanza anche nei casi in cui risultino assenti i requisiti essenziali per l'accesso al Superbonus, con conseguente "falsa rappresentazione" della realtà nei documenti asseverativi. È chiaro che in una simile circostanza vi saranno conseguenze di natura penale anche per il professionista che ha rilasciato l'asseverazione contenente informazioni non veritiere.

Serve un "Direttore d'orchestra"

Alla luce di quanto sopra, pur in assenza di una espressa previsione normativa, risulta evidente l'importanza del coordinamento delle attività inerenti al Superbonus, individuando una figura contrattualmente responsabile (nei confronti del Committente) di tutte le attività, affinchè non si creino zone d'ombra difficili da controllare. Una figura tecnica in più, non importa se terza o se coincidente con uno dei professionisti responsabili dell'attività edilizia, i cui costi ricadranno inevitabilmente sul committente, non essendo prevista la possibilità di fruire di detrazioni fiscali per attività inquadrabili nell'ambito della consulenza.
Una sorta di "Direttore d'orchestra", che mediante una perizia giurata fornisca CERTEZZE in merito alla natura del fabbricato, specificando se si tratta di un condominio e il perché. Inoltre dovrà descrivere l'unità strutturale ed esplicitare il numero di unità immobiliari da conteggiare per il Superbonus, con particolare attenzione alle pertinenze.
Si tratta infatti di aspetti di natura profondamente tecnica, che non possono essere rimessi a professionisti esperti in altre materie, né tantomeno lasciati al caso.
A questo proposito risulta proverbiale l'ammonimento contenuto nel parere num. 5/2021 della Commissione di Monitoraggio sul Sismabonus istituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, in risposta al CNI: "Altro elemento da attestare a cura dei professionisti incaricati è quello relativo all'appartenenza dell'intervento ad una singola unità immobiliare, ad un condominio, ovvero al carattere sovra condominiale". Una disposizione che per ora è rimasta lettera morta ma che, forse, non era casuale.

https://www.cristianangeli.it/superbonus-110-e-bonus-ordinari-occhio-alle-pertinenze-e-ai-nuovi-condomini/