

Il D.L. n. 34/2020 e successive modifiche, noto anche come Decreto Rilancio (conv. con L. n. 77/2020), si inserisce all'interno di un più ampio panorama normativo finalizzato al recupero edilizio in ambito condominiale, unitamente a numerosi altri interventi legislativi con le medesime finalità, quali ad esempio Ecobonus 50%, Sismabonus, Bonus Ristrutturazioni, Bonus facciate (90% o 60%), Bonus verde, Bonus mobili, Bonus casa, etc. Gli Amministratori di Condominio, gli addetti ai lavori e i condomini stessi hanno l'obbligo di occuparsi di un complesso di norme finalizzate alle diverse tipologie di lavori, e, nonostante si sia in presenza di interventi legislativi *ad hoc*, occorre avere riguardo *prima facie* alla disciplina in materia di appalti. Stante la complessità della normativa sottesa all'accesso e all'esecuzione del Bonus 110%, al fine di evitare di incorrere in errori di natura giuridica e conseguenti ripercussioni di natura economica e sanzionatoria, è fondamentale individuare sin dall'inizio le responsabilità che fanno capo a ciascuna delle figure coinvolte nel procedimento *de quo*, con particolare attenzione alla figura dell'Amministratore di condominio.

Le responsabilità del Committente e del Responsabile dei lavori e il ruolo dell'Amministratore di Condominio.

Nell'*iter* burocratico per cui è parola l'**Amministratore di Condominio** risulta essere il **committente dei lavori**, sottoscrivendo come tale i relativi atti. La stipula di un contratto di appalto, avente ad oggetto l'esecuzione di lavori straordinari in ambito condominiale, impone all'Amministratore la previa convocazione dell'assemblea dei condomini, la quale lo autorizzerà ad agire in nome e per conto del Condominio. Ne consegue che l'intera fase decisoria, sotto il profilo sostanziale, è posta in capo all'assemblea dei condomini, i quali assumono la scelta di eseguire i lavori, dell'impresa e dei professionisti da incaricare. La responsabilità dell'amministratore di Condominio, quale committente dei lavori, consiste nell'onere di vigilare l'esecuzione dei lavori al fine di evitare che gli stessi siano difformi rispetto a quanto deliberato dall'assemblea dei condomini e nell'onere di vigilare sull'applicazione delle norme prescritte in materia di sicurezza sul lavoro. L'Amministratore di Condominio, in quanto committente dei lavori, può rispondere in proprio per *culpa in vigilando* in caso di danni derivanti dall'esecuzione del contratto di appalto, unitamente al Condominio, all'impresa e ai professionisti incaricati. L'Amministratore di Condominio può assumere, inoltre, anche il ruolo di responsabile dei lavori, il che gli consentirebbe di includere il compenso riconosciuto per lo svolgimento di tale ruolo tra le spese ammesse al superbonus, in quanto connesse all'esecuzione degli interventi agevolabili (Circolare n. 28/E dell'Agenzia delle Entrate). L'art. 89, al comma c) del D. Lgs n. 81/2008 stabilisce che «*il responsabile dei lavori è il soggetto che può essere incaricato dal committente per svolgere i compiti ad esso attribuiti dal presente decreto*». Gli artt. 90 e 100 del D. Lgs n. 81/2008, infatti, elencano le molteplici attività cui il responsabile dei lavori deve far fronte nelle fasi di progettazione dell'opera e, segnatamente, si fa richiamo a quanto stabilito all'art. 15 del medesimo decreto. La norma succitata, allo stesso tempo, consente **all'Amministratore di Condominio** di nominare il **responsabile dei lavori** e, quindi, di delegarne le funzioni e le collegate responsabilità. Tale delega, in considerazione della complessità delle funzioni connesse alla figura del responsabile dei lavori, è fortemente consigliata dagli studiosi del settore. Occorre, inoltre, specificare che l'Amministratore di Condominio – Committente, in materia di sicurezza sul lavoro, deve provvedere tempestivamente alla nomina di un responsabile dei lavori, conferendo a quest'ultimo una delega recante gli adempimenti necessari all'osservanza delle norme antinfortunistica. Tale conferimento di poteri consente all'Amministratore di essere esonerato dagli oneri propri del responsabile dei lavori, pur restando ferma la sua piena

responsabilità in ordine alla redazione del piano di sicurezza e al controllo delle disposizioni ivi contenute e del fascicolo di protezione dai rischi.

Un ulteriore profilo di responsabilità in capo all'**Amministratore di Condominio**, in materia di Bonus 110%, può discendere dalla **scelta delle ditte appaltatrici**. L'art. 26, comma 1, del D. Lgs 81/2008, rubricato "*Obblighi connessi ai contratti d'appalto o d'opera o di somministrazione*" stabilisce che il Committente e/o il responsabile dei lavori debba verificare, con le modalità previste dal decreto di cui all'art. 6 comma 8 lett. g, l'idoneità tecnico – professionale delle imprese appaltatrici o dei lavoratori autonomi con riguardo ai lavori, ai servizi e alle forniture da affidare mediante contratto d'opera o di somministrazione. La norma prescrive che ciò debba avvenire attraverso l'acquisizione del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, industria e artigianato; l'acquisizione dell'autocertificazione dell'impresa appaltatrice o dei lavoratori autonomi del possesso dei requisiti tecnico – professionale, ex art. 47 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa di cui al DPR n. 445/2000; di fornire agli stessi soggetti dettagliate informazioni sui rischi specifici esistenti nell'ambiente cui sono destinati ad operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate in relazione alla propria attività.

L'art. 28 quater del D.L. n. 4/2022, così come modificato dalla Legge n. 25/2022, ha introdotto ulteriori oneri in capo all'Amministratore di Condominio, con la finalità di assicurare una formazione adeguata in materia di salute e sicurezza e di incrementare i livelli di sicurezza nei luoghi di lavoro. Infatti, la detta norma, con riguardo ai lavori edili di cui all'Allegato X al D. Lgs 9 aprile 2008 n. 81, di importo superiore a 70.000 euro, stabilisce che i benefici previsti dagli artt. 119, 119 ter, 120 e 121 del D.L. n. 34/2020 (convertito con modificazioni dalla Legge n. 77/2020) possono essere riconosciuti solo se nell'atto di affidamento dei lavori è indicato che i lavori edili sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale ex art. 51 del D. Lgs n. 81/2015. A ciò si aggiunga che il richiamo al contratto collettivo applicato deve, altresì, essere riportato nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori. I soggetti di cui all'art. 3, comma 3, lett. a) e b) del regolamento di cui al DPR n. 322/1998 e i responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'art. 32 del D. Lgs n. 241/1997, sono tenuti a verificare che il contratto collettivo applicato sia indicato nell'atto di affidamento dei lavori e riportato nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori, affinché venga rilasciato, ove richiesto, il visto di conformità. L'Agenzia delle Entrate, al fine di effettuare la verifica dell'indicazione del contratto collettivo applicato negli atti di affidamento dei lavori e nelle fatture, può avvalersi dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro, dell'Inps e delle Casse edili. L'Amministratore di Condominio, al fine di scongiurare l'eventuale decadenza dai benefici fiscali per cui è parola, deve vigilare sul rispetto delle prescrizioni di cui al succitato art. 28 quater del D.L. n. 4/2022 e successive modifiche.

Il compito di attestazione e asseverazione e le responsabilità dei professionisti incaricati

Alle responsabilità di cui è gravato l'Amministratore di Condominio si affiancano quelle connesse alle altre figure coinvolte nell'*iter* burocratico per cui è parola, con particolare riguardo a quelle dei professionisti incaricati. Gli artt. 119 e 120 del D.L. n. 34/2020 impongono ai tecnici incaricati della progettazione un compito di **attestazione e asseverazione della sussistenza dei requisiti tecnici e documentali** necessari ad accedere ed ottenere i benefici di cui al bonus 110%. L'art. 121, comma 5, del D.L. n. 34/2020 stabilisce che, nel caso in cui tali requisiti vengano meno, in tutto o in parte, si assista ad una decadenza dal beneficio. Ciò comporta che l'Agenzia delle Entrate proceda al recupero, nei confronti dei soggetti beneficiari, dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante, cui si sommano gli interessi pari al 4% e le sanzioni tributarie. L'attività di recupero, *prima facie*, è rivolta al soggetto beneficiario, ossia i singoli condomini, e solo successivamente ed eventualmente potrà essere indirizzata anche ai professionisti e alle imprese, laddove dovesse essere riconosciuta una loro corresponsabilità nell'evento dannoso. Infatti, l'art. 121 comma 6 del D.L. n. 34/2020 stabilisce che l'Agenzia delle Entrate possa agire anche nei

confronti di soggetti diversi dal contribuente, ossia nei confronti del fornitore e dei cessionari. In tal caso, può aversi sia una **responsabilità solidale tra beneficiario, fornitore e cessionario** sia una **responsabilità esclusiva del fornitore e cessionario**. La prima ipotesi può realizzarsi nel caso in cui il Bonus 110% sia stato ottenuto illegalmente ovvero in assenza dei requisiti prescritti dalla legge e presuppone un previo accertamento del contributo di ciascuno dei concorrenti nella determinazione della violazione. In tal caso, i soggetti coinvolti risponderanno solidamente della sanzione e della detrazione illegittimamente operata e dei relativi interessi. La seconda ipotesi, invece, può realizzarsi con riguardo esclusivamente alla circostanza in cui i fornitori e/o cessionari abbiano effettuato un uso improprio del credito di imposta, ossia un suo utilizzo irregolare ovvero in misura maggiore dello stesso. Tale ipotesi comporta un'esclusione totale della responsabilità del Condominio.

Attestazioni e asseverazioni infedeli, conseguenze.

Un ulteriore profilo di responsabilità attiene alle attestazioni e/o asseverazioni infedeli. L'art. 119 comma 13, lett. a) del D.L. n. 34/2020 stabilisce che, ai fini della detrazione del 110% e dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'art. 121, per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 del medesimo articolo, i tecnici abilitati debbano asseverare il rispetto dei requisiti prescritti dai decreti di cui al comma 3 ter dell'art. 14 del D.L. n. 63/2013 (convertito con modificazioni dalla Legge n. 90/2013), nonché la corrispondente congruità delle spese sostenute con riguardo agli interventi agevolati; mentre la successiva lett. b) stabilisce che, per gli interventi di cui al comma 4, l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali. Inoltre, i professionisti incaricati attestano la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. E, ancora, la lett. b) dell'art. 13 stabilisce che il soggetto che rilascia il visto di conformità, di cui al comma 11, verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

Il successivo comma 13 bis stabilisce che l'asseverazione, di cui al comma 13 lettere a) e b) del medesimo articolo, debba essere rilasciata al termine dei lavori o per ogni loro fase di avanzamento, così come prescritto dall'art. 121. La detta asseverazione, rilasciata dal tecnico abilitato, ha la funzione di attestare i requisiti tecnici del progetto e dell'effettiva sua realizzazione. La norma prescrive che, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, i soggetti che rilascino asseverazioni e attestazioni infedeli possono essere destinatari di una sanzione amministrativa pecuniaria da 2.000 a 15.000 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.

L'obbligo di assicurazione professionale per i professionisti incaricati

Una prescrizione, volta a garantire ai beneficiari del Bonus 110% e al bilancio dello Stato un risarcimento in caso di danni occorsi nell'esecuzione dell'attività professionale, è costituita dall'obbligo per i professionisti succitati di stipulare una **polizza assicurativa per la responsabilità civile**, con un massimale adeguato al numero di attestazioni o asseverazioni rilasciate e comunque non inferiore ad euro 500.000. La norma prescrive che l'obbligo di sottoscrizione della polizza sia assolto anche nel caso in cui la stessa sia stata precedentemente sottoscritta, ai sensi dell'art. 5 del regolamento di cui al DPR 7 agosto 2012 n. 137, purché siano rispettati alcuni requisiti: a) la polizza non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione; b) la polizza preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, con specifico riferimento al rischio di asseverazione *de quo* e, in caso contrario, con obbligo di integrazione del massimale; c) la polizza garantisca, laddove si sia in presenza di clausole *claims made*, un'ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività ed una retroattività pari anch'essa a cinque anni a garanzia delle asseverazioni effettuate negli anni precedenti. L'effetto della non veridicità delle attestazioni o asseverazioni è quello della decadenza dal beneficio e l'organo preposto al controllo circa l'osservanza di quanto prescritto, *ex art. 14 della Legge n. 689/1981*, è il Ministero dello Sviluppo Economico. In caso di decadenza dal beneficio, a seguito di asseverazioni o

attestazioni infedeli, l’Agenzia delle entrate può rivalersi sui singoli condomini, i quali – dopo aver provveduto al pagamento del debito con l’erario – potranno rivalersi sui tecnici incaricati. Da ciò discende che, in caso di asseverazioni o attestazioni infedeli, il primo effetto è certamente quello del recupero, da parte dello Stato, della detrazione fruita dal beneficiario, con decadenza totale o parziale dei benefici fiscali.

I controlli preventivi e successivi dell’Agenzia delle Entrate e l’emanazione dell’atto di recupero.

L’art. 122 bis del D.L. n. 34/2020, rubricato “*Misure di contrasto alle frodi in materia di cessione dei crediti. Rafforzamento dei controlli preventivi*”, stabilisce che l’Agenzia delle Entrate, entro cinque giorni lavorativi dall’invio della comunicazione dell’avvenuta cessione del credito, possa sospendere gli effetti delle comunicazioni delle cessioni, anche successive alla prima, e delle opzioni inviate alla stessa Agenzia delle entrate *ex artt.* 121 e 122. Tale sospensione, con finalità di **controllo preventivo**, può avere una durata non superiore ai trenta giorni ed il presupposto della stessa è il riscontro, da parte degli Uffici preposti dell’Agenzia delle entrate, di **profili di rischio**. Questi ultimi fanno riferimento a degli elementi di rischio afferenti la coerenza e la regolarità dei dati indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni presentate rispetto ai dati presenti nell’Anagrafe tributaria ovvero dell’Amministrazione finanziaria; il rispetto ai dati relativi ai crediti oggetto di cessione e ai soggetti intervenuti nelle operazioni afferenti ai crediti cui si riferiscono, sulla base delle informazioni in possesso dell’Anagrafe tributaria ovvero dell’Amministrazione finanziaria; il rispetto ad analoghe cessioni effettuate in precedenza dai soggetti indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni per cui è parola. Il secondo comma dell’art. 122 bis stabilisce che, nel caso i rischi vengano confermati all’esito del controllo, la comunicazione si ha per non effettuata e dell’esito del controllo viene data comunicazione al soggetto che ha trasmesso la documentazione. Nel caso in cui i rischi non trovino riscontro ovvero sia decorso il periodo di sospensione degli effetti della comunicazione di cui al comma 1, la stessa produce gli effetti previsti dalla normativa in materia.

L’art. 1, commi dal 31 al 36, della L. n. 234/2021 (Legge di Bilancio 2022) indica le modalità attraverso cui l’Agenzia delle Entrate esercita i **controlli successivi** con riferimento alle agevolazioni di cui agli artt. 121 e 122 del D.L. n. 34/2020. L’Agenzia delle Entrate, ferma restando l’applicabilità delle specifiche disposizioni normative in materia, esercita i poteri di accertamento e controllo delle imposte e dei redditi di cui agli artt. 31 e ss del DPR n. 600/1973 e i poteri di accertamento e riscossione dell’imposta sul valore aggiunto di cui agli artt. 51 e ss DPR n. 633/1972. L’Agenzia delle Entrate, accertata l’erogazione di importi non dovuti, procede al recupero degli stessi mediante l’emanazione di un atto di recupero *ex art.* 1, commi 421 e 422, della L. 311/2004. **L’atto di recupero**, cui sono applicati interessi e sanzioni, deve essere notificato, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione, fatti salvi i diversi termini previsti dalle singole norme vigenti per le violazioni commesse. Le **controversie relative all’atto di recupero** rientrano nella competenza del **Giudice Tributario**, così come stabilito dal comma 35 del D. Lgs n. 546/1992.

Il presente approfondimento giuridico ha inteso fornire degli spunti di analisi e riflessione circa le responsabilità e le tutele, preventive e successive, in materia di superbonus 110% in ambito condominiale. Appare di tutta evidenza che tutte le figure coinvolte, a diverso titolo, sono onerate da molteplici obblighi e conseguenti responsabilità, sin dal momento stesso in cui l’assemblea di condominio viene ad essere convocata e decide di aderire all’intervento edilizio per cui è parola. Pertanto, al fine di scongiurare il rischio di incorrere in errori giuridici e relative conseguenze sanzionatorie, appare opportuno acquisire una conoscenza piena ed effettiva della complessa normativa sottesa al Bonus 110%, nonché a quella prevista in materia di appalti, anche affidandosi a professionisti specializzati.