



CONVEGNO ON LINE
**CERAMICA E LATERIZIO
PROTAGONISTI DELLA
RIQUALIFICAZIONE
IMMOBILIARE
GRAZIE A SUPERBONUS
E CESSIONE CREDITO**

Evento organizzato da:



BPER:
Banca

Con la partecipazione di:





BURRELLI FRANCESCO

PRESIDENTE NAZIONALE ANACI

18 marzo 2021

**CERAMICA E LATERIZI
PROTAGONISTI DELLA
RIQUALIFICAZIONE IMMOBILIARE
GRAZIE A SUPERBONUS
E CESSIONE CREDITO**

Evento organizzato da:



BPER:
Banca

Con la partecipazione di:





L'AMMINISTRATORE PROFESSIONISTA È UNA FIGURA TRAINANTE PER I BONUS E SUPERBONUS 110%?

FRANCESCO BURRELLI

ANACI- ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI CONDOMINIALI E IMMOBILIARI

18 marzo 2021

**CERAMICA E LATERIZI
PROTAGONISTI DELLA
RIQUALIFICAZIONE IMMOBILIARE
GRAZIE A SUPERBONUS
E CESSIONE CREDITO**

Evento organizzato da:



BPER:
Banca

Con la partecipazione di:



L'AMMINISTRATORE PROFESSIONISTA

Legge 4 del 14/01/20013



Ministero dello Sviluppo Economico

Decreto Legge, del 19 maggio 2020, n. 34-Artt.119 e 121

LA PRIMA VOLTA NELLA STORIA

che una detrazione fiscale potrebbe arrivare a coprire interamente il costo TOTALE dei lavori.

In realtà, sulla carta, il **super bonus al 110%** introdotto dal Decreto Rilancio del 19 Maggio 2020 n.34, sembra, che consenta **vantaggi per tutti**;

- **non ci perde il contribuente**, che può fare interventi mirati al miglioramento **statico/sismico** ed **energetico** del suo immobile a certe condizioni senza spendere un solo euro;
- **non ci perde l'impresa** che effettua il lavoro, perché, teoricamente, avrà molte più richieste di intervento e potrà usufruire del credito d'imposta ceduto dal cliente ;
- **non ci perde il Governo**, il **super bonus** è un incentivo per effettuare dei lavori che, altrimenti, non sarebbero mai stati fatti vista la **terribile crisi economica**, **facendo spendere** più soldi alla **luce del sole**, il ché vuol dire meno lavoro in nero e più tasse da portare in cassa. Il **super bonus al 110%** poterne usufruire ci sono da rispettare paletti ben precisi e non facili..

L'Agenzia delle Entrate ha stabilito delle rigorose procedure e **vigilerà sull'applicazione delle regole** per poterne usufruire. **Sono previsti controlli e sanzioni e anche responsabilità penali** per chi cercherà, di **ingannare il Fisco** cercando di ottenere quello che non gli spetta.

MAPPA DEGLI INTERVENTI DEI BONUS E SUPERBONUS

BONUS		INTERVENTO		DETRAZIONE	TETTO DETRAZIONE PER U.I.	ANNI
SUPERBONUS 110% (Per spese sostenute dal 1° Luglio 2020 al 31 Dicembre 2021)	ECOBONUS	A) Cappotto termico (Sup. > 25%)		110%	€ 60.000,00	5
		B) Caldaie a condensazione, Pompe di calore, fotovoltaico, microgenerazione (Condominii)		110%	€ 30.000,00	5
		C) Caldaie singole abitazioni		110%	€ 30.000,00	5
		Impianto FV		110%	€ 60.000,00	5
		Sistemi di accumulo FV		110%	€ 60.000,00	5
		Torrette elettriche		110%		5
		Tutti gli interventi ECOBONUS sotto elencati (Es. sostituzione infissi) se combinati con uno dei tre punti A), B) o C)		110%		5
	SISMABONUS	MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. B, c del D.P.R. n. 380 del 2001) CON INTERVENTI FINALIZZATI AL MIGLIORAMENTO SISMICO	0	110%	€ 96.000,00	5
			I	110%	€ 96.000,00	5
			II	110%	€ 96.000,00	5
		RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CHE PREVEDA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE COME MISURA DI MIGLIORAMENTO SISMICO	I	110%	€ 96.000,00	5
			II	110%	€ 96.000,00	5
	ECOBONUS + SISMABONUS	SISMABONUS + ECOBONUS su parti comuni di condomini (i) (da 2 a 8 u.i.-(ii) > 8 u.i.	I	110%	€ 136.000,00	5
			II	110%	€ 126.000,00	5
0 - NESSUNO SCATTO DI CLASSE SISMICA						
I - MIGLIORAMENTO SISMICO CHE PORTA AD UNO SCATTO DI CLASSE DI RISCHIO SISMICO DELL'EDIFICIO						
II - MIGLIORAMENTO SISMICO CHE PORTA A DUE SCATTI DI CLASSE DI RISCHIO SISMICO DELL'EDIFICIO						

MAPPA DEGLI INTERVENTI DEI BONUS E SUPERBONUS

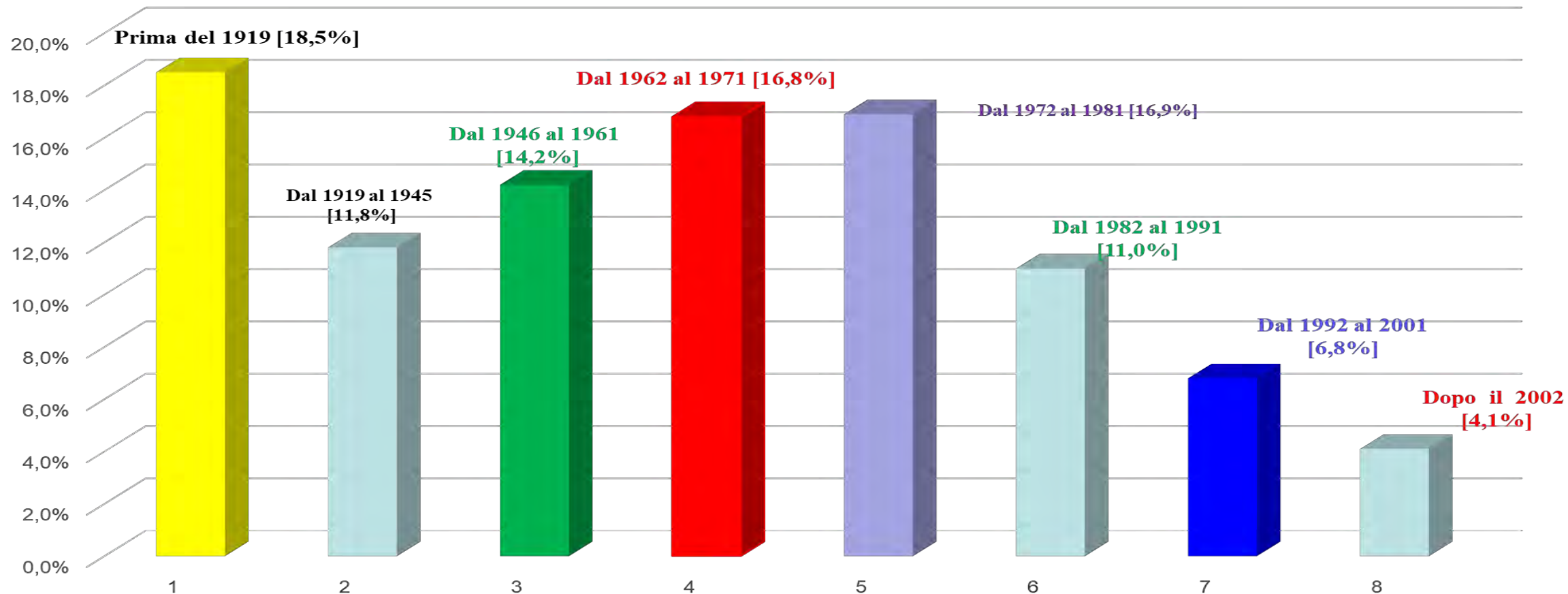
ALTRI BONUS				
MANUTENZIONE STRAORDINARIA (ZONA 4)		50%	€ 96.000,00	10
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (ZONA 4)		50%	€ 96.000,00	10
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (ZONA 4)		50%	€ 96.000,00	10
ECOBONUS	Riqualificazione energetica (risparmio fabbisogno energia primaria)	fino a 75%	€ 100.000,00	10
	Involucro edificio	50%	€ 60.000,00	10
	Panelli solari termici	75%	€ 60.000,00	10
	Sostituzione impanto di climatizzazione invernale (Caldaia a condensazione)	fino a 65%	€ 30.000,00	10
	Schermature solari	fino a 65%	€ 60.000,00	10
	Impianto di climatizzazione invernale (Biomassa)	fino a 65%	€ 30.000,00	10
BONUS FACCIATE		90%	nessuno	10
BONUS VERDE		36%	€ 5.000,00	10
BONUS MOBILI		50%	€ 16.000,00	10

IN ITALIA CI SONO OLTRE 1200000

In Italia ci sono circa **1200000 condomini** censiti attraverso la presentazione del modello **770**. I **condomini non sono ancora** tutti censiti, pertanto le considerazioni che seguiranno sono sicuramente al di sotto alla situazione reale. Gli **edifici** censiti **in Italia** sono circa **11Milioni**.

Si tratta di edifici concentrati soprattutto nelle grandi città e totalizzano complessivamente **30milioni di unità immobiliari**. Il settore **Residenziale**, conta circa **15milioni di unità Immobiliari**, occupate da famiglie. Vediamo percentualmente % come sono distribuiti nelle regioni Italiane

LA COSTRUZIONE DI EDIFICI CONDOMINIALI NEL TEMPO



	CONDOMINI	%	UNITA' RESIDENZIALI	%
PEMONTE	7,7		8,9	
VALLE D'AOSTA	0,4		0,3	
LOMBARDIA	17,0		18,3	
TRENTINO-ALTO ADIGE	1,9		1,7	
VENETO	7,0		5,7	
FRIULI-VENEZIA GIULIA	2,2		2,1	
LIGURIA	4,4		5,5	
EMILIA-ROMAGNA	8,5		7,6	
TOSCANA	7,0		5,9	
UMBRIA	1,2		1,0	
MARCHE	2,6		2,1	
LAZIO	9,9		11,9	
ABRUZZO	2,0		1,9	
MOLISE	0,4		0,4	
CAMPANIA	8,4		8,6	
PUGLIA	6,1		6,0	
BASILICATA	0,8		0,7	
CALABRIA	3,4		2,8	
SICILIA	6,9		6,8	
SARDEGNA	2,1		1,9	
ITALIA	100,0		100,0	

DECALOGO DEGLI OBBLIGHI PER L'AMMINISTRATORE

- 1) **Assemblea di condominio con attenzione ai punti dell'ordine del giorno;**
- 2) verifica regolarità e edilizia e «stato **legittimo dell'immobile**» - Deroghe–Destinazione d'uso del fabbricato
- 3) redazione APE **iniziale** del condominio;
- 4) **Assemblea condominiale** per valutare proposte di riqualificazione energetica e miglioramento statico/sismico, scegliere e approvare: nomina delle figure professionali – *Assicurazione Professionisti-Scelta impresa Affidataria, ESCO, General Contractor;
- 5) Asseverazione della **congruità delle spese sostenute** dal progettista, verifica del **rispetto dei requisiti minimi** previsti dal D.L.
- 6) Esecuzione dei lavori di riqualificazione;
- 7) Collaudo finale delle opere ;
- 8) Redazione APE **post-intervento** ;
- 9) Visto di conformità rilasciato da commercialisti/CAF ;
- 10) Cessione del credito d'imposta o **sconto diretto in fattura**;
- 11) **Trasmissione telematica all'ENEA** di tutta la documentazione richiesta.
- 12) Conservazione della documentazione per le verifiche Ag. Entrate
- 13) Documenti e Privacy per **General Contractor.**

FIGURE PROFESSIONALI

I protocolli di "Sicurezza e Salute" nei Luoghi di lavoro e nei cantieri in emergenza Covid.19



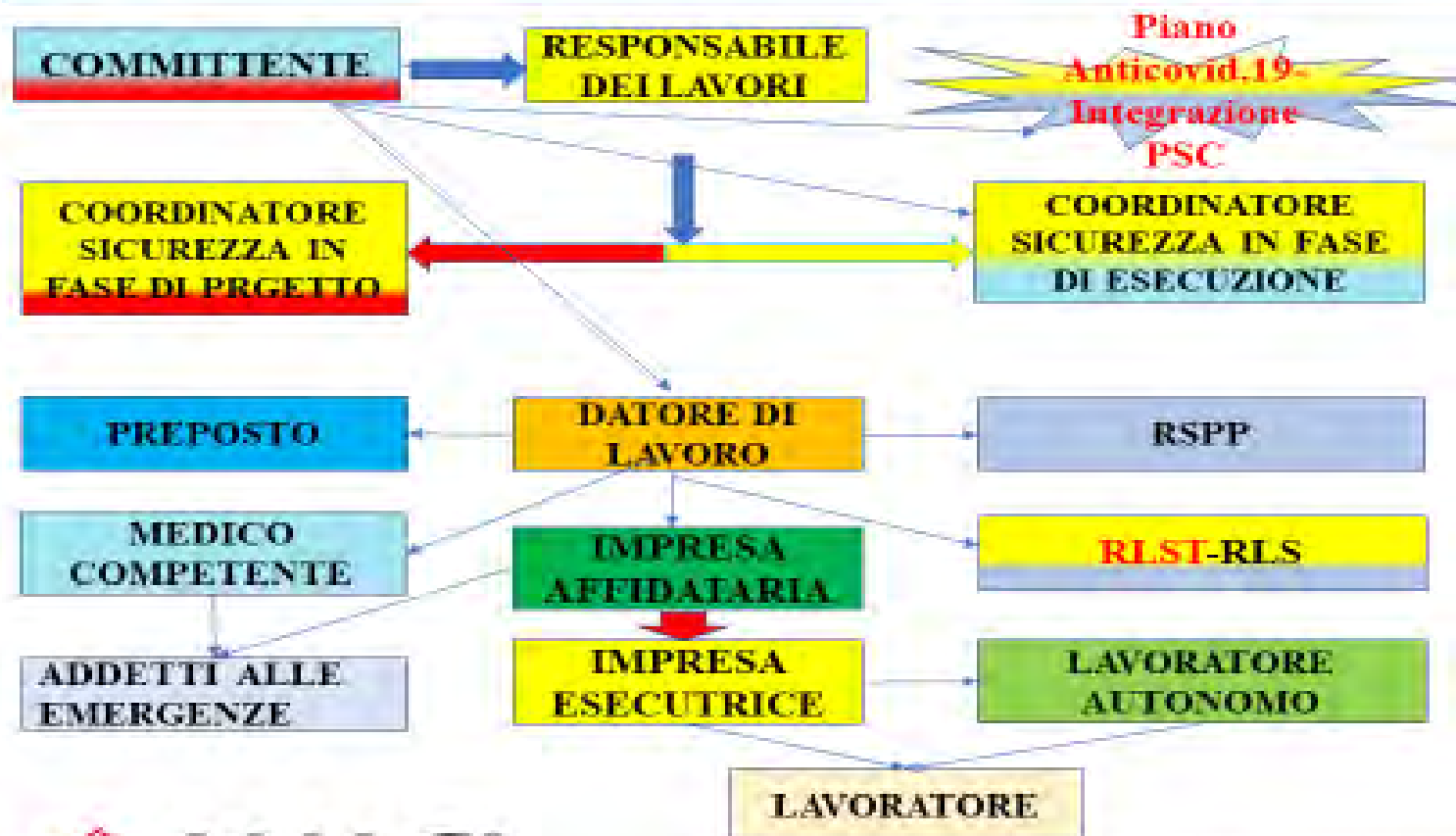
MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI



Il 14 marzo 2020 è stato adottato il Protocollo di regolamentazione per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus COVID 19 negli ambienti di lavoro relativo a tutti i settori produttivi“, ed è stato integrato in data 24 aprile 2020.

Il **Ministro delle infrastrutture e dei trasporti** condivide con il **Ministero del lavoro e delle politiche sociali**, ANCI, UPI, Anas S.p.A., RFI, **ANCE**, Alleanza delle Cooperative, **FENEAL-UIL**, **FILCA-CISL** e **FILLEA-CGIL** il PROTOCOLLO CONDIVISO DI REGOLAMENTAZIONE PER IL CONTENIMENTO DELLA **DIFFUSIONE DEL COVID – 19 NEI CANTIERI**.

Organigramma della sicurezza nel cantiere



ANACI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI COORDINATORI E PREPOSTI

SCHEMA - D.lgs. 81/2008

LO SCHEMA

TITOLO I CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI CAPO II SISTEMA ISTITUZIONALE CAPO III GESTIONE DELLA PREVENZIONE NEI LUOGHI DI LAVORO CAPO IV DISPOSIZIONI PENALI	TITOLO II Luoghi di lavoro TITOLO III Uso delle attrezzature di lavoro e dei dispositivi di Protezione individuale TITOLO IV Cantieri temporanei o mobili TITOLO V Segnaletica di salute e sicurezza sul lavoro TITOLO VI Movimentazione Manuale dei Carichi TITOLO VII Attrezzature munite di Video Terminale	TITOLO VIII Agenti Fisici TITOLO IX Sostanze pericolose TITOLO X Esposizione ad Agenti biologici TITOLO XI Protezione atmosfera esplosive TITOLO XII Disposizioni diverse in materia penale
--	--	--

ORGANIGRAMMA CANTIERE IN SICUREZZA



ORGANIGRAMMA CANTIERE IN SICUREZZA



Culpa in Eligendo – Art. 2049 C.C.

“I proprietari e i committenti sono responsabili per i danni arrecati dal fatto illecito dei loro domestici e commessi nell’esercizio delle incombenze a cui sono adibiti”. Nel conferimento dell’incarico a professionisti iscritti ai rispettivi Albi professionali si può configurare la **(culpa in Eligendo, cioè quando il datore di lavoro sbaglia a scegliere, volendo risparmiare o non usando la normale diligenza, e sceglie una certa macchina, un certo professionista, un certo consulente, una certa organizzazione del lavoro e per questa scelta causa danni al lavoratore)**, acquisizione del titolo che autorizza all’esecuzione delle opere da eseguire, permesso edilizio, eventuali pareri preventivi di enti di controllo o di enti di tutela per edifici vincolati a beni architettonici e ambientali

Culpa in Vigilando ART.2043 C.C.

Il codice civile, accanto alla responsabilità “**per colpa**”, prevede anche alcune ipotesi di responsabilità indiretta, anche detta “per fatto altrui”. In tali fattispecie, disciplinate dagli artt. 2047 e ss. c.c., alla responsabilità di chi ha commesso il fatto, si aggiunge (e, a volte, si sostituisce) quella di un altro soggetto, al fine di accrescere, in capo alla persona lesa, le possibilità di ottenere il risarcimento del pregiudizio subito.

•La colpa, in particolare, sarebbe presunta, dato che il relativo onere incomberebbe sul sorvegliante. Sulle modalità di **espletamento degli incarichi a professionisti incaricati dal condomino** potendosi **configurare per l'amministratore**, la (culpa in vigilando, quando il datore di lavoro, anche avendo effettuato una buona scelta di una certa macchina, di un certo professionista, di una certa organizzazione del lavoro, non controlla, cioè non vigila, per assicurarsi che vengano rispettate le norme di prevenzione infortuni e di tutela della salute)

Danno cagionato da cose in custodia- ART.2051

Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in **custodia**, salvo che provi il **caso fortuito**; cioè quando non può essere previsto con un ragionamento umano. Al custode è attribuita la responsabilità a causa della custodia, in quanto l'**evoluzione del principio**, e il **concetto di custodia**, hanno un significato più ampio, e vanno oltre i limiti della semplice detenzione.

Il Custode è colui che ha il **potere** di **vigilanza** e di **controllo sulla cosa**, tale potere può essere **di diritto** ma anche solo **di fatto**.

ART.40- Codice Penale

Nessuno può essere punito per un fatto preveduto dalla legge come reato, se l'evento dannoso o pericoloso, da cui dipende l'esistenza del reato, non è conseguenza della sua azione od omissione. **Non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo.** **REATO OMISSIVO** improprio, nel diritto Penale, si ha quando un evento delittuoso si è verificato per la condotta omissiva posta in essere da un soggetto che aveva l'obbligo di impedire l'evento, viene disciplinata dall'art. 40 ultimo comma, del **Codice Penale**. La norma precisa che *"non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo"*. **L'omissione è intesa come un "non fare"**, cioè un rimanere inerti di fronte al verificarsi di un evento. L'agente, pertanto, è al pari di un "passivo osservatore". Il legislatore punisce alcune tipologie di reato con condotta omissiva, come l'omissione di soccorso Art.593 C.P.

Il presupposto dell'obbligo giuridico ad intervenire come recita, l'art. 40 c.p. infatti, pretende il comportamento attivo in determinati casi non da parte di qualsivoglia soggetto, bensì solo da parte di colui o coloro che sono titolari di un preciso "obbligo giuridico di impedire l'evento".

Il nesso che lega l'ambito di applicazione **dell'art. 40 c.p.** alla condotta omissiva di un certo soggetto, rendendola penalmente rilevante, è dunque dato dalla esistenza di questo presupposto

Fasi propedeutiche alla preparazione di un piano di sicurezza

1. Studio preliminare del progetto, area di cantiere e del suo contesto-

Piantina con le figure interessate e Attrezzature

2. Installazione del cantiere

3. Impianto elettrico di cantiere

4. Impianto di terra

5. Illuminazione del cantiere

6. Impianto di protezione dalle scariche atmosferiche

7. Gruppo elettrogeno

8. Segnaletica di sicurezza

9. Gestione dell'emergenza in cantiere

Fasi propedeutiche alla preparazione di un piano di sicurezza

- 10. Pronto soccorso**
- 11. Prevenzione incendi**
- 12. Infortunio sul lavoro**
- 13. Opere provvisorie**
- 14. Attrezzature del cantiere**
- 15. Apparecchi di sollevamento**
- 16. Baraccamenti/locali di servizio**
- 17. Documentazione da conservare in cantiere**
- 18. Piano ANTICOID.19**

DOCUMENTI E CERTIFICAZIONI PER INIZIO E AVANZAMENTO LAVORI

Autodichiarazione del cliente che attesti di eventuali precedenti bonus casa di cui ha usufruito negli ultimi 10 anni;

- visura catastale;
- APE stato iniziale;
- analisi preventiva e fattibilità (ovvero se avviene il salto di 2 classi energetiche);
- relazione tecnica ai sensi della legge 10/1991;
- dichiarazione di conformità edilizia e urbanistica;
- pratica edilizia;
- prospetti in dwg;
- preventivi e/o computi metrici;
- dati e Trasmittanza serramenti sostituiti;
- documentazione fotografica intervento;
- certificazioni serramenti nuovi;
- dati e certificati nuovi oscuranti;
- schede tecniche materiali acquistati e dichiarazione di corretta posa.

AVANZAMENTO LAVORI PER AVERE UN SAL DEL 30% DEL TOTALE

- comunicazione inizio lavori;
- preventivi e/o computi metrici;
- fatture SAL e computi metrici quantità realizzate;
- documentazione fotografica e SAL;
- asseverazione modulo allegato 2 comma 13 dell'articolo;
- scheda descrittiva dell'intervento;
- ricevuta informatica con il codice identificativo della domanda.

DOCUMENTAZIONE CHE BISOGNA AVERE A FINE LAVORI

- preventivi e/o computi metrici;
- dichiarazione di fine lavori;
- APE stato finale;
- fatture e computi metrici quantità realizzate;
- documentazione fotografica a fine lavori;
- asseverazione modulo allegato 1 comma 13 articolo 119 D.L.34/20;
- SCA - segnalazione certificata di agibilità;
- scheda descrittiva dell'intervento;
- ricevuta informatica con il codice identificativo della domanda.

La maggior parte dei documenti richiesti per avere diritto al superbonus sono di progetto e di cantiere e **sono a carico del progettista o del direttore dei lavori e figure professionali coinvolte.**
Singolo cittadino per i lavori trainati.

LETTERA ALL' ON. LE VILLAROSA ALESSIO M. SOTTOSEGRETARIO AL MEF

Prot. AN114/8 Roma, 25 settembre 2020

Ill.mo Signor Sottosegretario di Stato

On. Dott. Alessio Mattia Villarosa

Ministero dell'Economia e delle Finanze

segreteria.villarosa@mef.gov.it

LETTERA ALL' ON. LE VILLAROSA ALESSIO M. SOTTOSEGRETARIO AL M.E.F.

Gent.mo Sottosegretario , **Onorevole Dott. Alessio Mattia Villarosa**, ringrazio sentitamente per la Sua disponibilità a nome di tutti gli associati ANACI, confermandole con immediatezza la nostra disponibilità a collaborare con il MEF, per migliorare il provvedimento storico dei bonus e superbonus 110% che, se verrà gestito bene, diventerà un piano MARSHALL che consentirà di rendere sicure, efficienti e belle le nostre abitazioni, facendo circolare un flusso finanziario annuale di decine di miliardi tutti in “Chiaro”, contribuendo in modo significativo a ridurre il sommerso e impiegando moltissimi migliaia di lavoratori con tutte le specialità. Non dobbiamo perdere questa occasione che dobbiamo lasciare alle future generazioni. Queste che seguiranno sono alcune modifiche suggerite da ANACI che dovrebbero essere apportate per rendere più appetibile ed operativo il Superbonus 110%, modificando alcune restrittive interpretazioni fatte dall' **Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 24/E dell'08/08/2020:**

LETTERA ALL' ON. LE VILLAROSA ALESSIO M. SOTTOSEGRETARIO AL M.E.F.

1) far rientrare tra le spese detraibili il compenso degli amministratori di condominio, così come riconosciuto dalla Direzione Regionale del Lazio con l'interpello n. 913-471/2020;

a mio parere è da ritenere spesa detraibile, perché la prestazione professionale è strettamente connessa agli interventi agevolabili. Il compenso riconosciuto all'amministratore dalla assemblea extra per lavori straordinari, non solo in qualità di **esponsabile dei lavori ai fini della sicurezza**, come chiarito dalla Agenzia delle Entrate, nella risposta all'interpello 913-471/2020, mentre **ha escluso le attività extra come amministratore**. ANACI, ritiene che tale compenso è dovuto, se deliberato dalla assemblea, con le relative maggioranze e se parametrato al valore dei lavori deliberati. Dovrà essere **asseverato** come **congruo** in relazione ai prezzi di riferimento, pertanto **deve essere detraibile**. **L'amministratore è un professionista a norma della legge 4/213 ed è essenziale per effettuare assemblea, ripartizioni e la gestione amministrativa fiscale dei Bonus e superbonus ;**

2) consentire subito l'utilizzo del credito e la relativa compensazione, senza dover aspettare

l'anno successivo a quello di sostenimento delle spese, contrariamente a quanto scritto

nel Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate (Prot. n. 283847/2020 dell'08/08/2020 –

LETTERA ALL' ON.LE VILLAROSA ALESSIO M. SOTTOSEGRETARIO AL M.E.F.

- 3) escludere l'obbligo dello stesso lasso di tempo dei trainanti per i lavori trainati, quando l'art. 119, comma 2, D.L. n. 34/2020 richiede soltanto la condizione che i trainati siano "eseguiti congiuntamente", senza alcun riferimento temporale;
- 4) consentire il Superbonus anche alle comunioni ed alle comproprietà di un unico edificio, così come in tema di Ecobonus è stato previsto con precedenti risposte dell'Agenzia delle Entrate (Risposte n. 137 del 22/05/2020; n. 139 del 22/05/2020; n. 293 del 22/07/2019);
- 5) consentire gli interventi trainanti anche su singole unità immobiliari e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio;
- 6) chiarire che per il concetto esatto di edificio si deve fare riferimento soltanto al D.l.gs. n. 192/2005 e non al D.P.C.M. del 20/10/2016 (voce 32- allegato A, che non deve mai essere citato nei decreti ministeriali);

LETTERA ALL' ON. LE VILLAROSA ALESSIO M. SOTTOSEGRETARIO AL M.E.F.

- 7) consentire l'installazione e non soltanto la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti;
- 8) escludere il riferimento alla "destinazione residenziale" degli edifici, perché l'art. 119 cit. non fa alcuna distinzione, in quanto il termine residenziale è contenuto solo per gli IACP (oggi ARCA);
- 9) rendere più snella la procedura delle assemblee condominiali, anche per quanto riguarda il quorum costitutivo; consentire anche le riunioni assembleari online;
- 10) escludere il riferimento agli otto anni di tempo per rettificare gli indebiti utilizzi in compensazione dei crediti d'imposta;
- 11) chiarire che tutti i termini per le comunicazioni sono ordinatori e non perentori;
- 12) chiarire che la mancanza anche di **un solo dei documenti richiesti** o una qualsiasi formale irregolarità non fa mai decadere il diritto alla detrazione con l'avvio di un'azione di recupero da parte dell'Agenzia delle Entrate;

LETTERA ALL' ON. LE VILLAROSA ALESSIO M. SOTTOSEGRETARIO AL MEFI.

- 13) chiarire che si deve fare riferimento soltanto all'APE convenzionale nazionale (D.lgs. n. 192/2005), senza tenere conto delle varie APE regionali determinate in modo autonomo;
- 14) precisare che per le varie liti tributarie sono competenti soltanto le Commissioni Tributarie (Decreto Legislativo n. 546/92);
- 15) ridurre sensibilmente e semplificare la valanga di carte per il Superbonus 110%;
- 16) chiarire bene come devono comportarsi le multiproprietà, per evitare futuri contenziosi tributari;
- 17) prorogare il Superbonus al 31-12-2025;
- 18) Consentire anche ai contribuenti minimi di utilizzare il Superbonus e poterlo cedere.



Le costruzioni del futuro saremo in grado di costruirle tutte sostenibili ?

La sicurezza e l'efficientamento degli impianti saranno garantite per tutti i fabbricati o sarà ancora un miraggio? L'involucro dei fabbricati consentiranno una perdita minima di energia o saranno ancora grandi superfici disperdenti di energie preziose per tutti e soprattutto per le future generazioni. Siamo chiamati ad un compito importante, non facciamoci scivolare la STORIA. Diventiamo protagonisti del nostro futuro e quello dei GIOVANI