

CRISTIAN ANGELI

DETRAZIONI
E IMMOBILI



IL CONTENZIOSO NEL SUPERBONUS E NEI BONUS EDILIZI

GUIDA PRATICA CON 60 CASI PRATICI RISOLTI

AGGIORNATA AL D.L. N. 212/2023 CONVERTITO CON LEGGE N. 17/2024

**PRONTO
GRAFILL**
Clicca e richiedi di essere contattato
per informazioni e promozioni

**GRAFILL**

Cristian Angeli

IL CONTENZIOSO NEL SUPERBONUS E NEI BONUS EDILIZI

Ed. I (03-2024)

ISBN 13 978-88-277-0448-6

EAN 9 788827 704486

Collana **DETRAZIONI E IMMOBILI**



Cristian Angeli, ingegnere esperto di edilizia agevolata, è autore di numerosi articoli e libri di approfondimento sulle detrazioni fiscali. Svolge attività di consulenza, anche in ambito di contenzioso, e di progettazione, coniugando i bonus fiscali alle più evolute tecnologie costruttive, con il fine di ridurre i costi e aumentare la qualità degli edifici.

www.cristianangeli.it

Nota per i lettori

Tutti i contenuti del presente volume, pur essendo stati attentamente valutati, sono frutto delle conoscenze dell'autore e si basano sulla prassi disponibile alla data di pubblicazione.

Per l'uso concreto delle agevolazioni fiscali e per la gestione dei relativi contenziosi, i lettori saranno liberi di attenersi a quanto riportato nel volume o di svolgere autonomi approfondimenti, anche ricorrendo, se del caso, all'istituto dell'interpello all'Agenzia delle Entrate.

Ringraziamenti

Si ringraziano Francesca Faggiotto, Gianluca Oretto, Giulia Sirtoli e Sara Pasolini per il prezioso aiuto.

Un ringraziamento particolare viene rivolto agli amici: Luca Tentoni, commercialista in Riccione, per gli apporti specialistici; Alessandro Perini, commercialista in Mantova, per aver curato alcuni dei casi contenuti nel paragrafo 3.8; Guerrino Petillo, avvocato in Roma, per aver curato il capitolo 4.



**Licenza d'uso da leggere attentamente
prima di attivare la WebApp o il Software incluso**

Usa un QR Code Reader
oppure collegati al link <https://grafill.it/licenza>

Per assistenza tecnica sui prodotti Grafill aprire un ticket su <https://www.supporto.grafill.it>

L'assistenza è gratuita per 365 giorni dall'acquisto ed è limitata all'installazione e all'avvio del prodotto, a condizione che la configurazione hardware dell'utente rispetti i requisiti richiesti.

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 - 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 - Fax 091/6823313 - Internet <http://www.grafill.it> - E-Mail grafill@grafill.it

**CONTATTI
IMMEDIATI**



Pronto GRAFILL
Tel. 091 6823069



Chiamami
chiamami.grafill.it



Whatsapp
grafill.it/whatsapp



Messenger
grafill.it/messenger



Telegram
grafill.it/telegram

Finito di stampare presso **Tipografia Publistampa S.n.c. - Palermo**

Edizione destinata in via prioritaria ad essere ceduta nell'ambito di rapporti associativi.

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.



**PRONTO
GRAFILL**

**CLICCA per maggiori informazioni
... e per te uno SCONTO SPECIALE**

SOMMARIO

PRESENTAZIONE

di VIRGINIA RAGGI (avvocato, già Sindaco di Roma)	p.	11
---	----	----

PREFAZIONE

di GIANLUCA ORETO (ingegnere, Direttore responsabile LavoriPubblici.it)	"	13
---	---	----

INTRODUZIONE	"	15
--------------------	---	----

1. I PRINCIPALI BONUS FISCALI IN EDILIZIA.....	"	19
--	---	----

1.1. Il Bonus ristrutturazioni	"	19
--------------------------------------	---	----

1.2. Il Sismabonus.....	"	20
-------------------------	---	----

1.3. Il Sismabonus-acquisti.....	"	22
----------------------------------	---	----

1.4. Il bonus per l'acquisto di immobili ristrutturati o restaurati	"	23
--	---	----

1.5. L'Ecobonus.....	"	24
----------------------	---	----

1.6. Il Bonus barriere architettoniche.....	"	26
---	---	----

1.7. Il Bonus facciate.....	"	28
-----------------------------	---	----

1.8. Il Bonus mobili	"	30
----------------------------	---	----

1.9. Tabella riepilogativa dei principali bonus edilizi ordinari.....	"	32
--	---	----

2. IL SUPERBONUS.....	"	33
-----------------------	---	----

2.1. Introduzione	"	33
-------------------------	---	----

2.2. La maggiorazione dei bonus ordinari	"	33
--	---	----

2.3. Soggetti beneficiari.....	"	35
--------------------------------	---	----

2.4. Ambito oggettivo: su quali edifici?	"	36
--	---	----

2.5. Ambito oggettivo: quali interventi?	"	39
--	---	----

2.6. Le scadenze e il décalage dell'aliquota	"	41
--	---	----

2.7. Visto di conformità e asseverazioni	"	43
--	---	----

2.8. Le cause di decadenza	"	44
----------------------------------	---	----

2.9. Cessione del credito e responsabilità.....	"	46
---	---	----

3. CASI RISOLTI	p.	49
3.1. CONTENZIOSO IN MATERIA DI APPALTI	"	50
CASO 3.1.1 – Come tutelarsi se l’impresa esecutrice "ha gonfiato" il prezzo dei lavori?.....	"	50
CASO 3.1.2 – Mancata percezione di bonus edilizi per colpa dell’impresa. È conveniente incaricarne un’altra?	"	52
CASO 3.1.3 – Il committente deve pagare per le varianti al progetto non concordate?.....	"	54
CASO 3.1.4 – Difetti e vizi dell’opera: può decadere la detrazione fiscale?	"	57
CASO 3.1.5 – Le tutele se l’impresa si improvvisa <i>General Contractor</i>	"	60
CASO 3.1.6 – Impresa ritardataria che fa perdere il bonus. A quanto ammonta il danno?	"	63
CASO 3.1.7 – Impresa fuggitiva e perdita del Superbonus. Come provare il danno?	"	66
3.2. CONTENZIOSO IN MATERIA DI CONDOMINIO	"	69
CASO 3.2.1 – È lecito installare il cappotto termico riducendo la superficie dei balconi privati?.....	"	71
CASO 3.2.2 – Il singolo condòmino non può cambiare idea	"	74
CASO 3.2.3 – La delibera condominiale che dispone i lavori deve essere "perfetta"	"	77
CASO 3.2.4 – Se l’ascensore è troppo piccolo non si perde il Bonus barriere	"	80
CASO 3.2.5 – I quorum assembleari per l’approvazione dei lavori	"	83
CASO 3.2.6 – Il solaio interno alla singola unità è "parte comune"	"	86
CASO 3.2.7 – No alle variazioni di progetto per accelerare i tempi	"	90
CASO 3.2.8 – Nelle bifamiliari serve sempre l’unanimità?.....	"	92
CASO 3.2.9 – L’assenza del fondo speciale fa decadere il Superbonus?	"	94
CASO 3.2.10 – Il condòmino dissenziente al Superbonus non può sottrarsi alla spesa	"	97
3.3. CONTENZIOSO IN MATERIA DI INQUADRAMENTO DELL’EDIFICIO	"	100
CASO 3.3.1 – Pertinenza staccata dall’edificio: dubbi sul massimale di spesa	"	100

CASO 3.3.2 – Parti comuni e private: in caso di demolizione il plafond è unico	p. 103
CASO 3.3.3 – Contabilizzazione bonus fiscali: come fare nel caso di un edificio complesso?	" 106
CASO 3.3.4 – Parti comuni: attenzione alla titolarità	" 109
CASO 3.3.5 – Occhio all'accertamento catastale nel caso dei "villini"	" 112
CASO 3.3.6 – Per la verifica sull'edificio non bastano le visure catastali	" 115
CASO 3.3.7 – Dubbi di collabenza: le verifiche da effettuare	" 118
3.4. CONTENZIOSO IN MATERIA DI ECOBONUS	" 121
CASO 3.4.1 – Contenzioso con l'impresa e incongruenza nell'asseverazione ENEA	" 121
CASO 3.4.2 – Le detrazioni per sostituire gli impianti di climatizzazione	" 124
CASO 3.4.3 – I bonus spettanti a una società in caso di ampliamento	" 127
CASO 3.4.4 – Demolizione e ricostruzione, i nuovi infissi possono essere agevolati con Ecobonus.....	" 129
CASO 3.4.5 – Demolizione e ricostruzione di capannone parzialmente riscaldato	" 132
CASO 3.4.6 – Come fare se il "sostenimento delle spese" per interventi trainati avviene dopo la fine dei lavori	" 134
CASO 3.4.7 – Gli elementi per la "difesa" di un tecnico citato in giudizio per un errore nella pratica ENEA	" 137
3.5. CONTENZIOSO IN MATERIA DI SISMABONUS	" 141
CASO 3.5.1 – Gli adempimenti da rispettare entro il 31 dicembre 2023.....	" 141
CASO 3.5.2 – Il DURC ordinario deve essere valido alla data del 31 dicembre 2023.....	" 144
CASO 3.5.3 – Cosa può fare l'acquirente di unità immobiliari antisismiche per tutelarsi.....	" 147
CASO 3.5.4 – L'attestazione del direttore lavori e del collaudatore serve anche nel caso di Sismabonus ordinario?	" 150
CASO 3.5.5 – Non spetta il Sismabonus-acquisti in caso di demolizione parziale	" 153

CASO 3.5.6 – La compilazione della CILAS nel caso di un intervento di miglioramento sismico di un edificio plurifamiliare	p.	155
CASO 3.5.7 – Sismabonus-acquisti e sanzioni: cosa può fare l'acquirente per tutelarsi	"	157
CASO 3.5.8 – Scadenza Superbonus e inefficacia della CILAS. Come fare per proseguire i lavori	"	160
3.6. CONTENZIOSO IN MATERIA DI SUPERBONUS	"	162
CASO 3.6.1 – Demo-ricostruzione di tre magazzini con cambio di destinazione d'uso e ampliamento	"	162
CASO 3.6.2 – È lecito costituire un condominio solo per ottenere il Superbonus?	"	165
CASO 3.6.3 – Cosa accade se vi sono errori nella CILAS?	"	168
CASO 3.6.4 – La CILAS va presentata anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione parziale	"	171
CASO 3.6.5 – La responsabilità solidale dei professionisti e dell'impresa	"	173
CASO 3.6.6 – Può un singolo condòmino realizzare un intervento di Superbonus?	"	175
CASO 3.6.7 – I tre livelli di controllo del Fisco	"	177
CASO 3.6.8 – I tecnici devono controllare se le fatture sono pagate?	"	179
CASO 3.6.9 – D.L. n. 212/2023. Anche chi ferma i lavori deve spendere	"	182
3.7. CONTENZIOSO IN MATERIA DI RAPPORTI CON I PROFESSIONISTI	"	185
CASO 3.7.1 – Perdere i bonus per "colpa" dei tecnici. Come tutelarsi?	"	185
CASO 3.7.2 – In caso di inadempimento dell'impresa la diffida va inviata anche al direttore dei lavori?	"	188
CASO 3.7.3 – Come interfacciarsi con chi cede il credito edilizio per tutelarsi	"	190
CASO 3.7.4 – In caso di decadenza dai benefici fiscali non sempre il committente è tutelato	"	193
CASO 3.7.5 – Cessione del credito: le responsabilità del tecnico nel rapporto con l' <i>advisor</i> bancario	"	196

CASO 3.7.6 – Errore del tecnico nella stima del plafond, cosa rischia il committente che cede il credito	p. 199
3.8. CONTENZIOSO IN MATERIA FISCALE	" 202
CASO 3.8.1 – Crediti d'imposta "non spettanti" e "inesistenti"	" 202
CASO 3.8.2 – Come fare a restituire crediti fiscali indebitamente fruiti.....	" 205
CASO 3.8.3 – Detrazione con asseverazione di congruità errata	" 208
CASO 3.8.4 – SAL con pagamenti effettuati nell'anno successivo.....	" 210
CASO 3.8.5 – Sconto in fattura eccedente la detrazione	" 212
CASO 3.8.6 – Vendita di immobile che ha fruito del Superbonus.....	" 214
4. LA PREVENZIONE E LA GESTIONE DEL CONTENZIOSO IN MATERIA DI SUPERBONUS	
a cura di GUERRINO PETILLO (avvocato in Roma)	" 216
4.1. La prevenzione del contenzioso e il ruolo della mediazione	" 216
4.2. Il contenzioso.....	" 218
5. L'EVOLUZIONE DELLA NORMATIVA SUPERBONUS	" 220
5.1. L'importanza delle tempistiche	" 220
5.2. Il D.L. n. 104/2020 (c.d. "Decreto Agosto")	" 222
5.3. La Legge di Bilancio 2021	" 222
5.4. Il D.L. n. 41/2021 (c.d. "Decreto Sostegni")	" 223
5.5. Il D.L. n. 77/2021 (c.d. "Decreto Semplificazioni- <i>bis</i> ").....	" 223
5.6. Il D.L. n. 157/2021 (c.d. "Decreto Anti-frodi")	" 223
5.7. La Legge di Bilancio 2022.....	" 224
5.8. Il D.L. n. 4/2022 (c.d. "Decreto Sostegni- <i>ter</i> ") e D.L. n. 13/2022 (c.d. "Decreto Frodi")	" 225
5.8.1. Il quadro dal 27 gennaio al 25 febbraio 2022.....	" 225
5.8.2. Il quadro dal 26 febbraio 2022	" 225
5.8.3. L'obbligo di indicare il CCNL	" 226
5.9. Il D.L. n. 17/2022 (c.d. "Decreto Bollette")	" 226
5.10. Il D.L. n. 21/2022 (c.d. "Decreto Ucraina")	" 227
5.11. Il D.L. n. 50/2022 (c.d. "Decreto Aiuti")	" 228
5.12. Il D.L. n. 73/2022 (c.d. "Decreto Semplificazioni")	" 228
5.13. Il D.L. n. 115/2022 (c.d. "Decreto Aiuti- <i>bis</i> ")	" 228
5.14. Il D.L. n. 176/2022 (c.d. "Decreto Aiuti- <i>quater</i> ") e la Legge di Bilancio 2023	" 229
5.15. Il D.L. n. 11/2023 (c.d. "Decreto Blocca-cessioni")	" 229
5.16. Il D.L. n. 104/2023 (c.d. "Decreto Omnibus")	" 230

5.17.	Il D.L. n. 212/2023 (c.d. "Decreto Salva-SAL") e Legge di Bilancio 2024.....	p. 230
5.18.	Le modifiche provvedimentali.....	" 231
6.	RIFERIMENTI NORMATIVI SUI BONUS EDILIZI	" 232
7.	RIFERIMENTI DI PRASSI	" 235
7.1.	Principali documenti di prassi dell'Agenzia delle Entrate.....	" 235
7.1.1.	Risposte a istanze di interpello.....	" 235
7.1.2.	Risoluzioni.....	" 237
7.1.3.	Circolari.....	" 237
7.2.	Interrogazioni parlamentari.....	" 238
7.3.	Pareri del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici.....	" 238
8.	RIFERIMENTI DI GIURISPRUDENZA	" 239
9.	LA WEBAPP INCLUSA	" 247
9.1.	Contenuti della WebApp.....	" 247
9.2.	Requisiti hardware e software.....	" 247
9.3.	Attivazione della WebApp.....	" 247

INTRODUZIONE

Ci sono leggi che marciano un'epoca. Anzi, che segnano un vero e proprio passaggio epocale. Nel senso che c'è un "prima" e un "dopo", nettamente distinti.

Pensiamo alla Legge n. 765 del 6 agosto 1967, la cosiddetta legge "Ponte". In seguito alla sua emanazione, se si parla della storia dell'edilizia, è lecito dire "ante 67", e ci si capisce al volo. Prima del 1967, infatti, si poteva costruire liberamente fuori dai centri abitati, senza bisogno della "licenza". Successivamente, è invece diventato obbligatorio il permesso comunale e così è cambiato tutto, con conseguenze che si ripercuotono ancora oggi.

Una riflessione del genere può essere fatta anche di fronte al D.L. n. 34/2020, il c.d. "Decreto Rilancio", quello in vigore dal 1° luglio 2020 e che ha introdotto il famigerato Superbonus. I tecnici futuri, o noi stessi, tra un po' di anni, forse, potremo dire "ante 2020", senza altre specificazioni, e tutti sapranno che ci stiamo riferendo "a prima" della manovra edilizia più miliardaria di sempre e allo stesso tempo più controversa, che ha segnato un punto di svolta nell'intera filiera delle costruzioni, cambiando radicalmente le regole che stanno alla base dei progetti e dei lavori.

Il D.L. n. 34/2020, infatti, ha introdotto la nota maggiorazione al 110% degli incentivi fiscali applicabili ad alcune categorie di interventi edilizi, con l'effetto immediato di attivare innumerevoli cantieri, sia "privati", sia condominiali. L'obiettivo del Governo dell'epoca, il governo Conte, era quello di dare una scossa all'economia italiana, messa a dura prova dalla crisi pandemica, ed è stato immediatamente raggiunto. Ma non senza problemi.

La normativa si è rivelata fin da subito inadeguata rispetto alla molteplicità dei casi applicativi e ha quindi richiesto una lunga serie di interpretazioni e di estensioni da parte dell'Agenzia delle Entrate, che si è prontamente attivata mediante circolari, risoluzioni e risposte a istanze di interpello presentate dai contribuenti. Tali chiarimenti, che con il tempo hanno iniziato a stratificare una prassi fiscale fittissima, da un lato hanno chiarito molti aspetti applicativi, dall'altro hanno avuto l'effetto di mettere in evidenza un dedalo sempre crescente e, forse, sottovalutato dal legislatore, di peculiarità che inizialmente non era noto a nessuno.

A ciò si sono aggiunti i progressivi interventi di correzione del testo del decreto (alla data di chiusura del presente volume ne risultano adottati 32), motivati dall'esigenza di contenere la spesa pubblica e di arginare l'utilizzo indebito di questa *maxi* agevolazione.

Un'altra grande criticità che ha caratterizzato il Superbonus è stata quella delle sue scadenze, ormai necessariamente al plurale, sempre ravvicinate e oggetto di molteplici

proroghe, che hanno messo in crisi gli operatori e tutto il sistema dell'edilizia, impreparato a fare in fretta e fare bene.

L'effetto di tutta questa situazione è stato quello di creare un enorme caos.

Il Superbonus, è evidente, ha portato con sé una serie di problemi, ormai noti a tutti, che ne faranno parlare a lungo, e non solo l'opinione pubblica o il decisore politico. L'oggetto della presente pubblicazione, infatti, è proprio quello dei contenziosi, sia tra privati (imprese, committenti, professionisti), sia tra privati e pubblica amministrazione, Agenzia delle Entrate in primis, poiché questo gran parlare che ci si aspetta avrà luogo innanzitutto nelle aule di giustizia, o appena sulla loro soglia.

Il Superbonus ha avuto però anche degli effetti indotti positivi. Primo fra tutti quello di aprire gli occhi degli operatori sull'esistenza, nell'ordinamento italiano, di un ampio e articolato sistema di incentivi fiscali che, anche nella loro forma "ordinaria", offrono vantaggi concreti, non solo a favore di persone fisiche, come il Superbonus, ma anche a favore di persone giuridiche.

Sanzioni che, è giusto ricordarlo, riguarderanno soprattutto i beneficiari delle detrazioni, ovvero gli (spesso, ma non sempre) ignari committenti dei lavori che poi, inevitabilmente, tireranno in ballo tutta la catena dei soggetti responsabili, aprendo contenziosi lunghi, costosi e dall'esito incerto.

Si diceva poco fa che il Superbonus ha avuto anche degli effetti positivi. Oltre ad aver creato consapevolezza sul sistema degli incentivi fiscali applicabili all'edilizia, ha indubbiamente "costretto" gli addetti ai lavori, innanzitutto i professionisti, a rivedere il loro modo di operare, adottando un approccio multidisciplinare che deve tener conto di aspetti catastali, fiscali, tributari, strutturali, energetici, urbanistici, civilistici, etc. Un approccio anche più analitico, quello tipico dei lavori pubblici, che oggi mostra la sua rilevanza anche in quelli privati.

È per tutti questi motivi che ho ritenuto utile scrivere il presente volume, dedicato al tema, ampio e in divenire, dei contenziosi in materia di bonus fiscali e di Superbonus, cercando di offrire una panoramica il più possibile completa delle varie casistiche che possono presentarsi, nella consapevolezza che affrontarle tutte risulterebbe impossibile.

Inevitabilmente, l'elaborato che risulta non è un manuale di diritto. Non solo perché chi lo scrive è un tecnico del settore edile, ma anche perché l'argomento delle agevolazioni fiscali è complesso e continuamente nuovo per qualunque professione lo approcci, soprattutto dal punto di vista giuridico. E ancora, qualsiasi pretesa di onnicomprensività non può che essere abbandonata anche alla luce dell'estrema "flessibilità" dello stato dell'arte. Come appare evidente da vari "ragionamenti" contenuti nel presente volume, le carte in tavola sono cambiate spesso e si suppone che continueranno a cambiare in maniera imprevedibile, cosicché le analisi qui proposte sono frutto di esperienza diretta e proficui contatti con professionisti di altri ambiti, e offrono risposte e soluzioni "provvisorie", che ruotano attorno a quanto di noto e chiaro si ha a disposizione al momento della stesura, in termini normativi e di prassi.

Così, ho scelto di approcciare questo complesso argomento con un taglio pratico e facilmente consultabile che, dopo una parte iniziale dedicata ad illustrare dal punto di

vista teorico-normativo i bonus esistenti nell'ordinamento italiano (sia quelli ordinari, sia il Superbonus), passa in rassegna le principali "famiglie" di contenziosi che si possono presentare, ispirati da dubbi realmente sollevati nell'ambito dell'esercizio della mia professione.

In primo luogo, sono presentati i possibili contenziosi inerenti a problematiche connesse all'appalto dei lavori, poi quelli riconducibili ai rapporti condominiali (a questi ultimi è stato dedicato ampio spazio), all'inquadramento dell'edificio, per finire con i contenziosi "caratteristici" delle varie tipologie di bonus edilizi, dall'Ecobonus, al Sisma-bonus, al Superbonus.

Come detto, si tratta di una selezione di casi significativi ed emblematici, che non può e non vuole avere carattere di completezza, poiché le variabili sono talmente tante e talmente tecniche (da quelle edilizie, a quelle tributarie e fiscali), da non permettere di tracciare un'unica regola valida per ogni situazione. Si tratta, piuttosto, di un punto di partenza, a cui ben possono seguire dibattiti e scambi di opinioni, sempre utili a mettere a fuoco il frammentato quadro dei bonus edilizi e le loro implicazioni sugli operatori coinvolti, nell'ottica di gestirne le difficoltà specifiche.

Degno di nota è anche il capitolo dedicato a ricostruire "l'evoluzione" del quadro normativo inerente al Superbonus, che contiene e commenta tutti i provvedimenti (con specificata la data di entrata in vigore) che, nel tempo, hanno modificato e integrato il D.L. n. 34/2020. Si tratta di un capitolo molto importante perché nel diritto processuale, tanto civile quanto penale, vige il principio del c.d. "*tempus regit actum*", regola in base alla quale un atto processuale è soggetto alla disciplina vigente al momento in cui questo viene compiuto, a prescindere dal momento storico in cui il giudizio viene introdotto.

Ma aldilà dei singoli argomenti trattati, ciò che conta, e che auspicio di poter trasmettere con il presente volume, è la necessità di un approccio "a tutto tondo", poiché la materia di cui ci si occupa richiede di essere osservata da varie angolazioni, con il contributo di professionisti esperti in materie tecniche (ingegneri, architetti, geometri), legali (avvocati) e fiscali/tributarie (commercialisti).

Solo in questo modo si può sperare, di fronte ai numerosi contenziosi che si preannunciano nel prossimo futuro, di dirimere questioni che, altrimenti, rischiano di finire con troppa facilità nelle aule di giustizia, con conseguenti incertezze di giudizio, costi elevati e tempistiche lunghe.

Ma anche laddove la complessità delle stesse dovesse rendere inevitabile l'intervento chiarificatore di un Giudice, sarà comunque cruciale strutturare delle difese basate sul medesimo approccio multidisciplinare di cui si è detto.

Proprio a tal fine, il presente volume si propone di offrire un utile contributo, volendosi inserire nel vasto e variegato quadro di apporti professionali dei quali, "post 2020", non si può fare a meno per tutelare i contribuenti, i committenti, le imprese esecutrici dei lavori, e gli stessi professionisti che partecipano alla produzione delle pratiche di edilizia agevolata.

I PRINCIPALI BONUS FISCALI IN EDILIZIA

1.1. Il Bonus ristrutturazioni

Chi realizza interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio su singole unità immobiliari o parti comuni di edifici, purché siano di tipo abitativo, ha accesso al c.d. "Bonus ristrutturazioni", un'agevolazione fiscale regolata dall'art. 16-*bis* del TUIR¹ (Testo unico delle imposte sui redditi, D.P.R. n. 917/1986).

Si tratta di un'agevolazione che permette di detrarre dall'IRPEF una somma pari al 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo non superiore a 48.000 euro per ciascuna unità immobiliare, ed è da utilizzarsi in quote annuali di pari importo nell'arco di 10 anni. Questa, almeno, è la sua misura "standard", in quanto l'agevolazione è stata interessata da una maggiorazione che avrà effetto fino a tutto il 2024². Nel dettaglio, dunque, per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2024, il Bonus ristrutturazioni spetta nella misura del 50% ed entro un massimale di spesa agevolabile pari a 96.000 euro per unità immobiliare.

Come chiarito da ultimo nella Circolare n. 17/2023 dall'Agenzia delle Entrate, la detrazione spetta seguendo il criterio di cassa, cioè nel periodo in cui le spese sono sostenute, con la conseguenza che essa compete «*anche se il pagamento delle spese è eseguito in un periodo d'imposta antecedente a quello in cui sono iniziati i lavori o successivo a quello in cui i lavori sono completati*».

Come detto, il diritto a tale agevolazione può sorgere solo in riferimento a edifici di tipo abitativo, ma non è per questo vietato l'accesso al beneficio nel caso in cui i lavori interessino immobili ad uso c.d. "promiscuo", adibiti cioè in parte all'uso residenziale e in parte all'esercizio di arti o professioni o di attività commerciali. In questo specifico caso, infatti, l'Agenzia delle Entrate ha specificato nella già citata Circolare n. 17/2023³ che la detrazione è comunque applicabile, ma va calcolata sul 50% delle spese sostenute.

¹ Ad inserire l'art. 16-*bis* nel TUIR è stato il D.L. n. 201/2011 (art. 4, c. 1, lett. c)), che ha reso stabile il Bonus ristrutturazioni nell'ordinamento. La storia normativa dell'agevolazione è infatti più antica e articolata: introdotta con la Legge n. 449/1997 (art. 1, cc. 5 e 6), prevedeva un'aliquota al 41% per le spese sostenute nel 1998 e nel 1999, e una al 36% per quelle del 2000 e del 2001. Fu poi ripristinata al 41% per il solo anno 2006, per poi vivere una serie di modifiche e proroghe di varia natura fino a quando, come detto, non è stata introdotta "a regime" nel 2011.

² Il "potenziamento" temporaneo è stato disposto dal D.L. n. 83/2012 (art. 11, c. 1) inizialmente fino al 30 giugno 2013. Successivamente, la maggiorazione è stata prorogata di anno in anno, da ultimo fino al 31 dicembre 2024 dalla Legge di Bilancio 2022 (Legge n. 234/2021, art. 1, c. 37, lett. b)).

³ Tale orientamento è stato espresso richiamando la precedente Risoluzione n. 18/2008 della stessa Agenzia.

Applicandosi sull'IRPEF, il Bonus ristrutturazioni spetta solo a chi è assoggettato a tale imposta, ovvero le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, residenti o meno sul territorio dello Stato. Ma non solo, perché a poter fruire del Bonus ristrutturazioni sono anche gli imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti tra i beni strumentali o beni merce, i soggetti che producono redditi in forma associata (vale a dire quelli indicati all'art. 5 del TUIR: società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni degli imprenditori individuali, come evidenziato da ultimo dalla Circolare n. 17/2023 (p. 10). Tali soggetti, per poter accedervi, devono soddisfare un doppio requisito: da un lato, devono essere detentori o possessori dell'immobile oggetto degli interventi sulla base di un titolo idoneo (non solo proprietari, dunque, ma anche locatari, comodatari e familiari conviventi⁴), dall'altro devono personalmente sostenerne le relative spese.

Nel caso in cui gli interventi siano posti in essere dal detentore e non dal possessore dell'immobile (ad esempio dal locatario), ai fini dell'accesso al bonus è necessario che costoro abbiano ottenuto il consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario e che la detenzione dell'immobile risulti da un atto (contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato) regolarmente registrato.

Gli interventi edilizi agevolabili sono tecnicamente individuati dall'art. 3 TUE (Testo Unico Edilizia, ovvero il D.P.R. n. 380/2001), espressamente richiamato dalle disposizioni che regolano il Bonus ristrutturazioni. In particolare, per i lavori sulle parti comuni di edifici la detrazione spetta per gli interventi di cui alle lett. *a*), *b*), *c*) e *d*) dell'art. 3 (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia), mentre per i lavori sulle singole unità valgono gli stessi lavori, ad esclusione della sola manutenzione ordinaria.

1.2. Il Sismabonus

Il Sismabonus deriva normativamente dall'appena illustrato Bonus ristrutturazioni, che è, vale a dire, la sua norma di riferimento. A ben vedere, nel dettaglio, il Sismabonus è stato introdotto dal D.L. n. 63/2013, il cui art. 16 lo definisce come una detrazione da applicare sulle spese sostenute per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 16-*bis*, c. 1, lett. *i*), del TUIR (norma che regola il Bonus ristrutturazioni), che sono in grado di migliorare le prestazioni sismiche di edifici siti in zone sismiche ad alta pericolosità (zona 1 e 2, dal 2017 anche zona 3), così come individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

⁴ Per familiari si intendono, a norma dell'art. 5, c. 5 del TUIR, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado. Per "provare" la convivenza, non è necessario che tali familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato, ma basta che questa sia attestata mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio. Nonostante lo status di convivenza e la detenzione dell'immobile debbano sussistere sin dal momento in cui si avvia la procedura (dunque al momento dell'inizio dei lavori o a quello del sostenimento delle spese, se antecedente), non è necessario che tali requisiti permangano per l'intero periodo di fruizione della detrazione, come chiarito da ultimo dalle Entrate nella Circolare n. 17/2023.

IL SUPERBONUS

2.1. Introduzione

Dal 2020, il mondo dell'edilizia agevolata ha vissuto una profonda trasformazione. Come è emerso dalla trattazione contenuta nel capitolo 1 del presente volume, infatti, esistono (e da tempo) diversi bonus edilizi nell'ordinamento, ciascuno con la propria percentuale di detrazione più o meno vantaggiosa da applicarsi talvolta ai costi sostenuti per ristrutturare o efficientare il patrimonio edilizio esistente, talvolta alla spesa necessaria per acquistare un immobile ristrutturato o ricostruito. Ebbene, l'introduzione del Superbonus ha sconvolto il panorama delle agevolazioni fiscali in edilizia quasi nella sua totalità, aggiungendosi alle norme già esistenti e maggiorando di diritto gran parte delle aliquote richiamate nel capitolo precedente al – ormai famoso – 110%.

Ad oggi, però, come si avrà modo di dettagliare più avanti, la possibilità del "tutto gratis (e anche qualcosa in più)" è del tutto sfumata: la percentuale si è progressivamente ridotta (si veda il paragrafo 2.3), e a partire dal 1° gennaio 2026 (al netto di ulteriori modifiche alla disciplina) il Superbonus non sarà più in vigore in nessuna forma all'interno del nostro panorama normativo. Addirittura, per alcuni tipi di edifici (vale a dire le villette unifamiliari) il Superbonus non è più una possibilità già a partire dal 1° gennaio 2024.

In generale, insomma, si tratta di una maxi-detrazione edilizia che è stata sicuramente la più vantaggiosa in termini di misura del beneficio, e conseguentemente anche la più discussa, sia dagli operatori dei due settori interessati (edile e fiscale) che dal decisore politico. Infatti, la normativa che disciplina il Superbonus ha subito decine di modifiche, spesso radicali, che hanno gettato nella confusione i tecnici e i contribuenti, avviluppati tra scadenze serrate e incerte e divieti introdotti da un momento all'altro, come quello che ha interessato dal 16 febbraio 2023 le pratiche dello sconto in fattura e della cessione del credito.

Di tali numerose modifiche si cercherà di dare conto all'interno del capitolo che segue, attraversandone le fasi principali e cercando di offrire, soprattutto, il quadro attuale che ne risulta, il più possibile aggiornato alle indicazioni note al momento della stesura.

2.2. La maggiorazione dei bonus ordinari

Come anticipato, il Superbonus ha rappresentato un vero e proprio potenziamento di agevolazioni fiscali edilizie già presenti all'interno dell'ordinamento, comportando in-

anzitutto la maggiorazione delle percentuali in modo tale da coprire la totalità dei costi sostenuti e oltre, garantendo cioè al contribuente anche un "quid" in più da poter usare come detrazione a scomputo delle imposte dovute.

La maxi-agevolazione edilizia, nel dettaglio, è stata introdotta ed è regolata dall'art. 119 del D.L. n. 34/2020, che ha incrementato al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 (data di entrata in vigore del decreto), a fronte della realizzazione di specifici interventi di efficienza energetica e antisismici, nonché di installazione di impianti fotovoltaici e di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Si tratta di una disciplina che si affianca in tutto e per tutto a quelle già vigenti che regolano le agevolazioni fiscali spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (Bonus ristrutturazioni, TUIR, art. 16-bis), ma anche per quelli antisismici (Sismabonus, D.L. n. 63/2013, art. 16) nonché per quelli di riqualificazione energetica degli edifici (Ecobonus, D.L. n. 63/2013, art. 14).

In particolare, ciò deriva dalla formulazione stessa della norma contenuta nell'art. 119 del D.L. n. 34/2020, che esplicitamente rimanda alle disposizioni in materia di Bonus ristrutturazioni (al suo c. 2), in materia di Sismabonus, compresa la versione "acquisti"¹ (al suo c. 4), e di Ecobonus (al suo c. 1), cosicché in relazione a tali fattispecie non si vengono a generare nuove detrazioni, ma a quelle esistenti si aggiunge una versione potenziata. Infatti, nel linguaggio comune ci si riferisce, ad esempio, al Super-sismabonus e al Super-ecobonus, e i tetti di spesa massima agevolabile non sono definiti ex novo, ma restano quelli indicati nel capitolo 1 (cui si rimanda), differenti per ogni tipo di bonus², anche se maggiorato nella sua percentuale in quanto applicato in versione "super".

Da tale importante considerazione sulla natura del Superbonus come "potenziamento" di bonus esistenti, derivano alcune conseguenze molto delicate. Prima tra tutte, l'impossibilità per chi esegue interventi di efficientamento sismico o energetico agevolabili con il Superbonus di "rinunciare" alla sua applicazione, scegliendo cioè di fruire piuttosto di un bonus ordinario, scelta che non risulta legittimamente praticabile almeno per tutto il tempo di vigenza della maxi-detrazione. Una tale preferenza, ad esempio, potrebbe risultare ragionevole in determinati casi, considerato l'approssimarsi, come vedremo, del taglio dell'aliquota del 110% (che crollerà al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025), nonché la maggiore complessità degli adempimenti da rispettare per accedere al Superbonus.

Tuttavia, l'Agenzia delle Entrate ha espresso un orientamento di chiusura in questo senso. All'interno di diversi documenti di prassi (da ultimo nella Circolare n. 17/2023), infatti, l'amministrazione fiscale ha chiarito che «per le spese sostenute dal 1° luglio 2020

¹ Il Super-sismabonus acquisti, però, ha avuto una durata più limitata degli altri nell'ordinamento, come vedremo nel paragrafo 2.5 del presente capitolo.

² Unica eccezione a questa regola generale riguarda le spese sostenute per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, per i quali l'art. 119 prevede massimali dedicati. In particolare, per gli impianti solari fotovoltaici il Superbonus si applica fino a un ammontare complessivo delle spese non superiore a 48.000 euro per singola unità immobiliare e, comunque, nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto. Per l'installazione di colonnine di ricarica, invece, vi è un massimale differenziato in base all'edificio in cui si collocano (da 1.200 euro a 2.000 euro), riferito a ciascun contribuente e nel limite di una colonnina per unità immobiliare.

CASI RISOLTI

3.1. CONTENZIOSO IN MATERIA DI APPALTI	p.	50
3.2. CONTENZIOSO IN MATERIA DI CONDOMINIO	"	69
3.3. CONTENZIOSO IN MATERIA DI INQUADRAMENTO DELL'EDIFICIO	"	100
3.4. CONTENZIOSO IN MATERIA DI ECOBONUS	"	121
3.5. CONTENZIOSO IN MATERIA DI SISMABONUS	"	141
3.6. CONTENZIOSO IN MATERIA DI SUPERBONUS	"	162
3.7. CONTENZIOSO IN MATERIA DI RAPPORTI CON I PROFESSIONISTI	"	185
3.8. CONTENZIOSO IN MATERIA FISCALE	"	202

3.1. CONTENZIOSO IN MATERIA DI APPALTI

CASO 3.1.1 – Come tutelarsi se l'impresa esecutrice "ha gonfiato" il prezzo dei lavori?

- *Se il prezzo finale è più alto di quello deliberato dall'assemblea condominiale, l'impresa non può pretendere il pagamento, soprattutto se gli interventi sono stati eseguiti senza prevedere nuove pattuizioni.*

IL CASO - Sono il "condòmino incaricato" da un mini condominio che ha affidato lavori di manutenzione straordinaria ad un General Contractor, per un totale di 420 mila euro. Il contratto prevedeva lo sconto in fattura, eseguito correttamente per il primo e secondo SAL, per un importo pari al 65% del totale, ovvero 273 mila euro. La banca alla quale si era "appoggiata" l'impresa ha però "chiuso i rubinetti" e questa ha rallentato e poi fermato i lavori, facendo decorrere i termini di consegna pattuiti. L'assemblea ha dunque deciso di accontentarsi dello "sconto" già ricevuto (273 mila euro) e di pagare di tasca propria la parte rimanente (147 mila euro), a condizione che il cantiere chiudesse entro il 31/12/2023 per poter beneficiare in detrazione diretta del Superbonus 110%. L'impresa però ci ha chiesto di aggiungere degli elementi al contratto d'appalto, dai quali abbiamo scoperto che alcune lavorazioni già eseguite sono costate 50 mila euro in più. Inoltre ci ha chiesto 30 mila euro in più rispetto a quanto previsto nei computi per finire i lavori entro il 31/12/2023. In pratica l'importo complessivo è lievitato di 80 mila euro arrivando a 500 mila, contro i 420 mila deliberati. Ora, dopo lunghe trattative, ci troviamo a un bivio: accettare la richiesta o andare in Tribunale. Qual è la strada giusta?

La situazione descritta è di sicuro complessa, poiché il condominio sembra aver operato correttamente, avendo fatto tutto il necessario dal punto di vista procedurale, ma nonostante ciò si trova a dover pagare parte dei lavori, e gli viene persino chiesto un di più, riferito sia a opere già svolte che da svolgere. In questi casi risulta difficile suggerire delle strategie senza entrare nel merito dei documenti contrattuali e dei progetti. La risposta deve tener conto infatti sia degli aspetti monetari, sia di possibili disagi derivanti dalla nascita di un contenzioso. Una cosa però è certa. Qualcuno avrebbe dovuto vigilare sull'andamento del cantiere, tenendo conto anche dei termini di scadenza del Superbonus 110%.

3.2. CONTENZIOSO IN MATERIA DI CONDOMINIO

La sezione che segue ripercorre alcuni tra i (numerosi) casi "critici" che possono sorgere in seno ai condomini quando si intende accedere ai bonus edilizi, soprattutto al Superbonus.

La volontà comune condominiale di effettuare i lavori che danno poi accesso ai benefici fiscali è infatti fondamentale, e si esprime unicamente all'interno della delibera assembleare. Tuttavia, le normali maggioranze richieste dal Codice Civile per la relativa approvazione sono più basse per l'autorizzazione dei lavori coperti dal Superbonus.

Più in generale, l'applicazione pratica del Superbonus ha portato in evidenza molteplici problematiche in ambito condominiale, sia in relazione a cosa possa fare un condòmino dissenziente, sia in relazione ad alcuni lavori che possono incidere sulla proprietà privata dei singoli anche se effettuati direttamente sulle parti comuni dell'edificio. Si pensi, ad esempio, al cappotto termico, che applicato sull'intera superficie esterna della muratura inevitabilmente riduce lo spazio calpestabile dei balconi privati.

Per ben comprendere le soluzioni proposte ai casi pratici che seguono, è utile offrire in precedenza alcuni sintetici (e inevitabilmente parziali) orientamenti normativi, per chiarire quali siano le modalità poste dal legislatore per la convocazione dell'assemblea condominiale e la corretta approvazione delle deliberazioni, dalle quali discende la legittimità o meno dell'accesso alle detrazioni fiscali.

La convocazione

L'art. 66, c. 3, delle disposizioni attuative del Codice Civile dispone che *«l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza [...] e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa»*. In altre parole, è quindi fondamentale che l'atto di convocazione contenga un ordine del giorno "specifico", cosicché nel caso l'assemblea sia chiamata a esprimersi su questioni relative al Superbonus, non si potrà evitare di inserire l'argomento specificamente nell'ordine del giorno, oppure ciascun condòmino potrà far valere l'invalidità della delibera così assunta.

Il medesimo art. 66, c. 3, disp. att. C.C. stabilisce infatti quale sia la sanzione per il caso di violazione della disposizione sulla convocazione: *«in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile*

3.3. CONTENZIOSO IN MATERIA DI INQUADRAMENTO DELL'EDIFICIO

CASO 3.3.1 - Pertinenza staccata dall'edificio: dubbi sul massimale di spesa

- ↳ *Gli interventi realizzati sulle pertinenze "consumano" il massimale di spesa relativo alle singole unità, e ciò vale anche se sono collocate all'interno di un immobile diverso.*

IL CASO - *Sono un tecnico che ha gestito le pratiche per un intervento agevolabile con Sismabonus, consistito nella parziale demolizione e ricostruzione di un immobile.*

Si tratta di un edificio composto da 4 unità, numero non variato dopo i lavori. Tre di queste sono appartamenti, e la terza è un garage pertinenziale a uno degli alloggi. I lavori, però, hanno interessato anche un deposito attrezzi, accatastato in categoria C/2, che si trova al di fuori dell'edificio, ma è pertinenziale ad un appartamento.

Mi è sorto un dubbio sul massimale di spesa agevolabile con il Sismabonus, proprio perché i lavori hanno riguardato sia le parti comuni che i singoli appartamenti, comprese le pertinenze, interne ed esterne. In particolare, nella mia asseverazione ho considerato gli interventi sul deposito attrezzi detraibili fino al raggiungimento di un autonomo plafond di spesa di 96.000 euro, slegato da quello relativo all'unità immobiliare che serve, in quanto posto lontano dalla stessa. Ora però l'advisor bancario che segue le operazioni relative al credito d'imposta mi ha redarguito, dicendo che il plafond è invece lo stesso. Chi ha ragione?

Il tema dei massimali ascrivibili al Sismabonus è spesso fumoso, come emerge dal quesito proposto. L'agevolazione, regolata dal D.L. n. 63/2013 (art. 16, cc. da 1 a 1-sexies) è infatti un "ceppo" del Bonus Casa, (TUIR, art. 16-bis): non descrive, cioè, una nuova categoria di interventi agevolabili, in quanto la norma che lo regola dirama direttamente dal Bonus Casa, da essa esplicitamente richiamato.

Pertanto è centrale, nel caso presentato, considerare che l'art. 16-bis del TUIR (Bonus Casa) opera una distinzione tra i lavori eseguiti sulle parti comuni di un edificio (c. 1, lett. a)) e quelli posti in essere su singole unità immobiliari (c. 1, lett. b)). I limiti di spesa relativi a ciascuna di queste tipologie di intervento, dunque, vanno considerati distintamente, cosicché in linea generale gli interventi descritti nel quesito e relativi alle

3.4. CONTENZIOSO IN MATERIA DI ECOBONUS

CASO 3.4.1 – Contenzioso con l'impresa e incongruenza nell'asseverazione ENEA

- *In caso di Superbonus variare la CILAS a fine lavori è una soluzione legittima, ma se il cantiere è del tutto fermo e si va verso un contenzioso con l'impresa esecutrice la strada diventa difficile.*

IL CASO – *Il condominio in cui vivo sta per avventurarsi in una causa civile contro il General Contractor che avrebbe dovuto eseguire lavori meritevoli del Superbonus. Infatti, a seguito di alcune difficoltà finanziarie, l'impresa ci ha abbandonati, lasciandoci con una palazzina mezza fatta che vale meno di prima.*

Nel frattempo, abbiamo nominato un consulente tecnico, che ha evidenziato un elemento preoccupante: il contratto d'appalto e il computo ad esso allegato prevedevano lavori di efficientamento energetico per un totale di circa 800 mila euro. Nell'asseverazione di cui al 1° SAL, inviata all'ENEA nel 2022 e già oggetto di sconto in fattura, è stato però dichiarato (con tanto di computo metrico giustificativo) un importo totale di circa 600 mila euro, inferiore dunque a quello stimato inizialmente e indicato nel contratto. Visionando in dettaglio detto computo complessivo, allegato al medesimo SAL, risulta che l'asseveratore ha espunto alcune lavorazioni, come quelle sugli infissi, prevedendo insomma di non farli. Noi condòmini, però, non abbiamo mai autorizzato una simile variazione e mi chiedo tra l'altro se tale difformità tra le previsioni di progetto (e il conseguente importo lavori) e quanto ufficializzato con l'invio del SAL ad ENEA possa essere sanata, e se l'incongruenza possa determinare problemi qualora venga rilevata nell'ambito della causa che purtroppo stiamo per intentare.

La questione, particolarmente complessa, riguarda un caso in cui i progetti iniziali, descritti da una CILAS, prevedevano lavori che poi, in corso d'opera, qualcuno ha deciso di variare in diminuzione. Se tale situazione non viene regolarizzata prima di presentare il SAL, questo risulterà "imperfetto", date le incongruenze tra opere previste nei progetti e opere dichiarate nell'attestazione a SAL.

Tuttavia, apportare varianti alla CILAS a fine lavori è lecito, come previsto dal D.L. n. 11/2023 (art. 2-bis), e quindi difficilmente il Fisco può sindacare su un credito deri-

3.5. CONTENZIOSO IN MATERIA DI SISMABONUS

CASO 3.5.1 – Gli adempimenti da rispettare entro il 31 dicembre 2023

- *Nel caso del Sismabonus 110%, entro il 31 dicembre 2023, era necessario concludere i lavori? Oppure era sufficiente depositare il Modello B1? Proviamo a fare chiarezza (nei limiti del possibile).*

IL CASO – *Sono un professionista asseveratore nell'ambito di una pratica di Super-sismabonus.*

Ho ricevuto una contestazione da parte di un cliente, in quanto l'istituto bancario al quale si è rivolto per la cessione del credito ha respinto la sua pratica poiché alla data del 31 dicembre 2023 non era stato depositato in Comune dal sottoscritto il Modello B1, che ho presentato entro i 60 giorni consentiti dal D.P.R. n. 380/2001 insieme alla relazione a strutture ultimate. Chi ha ragione?

Uno dei punti più dibattuti in materia di Superbonus è proprio quello degli adempimenti da attuare entro la data di scadenza dell'agevolazione per "assicurarsi" la spettanza del 110% sismico in caso di cessione del credito o di sconto in fattura. Una lettura prudente e "letterale" della norma porta a ritenere necessaria l'effettuazione della "relazione a strutture ultimate" entro la data di scadenza della maxi agevolazione, anche se ciò comporta non poche difficoltà operative, stante la necessità di effettuare anche le connesse verifiche tecniche sui materiali strutturali che, come noto, richiedono tempo per essere portate a compimento.

Cosa prevede il D.P.R. n. 380/2001

Con riferimento alle opere in conglomerato cementizio, il D.P.R. n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, TUE), prevede al suo art. 65, c. 6 che «*ultimate le parti della costruzione che incidono sulla stabilità della stessa, entro il termine di sessanta giorni, il direttore dei lavori deposita allo sportello unico, tramite PEC, una relazione sull'adempimento degli obblighi di cui ai commi 1, 2 e 3, allegando i certificati delle prove sui materiali impiegati emessi da laboratori di cui all'articolo 59*». Al successivo art. 67, c. 5, prevede ulteriormente, a proposito del collaudo statico, che «*completata la struttura con la copertura dell'edificio, il direttore dei lavori*

3.6. CONTENZIOSO IN MATERIA DI SUPERBONUS

CASO 3.6.1 - Demo-ricostruzione di tre magazzini con cambio di destinazione d'uso e ampliamento

- ↳ *Ciò che conta è lo stato ante e il plafond che ne deriva può essere speso anche per realizzare le opere interne.*

IL CASO - *Sono proprietario di un edificio che, in origine, era composto da tre unità classificate in catasto come C/2 (magazzini e locali di deposito). Ho effettuato nel 2021 un intervento di demolizione dell'intero complesso, con ricostruzione di un nuovo fabbricato adibito ad abitazione, con ampliamento volumetrico. Vorrei una conferma dei bonus fiscali applicabili a tale fattispecie e su quali tipologie di opere possono essere spesi, avendo dubbi sulla correttezza della procedura messa in atto dal General Contractor.*

L'edificio descritto è configurabile come "plurifamiliare", composto da 2 a 4 unità immobiliari non residenziali di proprietà di un unico soggetto, con presenza di parti comuni. Il complesso è interessato da un intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico e contestuale cambio di destinazione d'uso. Il quesito non specifica se le unità siano o meno riscaldate ma, considerando la loro natura non residenziale, è lecito presumere che non lo siano.

Con tali ipotesi i bonus applicabili sono quelli riconducibili al Super-sismabonus 110% anche sulla parte in ampliamento. Non sarà invece possibile beneficiare dell'Ecobonus, stante l'assenza ipotizzata di un impianto di riscaldamento funzionante o riattivabile.

Superbonus per interventi di demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali

Con riferimento alla possibilità di fruire del Superbonus in caso di interventi realizzati su unità censite al Catasto Fabbricati con categoria non residenziale, in linea con quanto chiarito nel paragrafo 3.1.4 della Circolare n. 30/2020 dell'Agenzia delle Entrate per le "unità collabenti", si rileva che è possibile fruire del Superbonus anche relativamente alle spese sostenute per gli interventi realizzati su tali fabbricati a condizione, tuttavia, che al termine dei lavori essi rientrino in una delle categorie catastali ammesse ai benefici. Tale possibilità è subordinata alla condizione che nel provvedimento amministrativo che au-

3.7. CONTENZIOSO IN MATERIA DI RAPPORTI CON I PROFESSIONISTI

CASO 3.7.1 – Perdere i bonus per “colpa” dei tecnici. Come tutelarsi?

- *Quando dall'inadempimento di un professionista dipende il mancato ottenimento di benefici fiscali, il committente può rivalersi sullo stesso per ottenere il risarcimento del «lucro cessante».*

IL CASO – *Sono proprietario di un vecchio casale in campagna, utilizzato in passato come caseificio e abitazione. Essendo interessato a ristrutturarlo, ho dato inizio agli interventi necessari, incaricando tutti i relativi professionisti. I lavori, tra l'altro, rientravano nella fattispecie agevolativa del Superbonus, cosicché mi sono adoperato per rispettare tutti gli adempimenti necessari per ottenerlo, essendo molto vantaggioso.*

Evidentemente, però, qualcosa è andato storto. Il Comune, infatti, ha contestato i lavori per via di alcuni errori di tipo tecnico contenuti nella pratica edilizia ed il cantiere si è fermato.

Chiaramente ho subito svariati danni a causa di tale blocco, tra sanzioni e spese legali, anche perché non sono riuscito a completare i lavori entro il 31 dicembre 2023, perdendo l'accesso al Superbonus 110%, nel quale confidavo.

Poiché tutte queste conseguenze sono legate agli errori commessi dai tecnici da me incaricati, mi chiedo quali tutele io possa ora attivare per rivalermi nei loro confronti.

Il caso prospettato risulta decisamente problematico. Qualsiasi intervento edilizio, infatti, soprattutto se così importante come quello descritto, coinvolge un'ampia schiera di soggetti (professionisti e imprese) che hanno responsabilità (dirette e indirette) sull'esito delle pratiche edilizie e sulla corretta esecuzione dei lavori.

Dal loro comportamento, poi, può dipendere anche l'ottenimento di benefici fiscali, come chiaramente emerge dal caso. Tuttavia, è bene ricordare che i bonus edilizi sono appannaggio del soggetto che effettivamente li fruisce, vale a dire il proprietario che commissiona i lavori, che quindi si fa carico anche dei rischi connessi.

È suo innegabile diritto quello di rivalersi sui tecnici che non svolgano correttamente il proprio lavoro, comportandogli danni, ma se la perdita di un beneficio fiscale faccia parte o meno di tali danni risarcibili è una questione tutta da chiarire.

3.8. CONTENZIOSO IN MATERIA FISCALE

CASO 3.8.1 – Crediti d'imposta "non spettanti" e "inesistenti"

- ↳ *La casistica degli errori che possono capitare è ampia, e risultano molto diverse le conseguenze, a seconda che si configurino crediti non spettanti o inesistenti.*

IL CASO – *Sono un professionista e purtroppo mi sono accorto di aver commesso una grave inesattezza tecnica all'interno di una pratica di Superbonus, che è già stata oggetto di asseverazione e di cessione del credito mediante sconto in fattura. La problematica, essendo di natura prettamente tecnica, è passata indenne al controllo del commercialista e dell'advisor bancario. Ora che il problema è venuto a galla, ho ricevuto una contestazione formale da parte del legale del mio cliente, il quale ipotizza che, a causa del mio errore, si configurino crediti "inesistenti". Vorrei capire qual è la differenza tra crediti inesistenti e "non spettanti", per regolarli di conseguenza.*

Per rispondere al quesito è anzitutto importante chiarire il concetto di credito d'imposta, che è una sorta di "sconto" sulle imposte, che i contribuenti possono trasformare in moneta liquida cedendolo a istituti di credito o a intermediari finanziari. In caso di accertamenti, laddove vengano riscontrati errori tecnici o procedurali, la regolare spettanza del credito d'imposta può essere messa in discussione dall'amministrazione finanziaria.

Lo prevede espressamente il D.L. n. 34/2020, al c. 5 dell'art. 121, che recita: «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 non spettante».

Ma non tutti i casi sono sanzionati. Sempre il D.L. n. 34/2020, al c. 5-bis dell'art. 119 recita ancora: «Le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata».

Esiste poi la possibilità del ravvedimento operoso di cui al D.Lgs. n. 472/1997, che consente la regolarizzazione spontanea da parte di quei contribuenti che ravvisano di aver compiuto delle irregolarità. Ma devono farlo prima che la problematica venga intercettata dal Fisco.

LA PREVENZIONE E LA GESTIONE DEL CONTENZIOSO IN MATERIA DI SUPERBONUS

a cura di GUERRINO PETILLO (avvocato in Roma)

4.1. La prevenzione del contenzioso e il ruolo della mediazione

Posto che alla base di ogni operazione relativa ai bonus edilizi, i rapporti tra le parti sono regolati da specifici contratti di committenza, occorre necessariamente rimandare la tematica a quelle che nel diritto privato vengono chiamate "obbligazioni".

Queste sono trattate nel libro IV del Codice Civile, a partire dall'art. 1173, indicante le fonti, e sino all'art. 2059, che tratta dei danni non patrimoniali.

In buona sostanza, il libro IV del Codice Civile occupa circa la metà dell'intero Codice. Ancora più in dettaglio, la materia è regolata dal contratto, strumento normativo che presidia l'intera materia del diritto privato.

Ne discende che ogni pratica di Superbonus è regolata da uno o più contratti, più comunemente quelli che riguardano il condominio ed il *General Contractor*, e quelli tra quest'ultimo ed il subappaltatore.

Non bisogna però trascurare la rilevanza di contratti specifici tra il *General Contractor* ed il condòmino stesso, o il proprietario di villetta.

Tali contratti presidiano l'obbligazione che riguarda i c.d. "lavori trainati".

È noto *erga omnes* che ove c'è contratto c'è adempimento o inadempimento o, semplicemente, contestazione in merito alla quantità o qualità dei lavori commissionati e/o alla regolarità dei pagamenti concordati.

Occorre anche ricordare che il Superbonus 110% è stato "pensato" e realizzato per utilizzare la grande quantità di finanziamenti che l'Unione Europea ha concesso all'Italia, all'esito del forte pressing del governo italiano, in seguito all'epidemia da Coronavirus.

Il resto lo ha fatto l'atavica incapacità del legislatore di produrre norme chiare e certe, tant'è che nel corso degli ultimi due anni si è assistito ad una vera e propria proliferazione normativa, che ha inciso pesantemente sull'attività dei *General Contractor*, creando incertezza. Basta far riferimento alla normativa che ha riguardato la cessione dei crediti d'imposta, ancora in grande parte in mano agli imprenditori, come un "cerino acceso".

La formulazione di contratti così importanti, così specifici e così impegnativi per le parti in gioco, avrebbe dovuto prevedere una diversa tempistica, ma di fatto le parti, raramente supportate dalla figura professionale di un avvocato, peraltro non indicata agli artt. 119 e 121 del D.L. n. 34/2020, e quindi a totale carico dei contraenti, hanno agito d'impulso. Buona parte degli amministratori di condominio hanno sottoscritto contratti-formulario, ricavati da internet, quindi generici e poco adatti alla specificità della ma-

teria trattata. Stesso ragionamento vale per i *General Contractor* che, per la fretta e al fine di acquisire in modo veloce la maggior quantità di crediti di imposta, hanno adattato i loro contratti generali alla tipologia del contratto di Superbonus. Ne è scaturita una situazione di alta conflittualità, che solo in piccola parte ha, sino ad ora, occupato le aule di giustizia italiane, ma tutti gli esperti del settore prevedono per il futuro una crescita esponenziale del contenzioso.

Bisogna anche rilevare che gli strumenti deflattivi del contenzioso previsti dall'attuale normativa sono stati utilizzati poco e male. In particolar modo, mi riferisco alla mediazione civile, istituto giuridico avente ad oggetto l'attività di mediazione ed intermediazione in materia di controversie civili tra privati.

La mediazione civile è svolta da un terzo imparziale (professionista incaricato dal centro di mediazione), ed è finalizzata ad assistere due o più soggetti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una insorgenda controversia. La mediazione è dotata di una propria disciplina che nulla ha a che vedere con le stringenti regole del giudizio dettate dal Codice di Procedura Civile.

Il procedimento è infatti volto a risolvere le liti civili o commerciali e, al suo interno, si compiono atti produttivi di effetti giuridici sostanziali e processuali (rapporti tra procedimento di mediazione ed eventuale processo civile relativo alla stessa controversia).

Il percorso mediatizio, che tendenzialmente deve portare alla composizione della controversia, è innanzitutto un percorso di ripristino della comunicazione tra le parti. Con esso, le parti sono aiutate dal mediatore alla ricerca di un accordo conciliativo. Il ripristino della comunicazione tra le parti permette, inoltre, l'emersione dei reali interessi sottesi alla lite ed è volto a focalizzare l'attenzione non più sulle posizioni vantate, ma sui propri interessi reali, di cui a volte nemmeno le parti si rendono effettivamente conto e che spesso non potrebbero essere considerati in un'aula di tribunale.

Tale strumento, anche solo per questa specificità, si attaglia perfettamente alla materia del Superbonus. Inevitabilmente, si genera un ampliamento dell'oggetto della controversia e dell'esplorazione libera di eventuali soluzioni conciliative: creative, specifiche, personalizzate e potenzialmente infinite, difficilmente ipotizzabili a priori. La mediazione non guarda al passato, ma solo al futuro dei soggetti coinvolti nella lite ed il suo fine principale è quello di ridefinire le relazioni intersoggettive in una prospettiva futura. Questo, quantomeno, era l'intento del legislatore che l'ha ideata, proposta e normata con il D.Lgs. n. 28/2010.

Ne discende che l'accordo conciliativo non è raggiunto tramite l'applicazione delle norme sostanziali rilevanti nel singolo caso (come invece avviene nelle aule del Tribunale), ed esso non è nemmeno il risultato di reciproche concessioni sulle originarie posizioni giuridiche, come invece avviene con l'atto di transazione e/o c.d. "negoziazione assistita". Risponde, invece, ai reali interessi delle parti, che in caso positivo risulteranno tutte pienamente soddisfatte dell'accordo raggiunto. Sarà così evitato il contenzioso e tale accordo, con tutta evidenza, avrà una potenziale maggiore stabilità nel tempo.

Nella materia del Superbonus sono applicabili tutte e 4 le tipologie di mediazione. Occorre ricordare che la mediazione può essere facoltativa, in tale ipotesi non è previsto

L'EVOLUZIONE DELLA NORMATIVA SUPERBONUS

5.1. L'importanza delle tempistiche

Quando si parla di Superbonus, dal punto di vista normativo, ci si riferisce certamente al D.L. n. 34/2020 come fonte principale, ma inevitabilmente si deve ragionare anche sulle numerose modifiche che via via sono state introdotte dal legislatore. Comprendere il fitto stratificarsi di tali disposizioni non solo è fondamentale al fine di cercare di offrire un quadro che sia aggiornato allo stato dell'arte, ma riveste un ruolo cruciale soprattutto in relazione all'eventualità (concretissima) che si generino contenziosi, tema centrale del presente volume. Infatti, nel diritto processuale, tanto civile quanto penale, vige il principio del c.d. "*tempus regit actum*", una regola in base alla quale, in sintesi, un atto processuale è soggetto alla disciplina vigente al momento in cui questo viene compiuto, a prescindere dal momento storico in cui il giudizio viene introdotto.

Per fare un esempio pratico sul modo in cui le tempistiche giocano un ruolo cruciale quando si tratta di Superbonus, ipotizziamo che una pratica edilizia sia stata presentata il 1° giugno 2021. Proprio in tale data è entrato in vigore il D.L. n. 77/2021 (c.d. "Decreto Semplificazioni-bis") che, come si evidenzierà in seguito, ha introdotto l'obbligo, per chi intende avviare interventi agevolabili con il Superbonus, di presentare come titolo abilitativo la CILAS (comunicazione di inizio lavori asseverata Superbonus), prevedendo la decadenza dall'agevolazione per i lavori in relazione ai quali detta comunicazione sia mancante. Ipotizzando che nell'avvio della pratica edilizia dell'esempio, datata 1° giugno 2021, la CILAS non sia stata presentata, ecco che l'operazione potrà non superare eventuali future verifiche di regolarità del Fisco. Il tutto, invece, sarebbe stato pienamente regolare se la data di avvio fosse stata anteriore anche solo di un giorno poiché, fino al 31 maggio 2021, non era ancora in vigore la norma che impone la presentazione della CILAS.

Ecco allora che quando si devono analizzare i presupposti normativi che hanno fondato le pratiche edilizie Superbonus, magari perché ci si trova a gestire un contenzioso, occorre avere ben presente la finestra temporale nella quale esse si collocano. Un adempimento, cioè, necessario per legge nel 2021 potrebbe non esserlo più nel 2023, e viceversa. Proprio per questo motivo, al fine di evitare una comprensibile confusione sulle tempistiche di vigenza delle varie "forme" di Superbonus, così come via via modificato, il presente capitolo fornisce una panoramica cronologica dei correttivi aggiunti alla materia, con la precisazione della loro entrata in vigore. L'intento è quello di rendere l'analisi che segue il più completa possibile, ma inevitabilmente sono state effettuate al-

cune scelte metodologiche, che escludono dalla trattazione alcune norme contenute nei decreti e nelle leggi ripercorse, nonché tre decreti in toto.

Nel dettaglio, non trovano posto nel presente capitolo tutte le norme che si sono limitate a prorogare di volta in volta i tempi di vigenza nell'ordinamento del Superbonus, poiché non interessano e non hanno un rilievo di *"tempus regit actum"*. Ciò in quanto il loro susseguirsi è stato senza soluzione di continuità e dunque la proroga che vale "per tutte" risulta essere l'ultima introdotta (e indicata compiutamente all'interno del capitolo 2, dedicato alla normativa Superbonus attuale), a prescindere da quanto accaduto nel passato dal punto di vista normativo. Così, mancano nel presente capitolo il D.L. n. 59/2021 (c.d. "Decreto PNRR 1"), che ha disposto la proroga del Superbonus per i condomini e gli edifici plurifamiliari al 31 dicembre 2022 senza più la necessità di arrivare a un SAL di almeno il 60% entro il 30 giugno 2022, il D.L. n. 36/2022 (c.d. "Decreto PNRR 2") che ha disposto una proroga del Superbonus relativa al Sismabonus-acquisti, nonché il D.L. n. 61/2023 (c.d. "Decreto Alluvioni") che ha prorogato il Superbonus alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2023 per gli interventi edilizi effettuati su unità immobiliari ubicate nei territori colpiti dagli eventi alluvionali che hanno colpito l'Italia a partire dal 1° maggio 2023.

Prima di procedere alla trattazione, si offre un breve schema orientativo che elenca in ordine cronologico le fonti normative intervenute a modificare la disciplina del Superbonus dopo la sua introduzione, comprese quelle non trattate nel dettaglio nei paragrafi del capitolo, per le ragioni sopra esposte.

RIEPILOGO DELLE FONTI NORMATIVE		
Estremi del provvedimento	Denominazione	Legge di conversione (ove prevista)
D.L. n. 104/2020	Decreto Agosto	Legge n. 126/2020
Legge n. 178/2020	Legge di Bilancio 2021	-
D.L. n. 41/2021	Decreto Sostegni	Legge n. 69/2021
D.L. n. 59/2021	Decreto PNRR 1	Legge n. 101/2021
D.L. n. 77/2021	Decreto Semplificazioni-bis	Legge n. 108/2021
D.L. n. 157/2021	Decreto Anti-frodi	Non convertito
Legge n. 234/2021	Legge di Bilancio 2022	-
D.L. n. 4/2022	Decreto Sostegni-ter	Legge n. 25/2022
D.L. n. 13/2022	Decreto Frodi	Non convertito
D.L. n. 17/2022	Decreto Bollette	Legge n. 34/2022
D.L. n. 21/2022	Decreto Ucraina	Legge n. 51/2022
D.L. n. 36/2022	Decreto PNRR 2	Legge n. 79/2022
D.L. n. 50/2022	Decreto Aiuti	Legge n. 91/2022
D.L. n. 73/2022	Decreto Semplificazioni	Legge n. 122/2022
D.L. n. 115/2022	Decreto Aiuti-bis	Legge n. 142/2022
D.L. n. 176/2022	Decreto Aiuti-quater	Legge n. 6/2022
Legge n. 197/2022	Legge di Bilancio 2023	-
D.L. n. 11/2023	Decreto Blocca-cessioni	Legge n. 38/2023

[segue]

RIFERIMENTI NORMATIVI SUI BONUS EDILIZI

Si riportano nel presente capitolo i principali riferimenti alle norme (leggi e decreti) citate nel testo, utili per svolgere eventuali approfondimenti.

- **CODICE CIVILE (R.D. N. 262/1942)**: artt. 1117, 1120, 1125, 1134, 1135, 1136, 1324, 1453, 1454, 1659, 1660, 1669, 2043.
- **D.P.R. N. 917/1986 (TUIR)**: *«Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi».*
- **LEGGE N. 13/1989**: *«Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati».*
- **D.M. N. 236/1989**: *«Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche».*
- **D.M. N. 41/1998**: *«Regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia».*
- **D.P.R. N. 380/2001 (TUE)**: *«Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia».*
- **LEGGE N. 296/2006**: *«Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007)».*
- **D.LGS. N. 81/2008**: *«Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro».*
- **D.L. N. 201/2011**: *«Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici».*
- **D.L. N. 16/2012**: *«Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento».*
- **D.L. N. 83/2012**: *«Misure urgenti per la crescita del Paese».*
- **LEGGE N. 220/2012**: *«Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici».*

RIFERIMENTI DI PRASSI

I riferimenti normativi attinenti alle detrazioni edilizie, soprattutto quelli più recenti, riportati nel precedente capitolo 5, sono piuttosto stringati e faticano a colmare le casistiche applicative, che risultano estremamente variegate, come ben comprensibile dalla lettura del capitolo 3 dedicato ai casi pratici.

Pur fortuna vengono in aiuto degli operatori i documenti di prassi erariale (risposte a istanze di interpello, circolari e risoluzioni), nonché i pareri del Consiglio Superiore dei Lavori pubblici (per le questioni di carattere tecnico) e le interrogazioni parlamentari.

Si tratta, come noto, di documenti che non hanno valore normativo ma che, in mancanza d'altro, possono essere d'aiuto per orientarsi sia dal punto di vista tecnico, sia fiscale.

Sono stati pertanto selezionati i principali insegnamenti, che risultano catalogati in base all'anno di pubblicazione e all'Ente estensore.

Pur trattandosi di una selezione si tratta comunque di decine di riferimenti, difficili da utilizzare basandosi solo sul titolo e impegnativi da sfogliare uno ad uno.

Pertanto, per ciascuno di essi, è stata riportata una breve sintesi dei principali contenuti, affinché l'utente possa, con più facilità, individuare e consultare il documento più affine al proprio caso.

7.1. Principali documenti di prassi dell'Agenzia delle Entrate

7.1.1. Risposte a istanze di interpello

ANNO 2020

- **Interpello 5/2020:** «Articolo 16, comma 1-septies del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63. Detrazione spettante agli acquirenti delle unità immobiliari vendute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che abbiano realizzato interventi relativi all'adozione di misure antisismiche».
- **Interpello 538/2020:** «Superbonus - interventi di riduzione del rischio sismico di un edificio C/2 con cambio di destinazione in residenziale - opzione per la cessione o lo sconto in luogo delle detrazioni - Articolo 119 comma 4, e articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)».

RIFERIMENTI DI GIURISPRUDENZA

Non sono molte le pronunce in materia di bonus edilizi, tantomeno quelle riguardanti il Superbonus. Il presente capitolo raccoglie le principali sentenze che riguardano questa particolare tematica e che, in vario modo, chiariscono il punto di vista della Giustizia sulle tematiche edilizie che sono state oggetto di trattazione nel volume. Non solo sentenze su agevolazioni fiscali dunque, ma anche sulle tematiche correlate, come ad esempio quelle condominiali o inerenti ai rapporti tra committente e professionista.

Corte d'Appello di Milano, sentenza n. 457/1988: *«Le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei solai, inerenti ad interventi che concernano il corpo di fabbrica interessato nelle sue strutture comuni, non si ripartiscono in parti uguali fra i proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti».*

Corte di Cassazione Civile, sez. II, sentenza n. 8876/2000: *«Nell'ipotesi di un condominio composto da due soli partecipanti (c.d. piccolo condominio) le spese necessarie alla conservazione o alla riparazione della cosa comune devono essere oggetto di regolare delibera, adottata previa rituale convocazione dell'assemblea dei condomini, della quale non costituisce valido equipollente il mero avvertimento o la mera comunicazione all'altro condomino della necessità di provvedere a determinati lavori. Il principio anzidetto può essere derogato solo se vi sono ragioni di particolare urgenza ovvero trascuratezza da parte degli altri comproprietari».*

Corte di Cassazione Civile, sez. II, sentenza n. 4973/2007: *«Il presupposto perché si instauri un diritto di condominio su un bene comune è costituito dalla relazione di accessorietà strumentale e funzionale che collega i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva agli impianti o ai servizi di uso comune, rendendo il godimento del bene comune strumentale al godimento del bene individuale e non suscettibile di autonoma utilità, come avviene invece nella comunione».*

Corte di Cassazione Civile, sez. II, sentenza n. 10684/2011: *«le riscontrate lesioni alle travi di sostegno del solaio dell'appartamento del detto condomino comportavano rischi limitatamente alla proprietà esclusiva dello stesso (ossia delle due unità immobiliari poste in comunicazione) senza interessare in alcun modo la staticità e la sicurezza dell'intero fabbricato».*

LA WEBAPP INCLUSA

9.1. Contenuti della WebApp

La WebApp gestisce una banca dati normativa in materia di Superbonus e bonus edilizi che contiene le seguenti utilità:

- Normativa di rango primario e relative modifiche;
- Provvedimenti attuativi;
- Provvedimenti, Circolari, Risposte e Risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate;
- Risposte della Commissione per il monitoraggio dell'applicazione del Sismabonus;
- Dati Enea sull'utilizzo del Superbonus 110%;
- Normativa collegata;
- Giurisprudenza.

9.2. Requisiti hardware e software

- Dispositivi con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android;
- Accesso ad internet e browser web con Javascript attivo;
- Software per gestire documenti PDF e Office.

9.3. Attivazione della WebApp

- 1) Collegarsi al seguente indirizzo internet:

https://www.grafill.it/pass/0442_4.php

- 2) Inserire i codici **[A]** e **[B]** reperibili nell'ultima pagina del libro e cliccare sul pulsante **[Continua]**;
- 3) Accedere al **Profilo utente Grafill** oppure crearne uno su www.grafill.it;
- 4) Cliccare sul pulsante **[G-CLOUD]**;
- 5) Cliccare sul pulsante **[Vai alla WebApp]** a fianco del prodotto acquistato;
- 6) Fare il *login* usando le stesse credenziali di accesso al **Profilo utente Grafill**;
- 7) Cliccare sulla copertina del libro, presente nello scaffale **Le mie App**, per accedere ai contenuti della WebApp.

