

AI SIGG.RI CONDOMINI

Loro sedi

OGGETTO: CONVOCAZIONE ASSEMBLEA STRAORDINARIA

Con la presente, i Signori Condòmini sono invitati a partecipare all'assemblea dello stabile sito in via/corso/piazza....., che si terrà presso il giorno, ore, in prima convocazione e, nel caso in cui non si raggiunga il numero legale, il giorno

...../...../..... **ore**

in seconda convocazione, presso per discutere e deliberare sul seguente **O.D.G.**

1) "Lavori del "Superbonus 110 %" - D.L. 34/2020 convertito in legge 77/2020, ed altri bonus, relazione ed illustrazione, da parte dell'amministratore ed esperti, su:

- normativa, Decreti attuativi, Guide, Circolari e recenti Risposte ad interpello dell'Agenzia delle Entrate, interventi trainanti e trainati, eventuali opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura; massimali di spesa riconosciuti, nel caso concreto, al condominio ed ai condòmini.

- possibili modalità operative degli interventi: **a)** affidamento di tutte le prestazioni professionali e lavorative a referente unico GC (Contraente unico "General contractor"); **b)** affidamento a GC referente unico dei lavori e separato affidamento incarichi dal committente ai professionisti; **c)** affidamento dei lavori a raggruppamento di imprese (ATI Assoc. Temporanea di imprese, Consorzio, etc) e affidamento incarichi ai professionisti; **d)** affidamento incarichi dal committente ai professionisti ed a singole imprese per i lavori.

Illustrazione degli eventuali accordi di **sconto in fattura e/o cessione del credito.**

2) Eventuale affidamento incarico per:

- lo **studio di fattibilità** degli interventi rientranti nel Superbonus 110 %, di altri bonus e di quelli eventualmente non rientranti, con specifica dei costi rimanenti a carico dei condòmini. Preventivi di spesa dei professionisti per quanto sopra, sconti in fattura/cessioni del credito. Determinazioni.

- **presentazione della C.I.L.A. asseverata** per inizio lavori (Art. 33 D.L. Semplificazioni 77/2021), per non mettere a rischio -durante i controlli dell'Agenzia Entrate- detrazioni fiscali, benefici del 110 %, altri bonus; Preventivi di spesa dei professionisti per quanto sopra, sconti in fattura/cessioni del credito. Determinazioni.

- contestuale verifica della **regolarità urbanistica** ed eventuale incarico per la successiva regolarizzazione o sanatoria di eventuali abusi edilizi, su parti comuni e private, con impegno a relazionarne in una successiva assemblea per valutazioni di incarichi, costi, incarichi. Determinazioni.

3) Autorizzazione all'amministratore a inviare questionario informativo ai condòmini per lavori su parti comuni, private, cessione del credito etc..; determinazione del suo compenso straordinario, in relazione alle varie fasi.

4) Costituzione "Fondo speciale" lavori straordinari (art. 1135 c. c.), importo, rate; determinazioni.

5) Eventuale nomina di consulenti del condominio per seguire il Superbonus 110% a tutela di amministratore e condòmini contro il rischio di revoca delle detrazioni fiscali, assistenza per ordini del giorno, delibere, contratti con professionisti, imprese, General contractor e verifica polizze assicurative; costi e determinazioni.

6) Varie ed eventuali.

L'amministratore

DELEGA

Il sottoscritto delega a rappresentarlo all'assemblea del ... il Sig.....,

..... approvando sind'ora e senza riserve il suo operato.

Data Firma.....

Condominio di Via xxxxx, x, città xxxx

Amministratore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, via xxxxxx, xx, città xxxx

E-m@il: xxxxxx@xxxx.xx

**Richiesta preventiva di informazioni ai condòmini in tema di interventi
trainanti e/o trainati rientranti nel “Superbonus 110 %”**

Nome e Cognome Condomino

Codice Fiscale Condomino

Dati anagrafici del titolare dell'unità abitativa o

1. A quale titolo viene compilata la presente scheda di raccolta informazioni ?

Proprietario Altro (specificare)

Se in veste di proprietario:

1.1. L'unità abitativa è interamente di proprietà o è cointestata?

Unica proprietà Cointestata

In caso di unità cointestata, indicare qui di seguito Nome, Cognome e Codice Fiscale di tutti i soggetti cointestatari:

_____ C.F. _____
_____ C.F. _____
_____ C.F. _____
_____ C.F. _____

1.2. L'unità abitativa è stata acquistata o ricevuta tramite successione/donazione

Acquisto Passaggio in successione/donazione

1.3. Ha effettuato o intende fare lavori interni su parti private e “trainati” su più di un'altra unità abitativa, superando il numero totale di DUE unità abitative?

SI NO

1.4. E' al momento in regola con il pagamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU) ?

SI NO

1.5. Ha debiti o contenziosi aperti con Agenzia delle Entrate ?

SI NO

1.6. Destinazione dell'immobile
 RESIDENZIALE COMMERCIALE

1.7. Allegare alla presente scheda di raccolta dati del contratto di locazione o di altro titolo (se unità immobiliare oggetto di contratto di locazione, usufrutto etc..)

2. E' a conoscenza di eventuali difformità e/o abusi edilizi relativi al suo appartamento?
 SI NO

Se sì, quale o quali?

Descrizione di eventuali interventi effettuati in passato

3. Sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione?
 SI NO

se sì, è stata presentata una pratica in comune?

SI NO

se sì, quando?

Se sì, quali lavori sono stati eseguiti? Seguiti da quale tecnico ?

4. sono stati sostituiti gli infissi?
 SI NO

se sì, quando?

allegare schede dei serramenti oppure indicare il contatto del serramentista

5. sono stati eseguiti lavori di isolamento termico ?
 SI NO

contatto di chi ha seguito la pratica

Descrizione delle caratteristiche dell'impianto attuale per la produzione di acqua calda sanitaria

6. tipo di generatore

Caldaia a gas

Boiler elettrico

marca e modello

anno di installazione

collocazione

all'interno

all'esterno

Eventuale interesse agli interventi trainati

7. sarebbe interessato alla sostituzione degli infissi?

SI

NO

8. sarebbe interessato alla sostituzione delle tapparelle/persiane?

SI

NO

9. sarebbe interessato alla sostituzione del generatore di acqua calda sanitaria?

SI

NO

10. ritiene che interventi di coibentazione alle pareti esterne su parti comuni e/o parti private (balconi etc...), possano ridurre o rendere meno agevole l'uso di tali parti private ?

NO (firma)

SI – Chiedo sopralluogo dei tecnici per verificare in loco le possibili soluzioni:

(firma)

11. Lei è intenzionato a:

Cedere il credito o chiedere lo sconto in fattura per i lavori (firma)

Versare le somme dovute per i lavori su parti comuni, per la spesa derivante dalla sua quota millesimale e per i lavori trainati nelle sue parti private, e poi beneficiare delle detrazioni fiscali in proprio (firma)

La presente scheda di raccolta informazioni viene inviata ad ogni condòmino, come deliberato nell'ultima assemblea condominiale, a tutela della tranquillità di tutti i condòmini, per agevolare la possibile iniziativa e l'istruttoria sui lavori del Superbonus 110 %.

In relazione alle informazioni ed alla documentazione richiesta, la si informa che tali documenti ed ogni sua informazione personale e/o relativa alla sua unità immobiliare, saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse all'esecuzione della presente indagine su fattibilità e lavori

relativi al “Superbonus 110 % e lavori e adempimenti connessi”, per facilitare studi di fattibilità, per le verifiche tecniche, giuridiche e fiscali, solo per la durata dei medesimi, ed il trattamento dei dati è diretto svolgimento del mandato assembleare.

Il responsabile del trattamento garantisce che le persone autorizzate al trattamento dei dati personali si siano impegnate alla riservatezza o abbiano un adeguato obbligo legale di riservatezza.

Si invita a consegnare all’amministratore (o inviare via m@il) il presente, debitamente sottoscritto negli spazi ove ciò è previsto.

Grazie

L’Amministratore

....., Li

Sottoscrizione del Condomino

06 Gen 2021

Come proprietari e committenti devono tutelarsi contro i rischi fiscali dei lavori del superbonus 110 %

di Pier Paolo Bosso

Il grande progetto del superbonus 110 % attrae proprietari, condòmini, amministratori, tecnici, imprese. Le agevolazioni fiscali inducono a fare lavori di coibentazione e di riqualificazione energetica che -senza incentivi- difficilmente verrebbero fatti. I proprietari committenti non vogliono rischiare di partire con studi di fattibilità, progettazioni, lavori sugli edifici senza sicurezza e tranquillità sul fatto che poi non arrivino -dopo i controlli dell'agenzia delle Entrate- revoche dei benefici fiscali, col rischio di dover versare somme pari alle detrazioni godute, direttamente o cedute con la cessione del credito o lo sconto in fattura, oltre a sanzioni ed interessi. I lavori dovranno ora partire, per poter chiudere le operazioni nei termini e con le tempistiche ora allungate al 2022.

Le polizze assicurative

Proprietari, condòmini e amministratori di condominio devono potersi muovere in condizioni di tranquillità. La circolare 30/E, del 22 dicembre 2020, dell'agenzia delle Entrate (paragrafo 6.4.1.) ha chiarito la previsione del Dl Rilancio in tema di polizze assicurative. La polizza indicata al comma 14, dell'articolo 119 del decreto, finalizzata a garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati deve essere stipulata dai soli tecnici abilitati al rilascio delle attestazioni ed asseverazioni, con un massimale adeguato al numero di attestazioni o asseverazioni rilasciate ed agli importi degli interventi oggetto delle attestazioni o asseverazioni. Deve cioè garantire ogni intervento e, comunque, non deve essere inferiore a 500.000 euro.

Il visto di conformità

La disposizione non riguarda l'attività di assistenza fiscale e l'apposizione del visto di conformità per la cessione del credito o per lo sconto in fattura (articolo 121 Dl Rilancio) tenuto conto che i soggetti che appongono il visto di conformità (commercialisti, consulenti del lavoro, Caf) sono infatti tenuti a stipulare una polizza di assicurazione della responsabilità civile ai sensi degli articoli 6 e 22 del decreto numero 164 del 1999. Tale polizza deve avere un massimale adeguato al numero dei contribuenti assistiti nonché al numero dei visti di conformità rilasciati che non deve essere inferiore a euro 3.000.000.

Deve anch'essa garantire la totale copertura degli eventuali danni subiti dal contribuente, dallo Stato o altro ente impositore (nel caso di dichiarazione modello 730), non includendo franchigie o scoperti. Il professionista già in possesso di idonea copertura assicurativa per i rischi professionali, può anche utilizzare tale polizza, facendo inserire alla compagnia un'autonoma copertura assicurativa che preveda un massimale dedicato esclusivamente all'assistenza fiscale, almeno di importo pari a quello stabilito dalla norma. Per quanto

riguarda l'adeguatezza della polizza a coprire eventuali danni, la circolare ribadisce che anch'essa deve essere commisurata al numero dei contribuenti assistiti nonché al numero dei visti di conformità rilasciati e che il contenuto della polizza attiene all'aspetto contrattualistico tra le parti (professionista fiscale e compagnia).

Le polizze già esistenti

Per quanto riguarda le polizze in essere, le compagnie possono effettuare comunicazioni massive all'agenzia delle Entrate in merito alle posizioni da considerarsi adeguate alla vigente normativa. In tal senso la circolare dell'Associazione nazionale tra le imprese assicuratrici (Ania) del 2 novembre 2020, Protocollo 0357, diramata a seguito di un'interlocuzione tra agenzia delle Entrate e l'Ania.

Il rischio che corrono i committenti

In conclusione: i committenti, se non vogliono rischiare -e sicuramente non lo vogliono- prima di partire con ogni lavoro assistito dal superbonus 110 %, devono pretendere di vedere e di avere -da tecnici e fiscalisti- copia delle polizze indicate sopra, in quanto, qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'agenzia delle Entrate chiederà -a loro contribuenti- l'importo pari alla detrazione che risulterà non spettante (oltre a sanzioni ed interessi). Dovranno poi difendersi in sede tributaria dal fisco ed avviare un contenzioso legale, lungo e complesso, per rivalsa verso i professionisti che li hanno seguiti.

Ma, se le polizze non saranno più vigenti o non saranno adeguate a coprire ogni conseguenza economica del recupero da parte del fisco, ebbene ogni conseguenza rimarrà disastrosamente a carico del proprietario o condòmino committente. Occorre quindi far esaminare attentamente dal punto di vista legale ogni clausola delle polizze proposte dai professionisti al committente, avendo sempre presente che il condominio -nei confronti dei professionisti- è sempre considerato, dalla Cassazione e dalla Corte di giustizia dell'Unione europea, un consumatore, avente diritto alle tutele derivanti dal Codice del consumo contro clausole vessatorie. Tutte le polizze che garantiscono il contribuente, devono garantire copertura postuma, fino alla scadenza del termine per i possibili controlli fiscali.

13 Nov 2020

Superbonus, tre livelli di responsabilità per i professionisti

di Pier Paolo Bosso

Per accedere al 110% gli interventi trainanti devono rispettare specifici requisiti e devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi trainati, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Questo va dimostrato tramite Ape, ante e post intervento, rilasciato da tecnico abilitato con una dichiarazione asseverata. Allo stesso modo, va asseverata la congruità delle spese sostenute per gli interventi agevolati. E così, per gli interventi legati al sismabonus, va attestata la riduzione del rischio sismico strutturale.

Queste prestazioni rientrano tra le spese detraibili. Il visto di conformità fiscale è, invece, rilasciato dai professionisti abilitati e dai Caf, in caso di cessione del credito e sconto in fattura. I professionisti, a garanzia del fatto che non venga danneggiato il bilancio dello Stato, possono incorrere nel reato di «falsità ideologica in certificati» (articolo 481 del codice penale) e/o di «truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche» (articolo 640 bis).

La falsità ideologica e la truffa

Nel primo reato incorre chiunque attesta falsamente, in un certificato, fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità; punito con la **reclusione fino a un anno** o con la multa da euro 51 a euro 516. Queste pene si applicano congiuntamente se il fatto è commesso a scopo di lucro. Nel secondo reato la pena è della reclusione da due a sette anni e si procede d'ufficio se il fatto riguarda contributi, finanziamenti, mutui agevolati ovvero altre erogazioni dello stesso tipo, comunque denominate, concessi o erogati da parte dello Stato, di altri enti pubblici o delle Comunità europee.

Occorre ricordare che, secondo la Cassazione penale (sentenza 15 gennaio 2020, n. 12278, in **tema di truffa** per il conseguimento di erogazioni pubbliche), la condotta (penalmente rilevante) «si perfeziona non già con l'approvazione del finanziamento pubblico, ma solo con la presentazione di rendiconti supportati da falsi documenti giustificativi». Un caso che potrebbe concretizzarsi con la semplice acquisizione della **possibilità di operare detrazioni fiscali in proprio o con la possibilità di farlo**, maturata in capo a chi ha acquisito il credito o riconosciuto lo sconto in fattura.

Questo, nel caso che il professionista si adoperi per favorire l'ottenimento di detrazioni non spettanti, accettando di inviare all'Enea (i tecnici) o all'agenzia delle Entrate (i professionisti fiscali) pratiche in cui non poteva non accorgersi che vi erano dei vizi di documentazione o di contenuto di atti e attestazioni precedenti e, ciononostante, le ha inoltrate tentando di farle accreditare dal fisco.

Le responsabilità amministrativa e civile

La responsabilità penale non esclude il concorso con la responsabilità amministrativa e con quella civile. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 2mila a 15mila euro, per ogni attestazione o asseverazione infedele. Questi professionisti devono, infatti, stipulare una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500mila euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati. La presenza della polizza non esclude la responsabilità penale.

Addio al superbonus

La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta, infine, la decadenza dal beneficio fiscale. La responsabilità civile del professionista può essere in esclusiva od in solido con il contribuente e con l'acquirente del credito, in caso di revoca delle detrazioni fiscali e dei relativi crediti, da parte dell'agenzia delle Entrate.

La Fondazione ed il Consiglio nazionale dei commercialisti hanno predisposto una **check list dei controlli** da fare prima di apporre il visto di conformità. Costituirà un parametro per valutare la diligenza del professionista. Il visto è necessario per la trasmissione della comunicazione di esercizio dell'opzione relativa alla cessione del credito e dello sconto in fattura, esclusivamente ai fini del superbonus, e non per gli altri bonus cedibili.