



A.P.I.CO., in collaborazione con gli Sponsor, pubblica la circolare **N. 2/2022** dell'Ordine

IN COLLABORAZIONE CON:

 **GEBERIT**

 **4BILD**



ORDINE DEI PERITI INDUSTRIALI
E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI COMO

Via Vittorio Emanuele II, 113
22100 Como - Tel. +39 031.26.74.31
www.peritiindustriali.como.it

NEWS LETTER

INDICE:

- Approfondimenti
- Catasto
- Edilizia
- Elettrotecnica
- Fiscale
- LL.PP.
- Sicurezza



APPROFONDIMENTI

APPROFONDIMENTI

EDILIZIA

Quesito

Un perito deve presentare una pratica CILAS 110 con il ruolo di progettista e D.L., mentre un ingegnere termotecnico seguirà la redazione di Legge 10 e asseverazioni varie. La CILAS riguarda le parti comuni di un condominio (realizzazione cappotto e isolamento soletta di copertura); per altri lavori, invece, come rifacimento guaina di copertura, rifacimento parapetti, zoccolature ecc..., si dovrà presentare una SCIA. Se durante i lavori i condomini volessero sostituire la caldaia (autonoma) ed i serramenti, è possibile presentare una CILAS che faccia riferimento alla pratica principale del condominio (anche se questa è a nome dell'amministratore condominiale) in modo che tutti i lavori risultano già trainati dal cappotto e quindi beneficiano del bonus 110? In alternativa come bisognerebbe comportarsi?

Inoltre: è possibile fare una CILAS unica inserendo tutti i condomini che vogliono eseguire dei lavori o vanno fatte pratiche separate?

Risposta

Nell'ambito del c.d. Superbonus per gli edifici condominiali, possono convivere interventi "trainanti", da eseguirsi quindi sulle parti comuni condominiali (isolamento termico e/o sostituzione dell'impianto termico centralizzato) e interventi "trainati", da eseguirsi quindi sulle parti private cioè i singoli appartamenti (ad esempio, sostituzione degli infissi, isolamento termico dall'interno, sostituzione eventuali impianti di riscaldamento autonomi) come nel caso che mi è stato sottoposto. Trattandosi di parti edilizie diverse, di proprietà di soggetti diversi, questi interventi trainanti e trainati dovrebbero teoricamente essere oggetto di procedimenti edilizi diversi e distinti, quindi uno per le parti comuni condominiali e uno per ciascun appartamento sul quale si interviene.

Il legislatore ha però introdotto una importante semplificazione con l'avvento della c.d. "CILA Superbonus" il cui modello (all.), nella parte delle dichiarazioni del titolare, sezione b "Opere su parti comuni o modifiche esterne", reca tra le varie opzioni possibili quella nella quale si dichiara che le opere oggetto della CILA riguardano sia parti comuni di un fabbricato condominiale sia parti dell'immobile di proprietà di singoli condomini (punto b.3). Correlativamente, nella parte dell'allegato concernente i "Soggetti coinvolti", al punto 2, vi è la parte da compilare nel caso in cui siano previsti anche interventi trainati su parti private di unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale beneficiario del

Superbonus, sezione ripetibile per ogni unità immobiliare interessata, per cui può essere presentata una pratica unica, senza fare pratiche separate.

Con la CILA standard, in caso di variazioni in corso d'opera è necessario presentare una nuova comunicazione asseverata, che abbia per oggetto proprio la variazione, annullando il titolo precedente. Con la cilas opera il diverso regime di cui al penultimo periodo del comma 13-quinquies dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020 (Decreto Rilancio), come modificato dal D.L. n.77/2021 (Decreto Semplificazioni-bis, già convertito in legge) che prevede che "In caso di varianti in corso d'opera, queste sono comunicate alla fine dei lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata." Pertanto, se durante i lavori i condomini volessero sostituire la caldaia autonoma ed i serramenti, si dovrà integrare la CILAS attraverso la presentazione di una nuova comunicazione, a fine lavori con le nuove opere in variante.



CATASTO

CATASTO

CONSULTAZIONE DELLE PLANIMETRIE ACCESSIBILE AI COLLABORATORI

Provvedimento Agenzia delle Entrate n° 41910/E del 11.02.2022

Via libera alla consultazione on line delle planimetrie catastali anche per i collaboratori di studi professionali. Scarica l'apposita delega

In attuazione a quanto disposto dal provvedimento dell'11 febbraio 2021, l'Agenzia delle Entrate ha consentito l'accesso alle planimetrie catastali online anche per i collaboratori di studio dei professionisti abilitati, a patto che posseggano la delega e specifica abilitazione: è ora possibile accedere al servizio telematico tramite "Sister"

Provvedimento dell'11 febbraio 2021

Il provvedimento n. 41910/E dell'11 febbraio 2021 fa riferimento all'implementazione delle modalità di consultazione telematica delle planimetrie catastali da parte dei pubblici ufficiali incaricati della stipula di atti immobiliari e dei professionisti abilitati alla presentazione telematica degli atti di aggiornamento catastale.

In particolare, in merito al servizio di consultazione telematica delle planimetrie catastali dispone che:

L'accesso al sistema telematico dell'Agenzia delle entrate per la consultazione delle planimetrie catastali è consentito ai soggetti indicati nell'articolo 2 del provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio 16 settembre 2010 anche per altri atti o attività concernenti l'immobile, purché insiti nell'incarico conferito da parte di soggetto legittimato, e può essere esercitato anche per il tramite di propri collaboratori professionali a tal fine delegati e specificamente abilitati al servizio, secondo le modalità indicate nel sito internet dell'Agenzia.

Planimetria catastale

La planimetria catastale è rappresentata da un disegno tecnico di un'unità immobiliare registrata in Catasto, che fornisce informazioni, in conformità alle regole catastali, su contorni, suddivisione e destinazione dei locali interni, dati metrici e altro.

I soggetti interessati

Come chiarito nel provvedimento, l'accesso al servizio di consultazione è possibile anche per altri atti o attività concernenti l'immobile, ossia:

- i tecnici abilitati alla presentazione telematica degli atti di aggiornamento catastale o ad adempimenti connessi alla stipula di atti relativi a un immobile e incaricati da uno dei titolari di diritti reali sull'immobile o dall'autorità giudiziaria;

- notai, incaricati di stipulare atti relativi a un immobile;
condizione necessaria è che siano inseriti nell'incarico conferito dal soggetto legittimato.

Come accedere

Per poter accedere alla consultazione, i collaboratori professionali già abilitati al servizio telematico di presentazione documenti devono essere specificamente abilitati al servizio dal "responsabile della gestione del collegamento", attraverso la funzione "Gestione Utenti" presente sulla piattaforma "Sister".

Una volta autorizzati devono inviare un'istanza, sottoscritta con firma digitale, contenente la specifica dichiarazione relativa all'incarico professionale ricevuto per la redazione di atti tecnici di aggiornamento del catasto edilizio urbano, o di adempimenti connessi alla stipula di atti relativi agli immobili.

Modello delega

Nel caso di consultazione telematica della planimetria tramite collaboratori è necessaria una sottoscrizione da parte del collaboratore delegato, con firma digitale, di apposita richiesta attraverso l'accesso al sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate.

In allegato la delega per l'accesso alle planimetrie con cui il contribuente, titolare di diritti reali su un immobile, può delegare un'altra persona a richiedere la planimetria del bene di sua proprietà presso gli uffici del Fisco.

Link di riferimento: https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/3158199/Prov_v_delega_planimetrie_11022021.pdf/599a3229-8503-3eda-16a1-e7575e716cc8



EDILIZIA

EDILIZIA

QUANDO IL BOX AUTO E' CONSIDERATO PERTINENZIALE

Agenzia delle Entrate – Risposta n° 33/2022

Dalle Entrate: ok alle imposte agevolate se c'è prossimità tra box auto e prima casa ed un rapporto di servizio durevole con l'abitazione

La nuova risposta dell'Agenzia delle Entrate (risposta n. 33/2022) riguarda il caso di un box auto ed i relativi requisiti per il riconoscimento della pertinenzialità ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali di cui all'articolo 1, comma 497, della legge n. 266/2005.

In pratica, il Fisco chiarisce che quando non sussiste il requisito della "prossimità" tra box auto e prima casa, non si ha diritto alle agevolazioni in quanto il box auto non rientra come "pertinenza".

Il caso

L'istante rappresenta di essere comproprietario di un appartamento e di essere in procinto di acquistare un box auto situato nel medesimo Comune.

Viene, inoltre, precisato che i due immobili (abitazione e box auto) si trovano ad una distanza di circa 1.300 metri e che l'abitazione costituisce il domicilio dell'istante solo durante il periodo di attività didattica, ossia dal 15 settembre al 15 giugno; in pratica utilizza l'appartamento per nove mesi all'anno per motivi di lavoro.

Alla luce di quanto espresso il contribuente chiede se il box auto che intende acquistare può essere destinato a pertinenza della suddetta abitazione e, come tale, usufruire delle imposte di registro, ipotecaria e catastale agevolate (di cui all'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266), considerando ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali come base imponibile il valore del box auto determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del dpr 131 del 1986.

Parere dell’Agenzia delle Entrate

L’Agenzia delle Entrate nell’esprimere il proprio parere in merito alla questione in esame ha ricordato che gli immobili abitativi godono dell’imposta di registro, ipotecaria e catastale agevolata; ciò significa che l’imposta è applicata in misura fissa e non proporzionalmente al valore dell’immobile acquistato. Detta agevolazione vale anche per le pertinenze, che possono essere acquistate anche separatamente a condizione che nell’atto di acquisto risulti la “destinazione pertinenziale dell’immobile” (circolare n. 6 del 13 febbraio 2006, par. 11.1).

Nozione di pertinenza

E’ necessario, quindi, chiarire la nozione di pertinenza dal punto di vista fiscale, come chiarito dal Fisco con la risoluzione 11 aprile 2008, n. 149/E, è uguale a quella fornita dal Codice Civile, secondo cui: Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un’altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima.

In pratica, per la qualificazione della natura pertinenziale di un bene anche da un punto di vista fiscale si deve verificare la sussistenza di due requisiti, rispettivamente uno oggettivo e l’altro soggettivo:

- il bene pertinenziale deve porsi in collegamento funzionale o strumentale con il bene principale;
- l’effettiva volontà dell’avente diritto di destinare durevolmente il bene accessorio a servizio od ornamento del bene principale (cfr. anche Cass. n. 13742 del 2019).

Alla luce della normativa e di precedenti pronunce, ecco i requisiti evidenziati dall’Agenzia delle Entrate che il bene pertinenziale deve possedere:

- deve porsi in collegamento funzionale o strumentale con il bene principale;
- deve emergere l’effettiva volontà dell’acquirente di destinare durevolmente il bene accessorio a servizio od ornamento del bene principale;
- deve essere evidenziato nell’atto di acquisto il vincolo rispetto al bene principale;
- l’utilità deve essere arrecata al bene principale e non al proprietario;
- tra bene principale e pertinenza deve esserci contiguità.

In merito all’ultimo requisito, della contiguità, il Fisco ha sottolineato che esiste vincolo pertinenziale se tra i due beni c’è un collegamento durevole ed attuale: i due beni devono essere ubicati in luoghi “prossimi” tra loro.

Conclusioni

Nel caso in esame, tra l’appartamento e il box c’è una distanza di 1,3 chilometri e l’istante utilizza l’appartamento solo per nove mesi all’anno di conseguenza: il box NON può essere considerato una pertinenza dell’abitazione e l’istante NON ha, quindi, diritto alle agevolazioni previste.

Link di riferimento: https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/4081309/Risposta_33_19.01.2022.pdf/1accafec-30f0-a3a0-f74f-403369848f4a

INSTALLAZIONE ASCENSORE IN AREA A RISCHIO SISMICO

Sentenza del Consiglio di Stato n° 467/2022

CdS: per l’installazione di un ascensore in area a rischio sismico non basta la SCIA ma occorre anche l’autorizzazione del Genio Civile

L’installazione di un ascensore per l’eliminazione delle barriere architettoniche costituisce un tema quanto mai attuale in tempi di bonus edilizi.

Sappiamo che tale dispositivo rappresenta un volume tecnico assentibile al massimo attraverso una SCIA.

C’è un caso, però, in cui il predetto titolo edilizio non può essere sufficiente per l’installazione di un ascensore, seppur finalizzato all’abbattimento delle barriere architettoniche.

Il Consiglio di Stato con la recente sentenza n. 467/2022 interviene in merito con alcuni chiarimenti.

Il caso dell’installazione di un ascensore interno con bucatiera dei solai

I tecnici di un Comune effettuavano un sopralluogo in un fabbricato privato sorto su area a rischio sismico con vincolo paesaggistico nonché idrogeologico, per il quale la proprietaria aveva presentato una SCIA avente oggetto opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

In particolare i tecnici del Comune, tra l'altro, contestavano l'installazione interna di un ascensore che, seppur contemplata nella SCIA, non ne erano state messe in evidenza nel progetto le bucaure nei solai realizzate per la stessa installazione.

A parere dell'amministrazione comunale l'apertura di quei fori nel solaio avrebbe dovuto essere accompagnata dall'autorizzazione del Genio Civile, per cui veniva ordinata la sospensione dei lavori. La donna decideva, quindi, di fare ricorso al Tar che lo respingeva con la seguente motivazione: la predisposizione dell'ascensore interno mediante bucaure nei solai, potendo compromettere la staticità del fabbricato, è sottoposto ad autorizzazione del genio civile, la cui assenza nel caso concreto ha impedito la procedibilità della SCIA.

La questione approdava in CdS; la ricorrente in appello sosteneva che:

- l'installazione dell'ascensore, in concreto finalizzato all'abbattimento di barriere architettoniche, non necessitava di titolo edilizio e neppure del parere del Genio Civile, non essendo state intaccate, per realizzarlo, le nervature del solaio e le relative travi portanti;
- il DGR (Deliberazione della Giunta regionale) includeva tra gli interventi che, in zona sismica, si considerano opere minori non soggette al deposito/autorizzazione da parte del Servizio Tecnico Regionale la realizzazione di aperture nei solai e nella copertura, senza modifica della falda o alterazione del comportamento strutturale, di superficie inferiore o uguale a 1 m² e senza intaccare le nervature.

La sentenza del Consiglio di Stato sull'installazione degli ascensori in area sismica

I giudici di Palazzo Spada fanno presente che lo stesso DGR include l'installazione di montacarichi e piattaforme elevatrici che non necessitano di aperture nei solai, le cui strutture non modificano significativamente la distribuzione delle azioni orizzontali.

Fatta questa premessa, i togati ritengono che la normativa citata non consente, in zona sismica, di installare ascensori senza il preventivo parere del Servizio Tecnico Regionale, quando tale intervento richieda di aprire aperture nei solai. E' vero che è possibile realizzare aperture nei solai se di superficie non superiore a 1 m² e se non sono intaccate le nervature, tuttavia non se si tratti di installare un vano ascensore.

I giudici specificano, infine, che il titolo abilitativo e l'autorizzazione sismica seguono due iter autonomi: gli artt. 94 e successivi del dpr n. 380/2001 impongono, a prescindere dal titolo edilizio necessario, che gli interventi da realizzarsi in zona sismica siano sempre preventivamente autorizzati dal competente ufficio tecnico della Regione.

Il ricorso non è, quindi, accolto.

Link di riferimento: https://www.giustizia-amministrativa.it/portale/pages/istituzionale/visualizza/?nodeRef=&schema=cds&nrg=202100234&nomeFile=202200467_11.html&subDir=Provvedimenti



ELETTROTECNICA

ELETTROTECNICA

APPARECCHI DI ILLUMINAZIONE PER GALLERIE - GUIDA ALLA PROGETTAZIONE

E' in inchiesta pubblica il progetto CEI C.1294 dal titolo "Guida alla progettazione di apparecchi di illuminazione per gallerie con prestazioni termiche aggiuntive".

Il documento sarà a disposizione di tutti gli interessati fino al giorno 11 marzo 2022, data entro la quale sarà possibile inviare i propri commenti al normatore.

"Questo documento e' una guida alla progettazione degli apparecchi di illuminazione con prestazioni termiche aggiuntive per garantire il funzionamento adeguato nei primi minuti a seguito dello svilup-

po di un incendio in galleria. La presente guida si applica agli apparecchi di illuminazione utilizzati nelle gallerie stradali e ferroviarie per l'illuminazione di riserva e agli apparecchi di illuminazione di evacuazione.

Gli impianti per gallerie sono generalmente suddivisi in moduli e progettati in modo che, anche in caso di incidente o di incendio, possa venire danneggiato un singolo modulo, garantendo la continuità di servizio per i moduli a monte e a valle. Ai singoli apparecchi di illuminazione non è richiesta una particolare resistenza al fuoco in quanto, in prossimità dell'incendio, non è normalmente necessaria una continuità di servizio, viste le temperature che si sviluppano e vista la probabile presenza di fumi opacizzanti.

Pur essendo gli apparecchi di illuminazione in prossimità dell'incendio elementi sacrificabili, potrebbe essere necessario garantire, per i primi minuti successivi all'insorgere dell'incendio, il corretto funzionamento in presenza di alte temperature generate dall'incendio stesso per consentire a persone o mezzi di poter evacuare o allontanarsi in sicurezza dalla zona di pericolo.

Link di riferimento: <https://www.ceinorme.it/doc/pubenq/C1294.pdf>



FISCALE

FISCALE

STATI DI AVANZAMENTO A CAVALLO D'ANNO – CESSIONE DEL CREDITO

Agenzia delle Entrate – Risposta n° 56/2022

SAL 30% per interventi a cavallo d'anno: le limitazioni imposte dal principio di cassa

La nuova risposta delle Entrate (Interpello 56/2022) fornisce un'interpretazione a una questione particolarmente sentita a fine anno, quando in molti devono certificare un SAL di almeno il 30% facendo riferimento a lavori e spese afferenti a due anni diversi.

Nella fattispecie, il contribuente chiede al Fisco se l'importo afferente al primo SAL, emesso nel 2022 e riferito a spese sostenute sia nel 2021 che nel 2022 (a cavallo di due anni), sia cedibile ad un istituto di credito e, in caso affermativo, quale annualità vada indicata ai fini della comunicazione dell'opzione per interventi edilizi e Superbonus (in quanto la comunicazione consente la scelta di un solo anno).

SAL e principio di cassa per Superbonus

Per rispondere alla domanda dell'istante, occorre fare alcune considerazioni su principi generali. In pratica bisogna fare i conti con due questioni che viaggiano separatamente: SAL da un lato e principio di cassa dall'altro.

Per il SAL non ci sono dubbi: si tratta di attestare il raggiungimento del 30% dei lavori (eseguiti!) rispetto all'intervento complessivo. Non c'è nessun tipo di problema con le date: nel momento in cui si contabilizza il 30% della spesa, questa può afferire anche ad anni diversi (gli unici limiti in tal senso sono le scadenze del Superbonus, per le diverse tipologie di interventi e soggetti beneficiari).

Il vero problema è il principio di cassa: l'opzione per la cessione del credito può essere concretamente esercitata solo per le spese afferenti all'anno in cui si emette il SAL. In pratica, occorre raggiungere il 30% nello stesso anno.

Invece, le spese che afferiscono allo stesso SAL, ma sostenute nell'anno precedente dovranno essere utilizzate per forza in dichiarazione, (almeno per la prima rata, mentre le successive potranno essere cedute).

Questa è la conclusione a cui arriva l'Agenzia delle Entrate, secondo la logica che le spese del 2021 non possono essere cedute in virtù del fatto che nel 2021 non era ancora stato realizzato il 30%.

Prima del chiarimento, in molti hanno ragionato svincolando il SAL dal principio di cassa, come ap-

parrebbe naturale fare dopo aver letto il comma 1-bis dell'art. 121 del DL 34/2020: l'opzione di cui al comma 1 può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Ai fini del presente comma, per gli interventi di cui all'articolo 119 gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento.

ma i problemi sono sorti già nel momento in cui è stato necessario comunicare l'opzione, in quanto risulta possibile indicare un solo anno.

Con l'interpello 56, dunque, le Entrate confermano la necessità di riferirsi al principio di cassa.

Ciò sicuramente creerà difficoltà agli operatori e ai contribuenti negli ultimi mesi dell'anno: saranno disincentivati gli interventi da iniziare a fine anno (il rischio è di non raggiungere almeno il 30% entro il 31 dicembre e non poter monetizzare la spesa sostenuta) oppure per quelli iniziati si farà la corsa a raggiungere il 30%.

Ricordiamo, comunque, che per le spese sostenute nell'anno precedente, anche se è necessario usufruire della detrazione direttamente in dichiarazione per la prima rata, è comunque possibile cedere tutte le rate successive.

Le regole per l'emissione dei SAL

Cogliamo l'occasione per fare il punto sulle regole per l'emissione del SAL per i vari bonus edili.

Emettere un SAL, lo abbiamo detto prima, vuol dire rendicontare i lavori effettuati dall'inizio fino a una certa data; più in particolare, il SAL riassume tutte le lavorazioni e tutte le somministrazioni eseguite dall'inizio dell'appalto fino al momento di emissione (v. articolo specifico sul SAL).

SAL e Superbonus (ecobonus e sismabonus)

Per il Superbonus i SAL vanno determinati distintamente tra ecobonus e sismabonus (v. articolo su come si calcolano i SAL):

- SAL ecobonus 110: ammontare complessivo dei lavori di efficientamento energetico eseguiti / importo degli stessi lavori previsti in progetto;
- SAL sismabonus 110: ammontare complessivo dei lavori di messa in sicurezza statica eseguiti / importo degli stessi lavori previsti in progetto.

NB: il denominatore tiene in conto l'importo complessivo dei lavori (anche eccedenti la spesa massima agevolata).

Per procedere alla cessione del credito/sconto in fattura in ambito Superbonus, occorre aver realizzato (e pagato) il 30% dei lavori.

SAL altri bonus

Per la determinazione del SAL valgono le stesse regole:

- lavori eseguiti/lavori in progetto

Tuttavia, stando alla Circolare 16/E di fine 2021, per procedere alla cessione del credito o allo sconto è sufficiente che i lavori siano almeno iniziati.

Link di riferimento: [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/4081309/](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/4081309/Risposta_56_31.01.2022.pdf/81cfdd7a-e19a-fa2f-4ea7-62c30e2435b2)

Risposta_56_31.01.2022.pdf/81cfdd7a-e19a-fa2f-4ea7-62c30e2435b2

CHECK LIST PER VISTO DI CONFORMITA' SU BONUS FISCALI

Fondazione Nazionale Commercialisti – N° 3 check list

Dai commercialisti: per i professionisti ecco i documenti da controllare prima di apporre il visto di conformità per la cessione del credito

Le detrazioni fiscali continuano ad essere il volano per l'edilizia: la legge di Bilancio 2022 ha, inoltre, prorogato per le spese sostenute negli anni 2022, 2023 e 2024 la possibilità di optare per la cessione del credito e per lo sconto in fattura anche in relazione agli interventi che danno diritto a: ecobonus, sismabonus e bonus ristrutturazioni.

Un utile contributo arriva dalla Fondazione Nazionale dei Commercialisti che ha pubblicato tre check list relative alle verifiche preventive all'apposizione del visto di conformità per: ecobonus, sismabonus e bonus ristrutturazioni.

Ti ricordo che puoi utilizzare gratuitamente per 7 giorni il software per la gestione della pratica di

Superbonus, che contiene anche la check-list dei commercialisti, con relativa raccolta documentale.

Visto di conformità

Il visto di conformità, ricordiamo, è un adempimento per l'esercizio delle opzioni cessione del credito e sconto in fattura, già previsto per i lavori rientranti nel superbonus 110%.

A decorrere dal 12 novembre 2021 il decreto antifrodi (dl n. 157/2021) ha esteso l'obbligo, già previsto per gli interventi rientranti nel Superbonus 110%, di dotarsi del visto di conformità e dell'asseverazione della congruità delle spese sostenute anche alle detrazioni edilizie ordinarie, tra cui: ecobonus, sismabonus, bonus ristrutturazioni e bonus facciate.

La decisione di introdurre nuovi obblighi nell'ambito dei cosiddetti bonus edilizi deriva dal bisogno di contenere il fenomeno delle frodi ai danni dello Stato ed arginare possibili abusi riscontrati, per lo più, nell'ambito della cessione del credito.

Sono esclusi da tale obbligo gli interventi minori (comunque diversi da quelli rientranti nel bonus facciate), ossia gli interventi:

- classificati come attività di edilizia libera;
- di importo complessivo non superiore a 10.000 euro.

Per tutti gli altri bonus casa l'obbligo di apposizione del visto di conformità da parte del commercialista si affianca all'asseverazione di congruità dei prezzi, per la quale si attende entro i primi giorni del mese di febbraio la pubblicazione di un apposito decreto del MITE.

Check list ecobonus, sismabonus e bonus ristrutturazioni

Le guide in esame rappresentano strumenti di supporto per il professionista di carattere generale, non possono certo ritenersi esaustive circa i controlli da effettuare. Il professionista incaricato deve verificare, caso per caso, la conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta e che è necessaria ai fini della valida apposizione del visto di conformità.

Viene innanzitutto precisato che in tutti e 3 i casi (ecobonus, bonus ristrutturazioni e sismabonus), sarà necessario verificare i dati relativi all'immobile, quali:

- la visura catastale,
- la domanda di accatastamento,
- le ricevute di pagamento delle tasse locali (IMU e TARI).

Ai documenti relativi alla proprietà o disponibilità dell'immobile sarà poi necessario affiancare le verifiche relative alle tipologie di lavoro effettuato; una serie di controlli preventivi, che in base ai documenti di spesa e ai pagamenti effettuati aprono la strada alla cessione del credito d'imposta o all'applicazione dello sconto in fattura.

In allegato, rispettivamente, le 3 check list: ecobonus, sismabonus e bonus ristrutturazioni.

Link di riferimento: <https://www.fondazione nazionalecommercialisti.it/node/1608>

GUIDA PRATICA ALLE AGEVOLAZIONI FISCALI 2022

Consiglio Nazionale del Notariato

La nuova guida focalizzata sui bonus fiscali sulla casa, con schede tecniche per orientare tecnici e cittadini nell'ambito normativo

Numerosi sono stati negli ultimi mesi gli interventi da parte del Governo a sostegno dell'economia per fronteggiare la crisi in corso, anche a causa dell'emergenza Covid.

Tra le misure per il rilancio del mercato immobiliare italiano si affermano le detrazioni fiscali, alcune già esistenti e altre nuove, per una sempre maggior ripresa del settore edilizio.

Il Consiglio Nazionale del Notariato e le Associazioni dei consumatori hanno elaborato una nuova guida focalizzata sui bonus fiscali inerenti alla "casa" per orientare i cittadini in una vera e propria "giungla" normativa.

Guida Notariato

La guida "Immobili e bonus fiscali 2022" fornisce a tecnici e cittadini un utile e pratico strumento per valutare la possibilità, nel caso concreto, di beneficiare delle varie agevolazioni fiscali.

Il documento si presenta come una sintesi delle molteplici agevolazioni fiscali relative al settore im-

mobiliare illustrando, inoltre, i criteri per la cumulabilità dei bonus, lo sconto in fattura, la cessione del credito.

Infine, le schede sintetiche illustrano i singoli bonus, mettendo a confronto la normativa a regime e quella transitoria, indicando le agevolazioni fiscali in vigore e le modalità per usufruirne, con anche alcuni esempi pratici.

Struttura

La guida indica, a titolo esemplificativo, le principali agevolazioni, quali: bonus edilizio, ecobonus, sismabonus, bonus facciate, bonus acquisti e Superbonus, ed è integrata e coordinata con le informazioni presenti nelle schede tecniche che sono strutturate in modo sistematico.

Con riguardo alle schede tecniche si ha che:

- la prima colonna indica le tipologie di interventi ricompresi nel bonus;
- la seconda colonna evidenzia la disciplina a regime (senza limite temporale) e le eventuali varianti temporanee;
- la terza colonna illustra la disciplina “rafforzata” (con le maggiori aliquote e i maggiori tetti di spesa agevolabili), di norma di carattere temporaneo;
- la quarta colonna riporta la disciplina del Superbonus (ossia la disciplina di maggior favore introdotta nel 2020 ma non di portata generale, bensì limitata solo a determinati interventi e favore solo di specifiche categorie di contribuenti).

La cumulabilità dei bonus

La guida si sofferma, inoltre, sul caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili: in tal caso il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

Tuttavia, prosegue il Notariato, il cumulo delle agevolazioni è applicabile solo se sono presenti determinate condizioni e ogni situazione va valutata caso per caso; ovviamente se lo stesso intervento è riconducibile a due diverse fattispecie agevolabili, il contribuente potrà applicare una sola agevolazione.

Lo sconto in fattura o la cessione del credito d'imposta

La guida del Notariato ricorda, inoltre, che per le spese sostenute negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024 per gli interventi che fruiscono dei bonus fiscali (limitatamente al solo Superbonus anche le spese sostenute nel 2025) è possibile optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, per:

- lo sconto in fattura da parte dei fornitori che hanno effettuato gli interventi fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, con facoltà per i fornitori stessi di cedere il credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- la cessione di un credito d'imposta, di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Documenti da conservare

Infine i documenti da conservare.

I beneficiari delle agevolazioni devono tenere alcuni documenti da esibire in caso di accertamenti e verifiche da parte dell'Agenzia delle Entrate, e precisamente:

- le ricevute dei bonifici effettuati;
- le fatture e/o le ricevute fiscali relative alle spese effettuate per la realizzazione dei lavori.

Per seguire correttamente tutte le nuove regole sui bonus edilizia 2022, ti consiglio 2 strumenti indispensabili:

- la tabella in pdf sui bonus edilizia;
- il software per il calcolo e la gestione dei bonus edilizia da usare gratuitamente per 7 giorni.

Link di riferimento: <https://www.notariato.it/wp-content/uploads/ImmobiliBonusFiscali2021-1.pdf>

SUPERBONUS 110% ACCESSIBILE ALLE ONLUS

Agenzia delle Entrate – Risposta n° 47/2022

Nuovi chiarimenti dal Fisco: ok al Superbonus per le ONLUS che godono dell'esenzione parziale dalle imposte sui redditi

Nuova risposta (risposta n. 47/2022) dell'Agenzia delle Entrate: questa volta la questione in esame riguarda una cooperativa sociale, ai sensi della legge n. 381/1991, con natura di ONLUS ai sensi dell'articolo 10, comma 8, del dlgs n. 460/1997.

Il caso

Il caso tratta di una cooperativa sociale, che riveste contemporaneamente la qualifica di cooperativa di produzione e lavoro, la quale ha intenzione di eseguire degli interventi edilizi sul patrimonio immobiliare strumentale "per natura o per destinazione ai fini della propria attività".

Inoltre, come dichiarato dall'istante:

- l'edificio include immobili di categoria catastale A/2 e A/7, nonché di categoria D4, D6 e D7, C1 e C6;
 - ha assoggettato a tassazione la quota dell'utile destinato a riserva legale a partire dall'anno 2012.
- L'istante ha precisato ulteriormente che gli immobili indicati sono interessati dai seguenti interventi:
- isolamento termico delle superfici opache che interessano l'involucro degli edifici con incidenza superiore al 25%;
 - sostituzione di impianti di climatizzazione a condensazione o a pompa di calore;
 - installazione di pannelli fotovoltaici;
 - rimozione di barriere architettoniche;
 - sostituzione di serramenti;
 - coibentazione.

Pertanto, considerato che tutti gli immobili interessati dagli interventi sono detenuti a titolo di proprietà e che i redditi diversi da quelli derivati dall'attività caratteristica sono derivanti da appalti con Enti pubblici relativi alla gestione di servizi socio-assistenziali e sanitari, chiede di poter aver accesso al Superbonus 110, di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio).

Parere dell'Agenzia delle Entrate

Nel fornire la risposta, l'Agenzia delle Entrate ha richiamato la circolare n. 24/E del 2020 in cui viene chiarito che, in linea generale, trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, restano esclusi dalle detrazioni previste per il Superbonus:

- i soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva; possono optare, invece, della detrazione diretta, dello sconto in fattura oppure della cessione del credito;
- i soggetti che non possiedono redditi imponibili; questi non possono esercitare neanche l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

Con la risposta n. 253/2021, è stato precisato che, qualora una cooperativa sociale di produzione e lavoro rientri tra le ipotesi di esenzione dalle imposte sui redditi, NON potrà beneficiare del Superbonus né potrà esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione.

Tuttavia, continua il Fisco, il soggetto in esame usufruisce dell'esenzione parziale dalle imposte sui redditi (ai sensi dell'articolo 11 dpr n. 601/1973) e può, quindi, accedere al Superbonus nel rispetto delle condizioni e degli adempimenti previsti, compresa la possibilità di optare per la fruizione di una delle modalità alternative previste dall'articolo 121 del decreto Rilancio (sconto in fattura o per la cessione del credito).

Nel caso in esame, la società istante ha dichiarato di avere assoggettato a tassazione la quota dell'utile destinato a riserva legale a partire dall'anno 2012: si tratta quindi di un'ipotesi di "esenzione parziale".

Conclusioni

Alla luce di quanto esposto il Fisco dichiara che la società istante, tale ONLUS, potrà fruire delle detrazioni previste dal Superbonus, in relazione ai periodi d'imposta in cui sostiene le spese inerenti agli interventi agevolabili.



LL.PP.

RIPARTIZIONE DEGLI INCENTIVI PER FUNZIONI TECNICHE

DPCM 18 novembre 2021 n° 239, (G.U. n° 13 del 18.01.2022)

Ecco le norme per la ripartizione degli incentivi per funzioni tecniche: dall'ambito di applicazione alla determinazione degli importi

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale (n. 13 del 18 gennaio 2022) il decreto 18 novembre 2021, n. 239, contenente il "Regolamento recante norme per la ripartizione degli incentivi per funzioni tecniche al personale non dirigenziale della Presidenza del Consiglio dei ministri, a norma del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50"

Dpcm incentivi funzioni tecniche

Il provvedimento disciplina, quindi, la ripartizione delle risorse da destinare agli incentivi per lo svolgimento di funzioni tecniche di cui all'articolo 113, comma 2, del Codice dei Contratti.

Struttura

Il decreto è strutturato in 11 articoli, quali:

- Art.1 – Definizioni
- Art.2 – Oggetto e ambito di applicazione
- Art.3 – Misura degli incentivi
- Art.4 – Individuazione del personale
- Art.5 – Termini per le prestazioni
- Art.6 – Definizione delle percentuali effettive
- Art.7 – Determinazione degli importi
- Art.8 – Responsabilità per ritardo nei tempi previsti
- Art.9 – Altre ipotesi di responsabilità
- Art.10 – Accertamento della responsabilità
- Art. 11 – Disposizioni finali

Ambito di applicazione

L'ambito di applicazione del regolamento fa riferimento ai dipendenti pubblici, con qualifica non dirigenziale, in servizio presso la Presidenza per l'effettivo svolgimento delle funzioni tecniche.

Funzioni tecniche incentivabili

Sono incentivabili le funzioni tecniche relative a:

- procedure di gara indette dalla Presidenza;
- procedure di gara effettuate in seguito all'adesione ad accordi quadro indetti da centrali di committenza, aventi a oggetto l'acquisizione di lavori, servizi e forniture e i contratti misti di lavori, servizi e forniture;
- modifiche o varianti di cui all'articolo 106 del Codice che determinino un incremento dell'importo a base di gara, ad eccezione delle modifiche contrattuali derivanti da errori progettuali.

Sono, invece, esclusi gli incentivi nei casi di affidamento diretto o per somma urgenza, mera adesione a una convenzione CONSIP e informale consultazione del mercato.

Misura degli incentivi

Gli incentivi per le suddette funzioni tecniche hanno una quota non superiore al 2% dell'importo dei lavori, servizi e forniture posti a base di gara nella procedura di scelta del contraente, al netto dell'IVA.

Di seguito gli scaglioni e le relative aliquote:

- 2% per importi fino a 5 milioni di euro;
- 1,8% per la parte di importo eccedente 5 milioni di euro e fino a 10 milioni di euro;

- 1,5% per la parte di importo eccedente 10 milioni di euro e fino a 20 milioni di euro;
- 1% per la parte di importo eccedente 20 milioni di euro.

Individuazione del personale

Per ogni lavoro, servizio o fornitura di diretta gestione della Presidenza, il RUO:

- nomina il RUP, nell'ambito del personale in servizio;
- individua gli incaricati delle funzioni tecniche ed i collaboratori tecnici e amministrativi, sia del RUP, sia degli incaricati, nell'ambito del personale in servizio.

Prestazioni

Un apposito provvedimento del RUO indica gli importi spettanti al personale incaricato. Nello specifico, le prestazioni devono riferirsi a:

- direzione lavori, con l'emissione del certificato di ultimazione lavori;
- collaudo tecnico amministrativo, con l'emissione del certificato di collaudo finale;
- programmazione della spesa per investimenti, con l'emanazione del relativo provvedimento;
- verifica dei progetti, con l'invio al responsabile unico del procedimento della relazione finale di verifica;
- procedure di bando, con la pubblicazione dell'aggiudicazione;
- esecuzione dei contratti in caso di forniture e servizi, con l'espletamento delle verifiche periodiche;
- verifiche di conformità, con l'emissione della certificazione di regolare esecuzione.

Termini

Nel provvedimento di conferimento dell'incarico sono anche indicati i termini entro i quali devono essere eseguite le prestazioni:

- nel caso di direzione dei lavori i termini coincidono con il tempo utile contrattuale assegnato all'impresa per l'esecuzione dei lavori;
- nel caso di collaudo, i termini coincidono con quelli previsti dalle norme del Codice e dalle relative norme attuative.

Ipotesi di responsabilità

Il decreto, infine, si pronuncia in merito alle responsabilità a seconda delle seguenti circostanze:

- in caso di incremento dei tempi previsti per l'espletamento delle attività, imputabile al soggetto incaricato, l'incentivo da corrispondere è ridotto di una penale pari all'1% dell'importo spettante per ogni settimana di ritardo o frazione di settimana superiore a 3 giorni;
- in caso di ritardo tale da determinare una decurtazione superiore al 20% dell'importo spettante al dipendente, l'incarico è revocato e non è corrisposto alcun incentivo;
- l'incarico è revocato e non è corrisposto alcun incentivo anche nel caso in cui il soggetto incaricato nello svolgimento dei compiti assegnati per l'esecuzione di funzioni tecniche, risulti responsabile di:
- violazioni degli obblighi previsti dalla legge, dalla contrattazione collettiva di lavoro e dal codice di comportamento;
- errori, omissioni o negligenze, tali da determinare aumenti dei costi previsti nel quadro economico o danni per la Presidenza.

Il provvedimento entrerà in vigore il 2 febbraio 2022.

Link di riferimento: <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2022/01/18/22G00003/sg>



SICUREZZA

DATA CERTA DVR - DOCUMENTO DI VALUTAZIONE DEI RISCHI

D.Lgs. n° 81/2008 art. 28, comma 2

Il Documento di Valutazione dei Rischi deve avere data certa? Come si fa la data certa del DVR? Sì, la data certa è un obbligo: ecco le 6 modalità per apporla!

Il Documento di Valutazione dei Rischi – DVR – è un documento obbligatorio per tutte le aziende con almeno un dipendente; ha come obiettivo quello di individuare e valutare preventivamente tutti i potenziali rischi presenti in azienda che possono causare danni alla salute o minacciare la sicurezza dei lavoratori. Il datore di lavoro è il principale responsabile della redazione del DVR.

Una domanda che ricorre con frequenza in relazione all'obbligo di stesura del DVR è la seguente: il documento di valutazione dei rischi deve avere data certa? Sì, il documento di valutazione dei rischi (DVR) deve avere data certa per evitare il rischio di incorrere in severe sanzioni. In questo articolo ti spiego come apporre la data certa sul DVR.

Il Documento di Valutazione dei Rischi deve avere data certa?

Il Documento di Valutazione dei Rischi deve avere data certa per provare che il documento sia stato redatto con un preciso riferimento temporale.

L'obbligo sull'attestazione della data certa è richiamato nel dlgs 81/2008 dal comma 2 – art. 28 “Oggetto della Valutazione dei rischi” come di seguito riportato:

“Il documento di cui all'art. 17, comma 1, lettera a), redatto a conclusione della valutazione può essere tenuto, nel rispetto delle previsioni di cui all'articolo 53 del decreto, su supporto informatico e, deve essere munito anche tramite le procedure applicabili ai supporti informatici di cui all'articolo 53, di data certa o attestata dalla sottoscrizione del documento medesimo da parte del datore di lavoro, nonché, ai soli fini della prova della data, dalla sottoscrizione del responsabile del servizio di prevenzione e protezione, del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza o del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza territoriale e del medico competente, ove nominato [...]”

Oltre alla normativa, l'obbligo di apporre data certa ai documenti deriva anche dalla passata giurisprudenza; nel 2008, proprio successivamente all'entrata in vigore del dlgs 81/2008, la Suprema Corte di Cassazione si esprime sul tema della data certa all'interno di una sentenza (n. 43840/2008) secondo cui un documento privo di data certa ed esibito dopo la data di accertamento da parte dell'organo di vigilanza non è idoneo a provare che lo stesso sia stato elaborato prima dell'accertamento medesimo.

L'inserimento della data certa è un importante elemento che serve a certificare che il datore di lavoro abbia richiesto ed effettuato la valutazione dei rischi prima che si verifichino infortuni o altre situazioni di criticità in questo ambito.

Non fornire di data certa il DVR (Documento di Valutazione dei Rischi) può essere sanzionato con un'ammenda da 1.000 a 4.000 euro (violazione art. 28 comma 2 del dlgs 81/08). In caso di infortunio, la mancanza della data certa sul documento costituisce un'aggravante in quanto la causa dell'evento lesivo sarà individuata nei difetti strutturali aziendali.

Il Documento di Valutazione dei Rischi richiede una grande attenzione nella sua redazione, infatti, la data certa è solo uno degli obblighi legati al DVR. A seconda dei casi, l'errata o la mancata redazione di questo documento può comportare sanzioni di semplice natura amministrativa oppure sanzioni penali che prevedono addirittura l'arresto.

Per questo motivo, ti consiglio di farti supportare in questa attività da un software per la redazione del DVR in cui trovi le linee guida efficaci per la valutazione dei rischi di tutte le attività di lavoro; puoi

usarlo gratuitamente per 30 giorni e redigere il DVR tenendo conto di tutte le specificità della tua attività.

Come apporre la data certa sul Documento di Valutazione dei Rischi?

Ci sono 6 modalità per apporre la data certa sul Documento di Valutazione dei Rischi:

- 1.** sottoscrizione congiunta del Datore di Lavoro, del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP), del Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza o del Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza Territoriale (RLS/RLST) e del Medico Competente;
- 2.** posta elettronica certificata (PEC) in cui il DVR viene spedito in formato pdf via PEC alla propria casella PEC oppure ad un altro account di posta elettronica certificata;
- 3.** raccomandata senza busta in cui il documento di valutazione dei rischi viene inviato, privo di busta, al proprio indirizzo aziendale con avviso di ricevimento allo stesso mittente così che il codice barra di spedizione possa certificare l'invio e la data in cui è avvenuto;
- 4.** data certa digitale tramite marca temporale (EPCM) in cui sul documento di valutazione dei rischi viene apposta una marca postale elettronica temporale acquistata su Postel, in modo da associare a un documento informatico una firma digitale, una data e un orario che sono giuridicamente certi e opponibili ai terzi;
- 5.** atto protocollare per gli Enti Pubblici che riguarda in particolare le pubbliche amministrazioni e si tratta dell'adozione di un atto deliberativo di cui sia certa la data in base alla disciplina della formazione, numerazione e pubblicazione dell'atto stesso;
- 6.** autentica del notaio in cui il notaio provvede ad effettuare una "copia conforme" del DVR con apposizione della data certa e della propria firma accompagnato da un verbale di deposito; questa modalità è sicuramente quella più costosa.

Non è più disponibile, invece, il servizio data certa di Poste Italiane, che consisteva nel fare apporre, presso un ufficio postale, il timbro sul DVR avente corpo unico.

Il Documento di Valutazione dei Rischi, dopo l'apposizione della data certa, va conservato in azienda come prescritto dal Testo Unico. Può essere conservato in formato cartaceo oppure in formato digitale.

Un altro metodo che sicuramente si farà strada, perché tecnologicamente all'avanguardia e al contempo semplice e sicuro, è la registrazione del documento in blockchain. Per fare questo puoi usare uno specifico software come usBIM, un sistema in cloud con 10 GB e 12 applicazioni gratuite per i professionisti delle costruzioni (ingegneri, architetti, geometri, imprese, Pubbliche Amministrazioni) con cui registrare e condividere in cloud anche un DVR o attraverso una specifica applicazione registrarlo in blockchain.

Link di riferimento: <http://sicurezzalavoro.pmiservizi.it/normativa/dlgs-81-08/articolo-28-oggetto-della-valutazione-dei-rischi.html>