

Dino de Paolis
Pier Luigi Borsò

L'ASSEVERAZIONE DI CONGRUITÀ DELLE SPESE PER I BONUS FISCALI EDILIZI

Guida pratica dal computo all'asseverazione

Sono a cura del dott. Dino de Paolis i capitoli da 1 a 5, nonché le elaborazioni concernenti spese tecniche, quadro economico e asseverazioni per il Capitolo 6.

Sono a cura del Geom. Pier Luigi Borsò i computi metrici e le tavole di progetto per il Capitolo 6.

RINGRAZIAMENTI

Si ringraziano inoltre per la preziosa e competente collaborazione:

- * **Ing. Emanuele Sassi** dipendente pubblico, presso Alma Mater Studiorum - Università di Bologna - Area Edilizia e Sostenibilità, per il supporto tecnico;
- * **Studio Geom Loris Miani** - Via Salvo D'Acquisto, 230, 41058 Vignola (MO) - per l'esempio sul Super-Ecobonus, disegni e computo metrico estimativo;
- * **Studio Geom. Gabriele Martello**, Via M. Secten 4/a, 41016 Rovereto s/S di Novi di Modena (MO), per il supporto tecnico;
- * **Ditta Scaramagli & Borghi - Geom. Fabio Franceschini e c. Snc**, via N. Pisano 35, 40138 Bologna (BO) - per indicazioni su tinteggiature, decorazioni, verniciature, stucchi, controsoffitti, verifica cronoprogramma lavori e gestione dei costi;
- * **Dott. Stefano Di Cesare** - www.scontopolizza.it - per il materiale e le preziose informazioni riguardanti il capitolo sulla polizza per l'asseveratore.

© Copyright Legislazione Tecnica 2022

La riproduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo, nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi.

Finito di stampare nel mese di giugno 2022 da
Stabilimento Tipolitografico Ugo Quintily S.p.A.
Viale Enrico Ortolani 149/151 – Zona industriale di Acilia – 00125 Roma

Legislazione Tecnica S.r.L.

00144 Roma, Via dell'Architettura 16

Servizio Clienti

Tel. 06/5921743 - Fax 06/5921068

servizio.clienti@legislazionetecnica.it

Portale informativo: www.legislazionetecnica.it

Shop: ltshop.legislazionetecnica.it

Il contenuto del testo è frutto dell'esperienza degli Autori, di un'accurata analisi della normativa e della pertinente prassi amministrativa, nonché delle buone pratiche in uso nell'industria di riferimento.

Le opinioni contenute nel testo sono quelle degli Autori, in nessun caso responsabili per il loro utilizzo.

Il lettore utilizza il contenuto del testo a proprio rischio, ritenendo indenni gli Autori da qualsiasi pretesa risarcitoria.

CAP. 1

QUANDO REDIGERE L'ASSEVERAZIONE

| | |
|--|----|
| DI CONGRUITÀ DELLE SPESE | 7 |
| 1.1. Aspetti generali e campo di applicazione | 7 |
| 1.1.1. <i>Asseverazioni e visti per i bonus fiscali edilizi</i> | 7 |
| 1.1.2. <i>Cosa è l'asseverazione</i> | 10 |
| 1.1.3. <i>Cosa è il visto di conformità</i> | 13 |
| 1.2. Asseverazione requisiti tecnici e/o congruità spesa, quando è necessaria | 16 |
| 1.2.1. <i>Ricognizione e successione delle norme</i> | 17 |
| 1.2.2. <i>Visto di conformità e asseverazione congruità spesa, quando sono obbligatori</i> | 19 |
| 1.3. Asseverazione requisiti tecnici e/o congruità spese, moduli e tempistiche | 28 |
| 1.3.1. <i>Super-Ecobonus</i> | 28 |
| 1.3.2. <i>Ecobonus ordinario e Bonus facciate "termico"</i> | 29 |
| 1.3.3. <i>Super-Sismabonus, Sismabonus ordinario e Sismabonus acquisti</i> | 32 |
| 1.3.4. <i>Altri bonus</i> | 35 |
| 1.4. Riepilogo generale casistiche di obbligo | 36 |

CAP. 2

| | |
|--|----|
| CRITERI PER LA CONGRUITÀ DELLE SPESE | 37 |
| 2.1. Criteri per la verifica di congruità applicabili alle varie fattispecie ... | 37 |
| 2.2. Procedura applicativa D.M. 06/08/2020 ante modifica | 44 |
| 2.3. Procedura applicativa D.M. 75/2022 e D.M. 06/08/2020 post modifica. | 47 |
| 2.3.1. <i>Norme di riferimento e indicazioni generali</i> | 47 |
| 2.3.2. <i>Dettagli applicativi della procedura</i> | 51 |
| 2.4. Dubbi e situazioni varie | 60 |
| 2.4.1. <i>Quali limiti in caso di analisi prezzo (NP)</i> | 60 |
| 2.4.2. <i>Varianti in corso d'opera e cambio di prezzari</i> | 63 |
| 2.4.3. <i>Necessità o meno che i lavori siano già eseguiti</i> | 64 |
| 2.5. Verifiche e controlli per il visto di conformità | 67 |
| 2.5.1. <i>Requisiti, adempimenti e documenti per Super-Ecobonus e/o Super-Sismabonus</i> | 67 |
| 2.5.2. <i>Requisiti, adempimenti e documenti per Bonus facciate</i> | 71 |
| 2.5.3. <i>Requisiti, adempimenti e documenti per Sismabonus ordinario</i> ... | 73 |
| 2.5.4. <i>Requisiti, adempimenti e documenti per Ecobonus ordinario</i> | 76 |
| 2.5.5. <i>Requisiti, adempimenti e documenti per Bonus ristrutturazione</i> ... | 78 |

| | |
|---|----|
| 2.5.6. Verifica del contratto collettivo e congruità della manodopera | 80 |
| 2.5.7. Verifica del contratto collettivo e congruità della manodopera | 85 |

CAP. 3

| | |
|--|-----|
| LA MODULISTICA | 87 |
| 3.1. Modulistica per il Super-Ecobonus | 87 |
| 3.1.1. Registrazione asseveratore..... | 87 |
| 3.1.2. Impostazione dei dati essenziali dell'asseverazione..... | 88 |
| 3.1.3. Dichiarazioni iniziali..... | 92 |
| 3.1.4. Interventi trainanti..... | 93 |
| 3.1.5. Dettaglio delle unità immobiliari..... | 99 |
| 3.1.6. Interventi trainati sulle parti comuni..... | 101 |
| 3.1.7. Interventi trainati sulle parti private..... | 105 |
| 3.1.8. Riepilogo e dichiarazioni finali..... | 109 |
| 3.1.9. Allegati all'asseverazione e conclusione della procedura..... | 110 |
| 3.1.10. Correzione degli errori nell'asseverazione..... | 111 |
| 3.2. Modulistica per il Super-Sismabonus e il Sismabonus ordinario | 115 |
| 3.2.1. Identificazione del modello e della zona di intervento..... | 115 |
| 3.2.2. Identificazione dell'immobile e dati catastali..... | 116 |
| 3.2.3. Requisiti del tecnico asseveratore..... | 117 |
| 3.2.4. Polizza assicurativa..... | 118 |
| 3.2.5. Importo dei lavori di progetto..... | 118 |
| 3.2.6. Congruità dei costi per il Sismabonus acquisti..... | 120 |
| 3.2.7. Stato di avanzamento lavori e stato finale..... | 120 |
| 3.2.8. Necessità di allegare il computo metrico..... | 122 |
| 3.2.9. Varianti in corso d'opera e modifiche ai costi preventivati..... | 122 |
| 3.2.10. Stato di fatto ante operam e stato conseguente l'intervento..... | 122 |
| 3.2.11. Indicazione degli estremi del Genio civile..... | 125 |
| 3.2.12. Effetti dell'intervento di riduzione del rischio sismico..... | 126 |
| 3.2.13. Fotovoltaico e barriere architettoniche trainate da Super-Sismabonus..... | 127 |
| 3.3. Modulistica libera per bonus vari | 127 |
| 3.3.1. Indicazioni generali e modalità di utilizzo..... | 127 |
| 3.3.2. Dati del tecnico..... | 130 |
| 3.3.3. Dati del contribuente..... | 131 |
| 3.3.4. Tipologia e dati dell'immobile..... | 131 |
| 3.3.5. Descrizione intervento e agevolazioni richieste..... | 132 |
| 3.3.6. Spesa prevista e criteri di valutazione..... | 133 |

CAP. 4

| | |
|--|-----|
| INCARICO E POLIZZA ASSICURATIVA | 139 |
| 4.1. L'incarico di asseveratore | 139 |
| 4.1.1. <i>Possibili criticità dell'incarico</i> | 139 |
| 4.1.2. <i>Esempi di clausole per incarico professionale</i> | 139 |
| 4.1.3. <i>Rapporto tra professionista e General contractor</i> | 141 |
| 4.1.4. <i>Coincidenza di ruoli e possibili incompatibilità</i> | 145 |
| 4.1.5. <i>Facsimile di incarico</i> | 148 |
| 4.2. I compensi dell'asseveratore | 153 |
| 4.2.1. <i>Determinazione dei compensi professionali</i> | 153 |
| 4.2.2. <i>Modalità di determinazione del compenso</i> | 154 |
| 4.2.3. <i>Prestazioni non previste dal decreto o non determinabili</i> | 157 |
| 4.2.4. <i>Oneri accessori e spese</i> | 157 |
| 4.2.5. <i>Categorie di opere e destinazioni funzionali</i> | 158 |
| 4.2.6. <i>Fasi prestazionali e prestazioni svolte</i> | 159 |
| 4.2.7. <i>Compenso del responsabile dei lavori</i> | 164 |
| 4.2.8. <i>Compenso per il visto di conformità</i> | 164 |
| 4.3. La polizza di responsabilità civile dell'asseveratore | 165 |
| 4.3.1. <i>Alternative possibili e casi in cui è obbligatoria</i> | 165 |
| 4.3.2. <i>Caratteristiche tipiche della polizza asseveratore</i> | 169 |
| 4.4. Responsabilità e sanzioni per i professionisti | 170 |
| 4.4.1. <i>Perdita dei benefici fiscali e responsabilità del professionista</i> | 170 |
| 4.4.2. <i>Responsabilità di carattere penale e amministrativo</i> | 172 |

CAP. 5

| | |
|---|-----|
| RACCOLTA NORMATIVA E PRASSI RAGIONATA ESSENZIALE | 175 |
| 5.1. Stralcio articoli 119 e 121 del D.L. 34/2020 (Decreto Rilancio) | 175 |
| 5.2. Testo del D.M. 06/08/2020 (Decreto Asseverazioni Ecobonus) | 179 |
| 5.3. Stralcio del D.M. 06/08/2020 (Decreto Requisiti Ecobonus) | 183 |
| 5.4. Testo del D.M. 14/02/2022, n. 75 (Decreto Valori Massimi) | 189 |
| 5.5. Stralcio del D.M. 28/02/2017, n. 58 (Linee guida Sismabonus) | 190 |
| 5.6. Testo della Circolare 16/E/2021 (Norme antifrode) | 191 |
| 5.7. Testo della Circolare 19/E/2022 (Chiarimenti vari) | 199 |
| 5.8. Risposte a FAQ sul Decreto Valori Massimi | 215 |

CAP. 6

| | |
|---|-----|
| ESEMPI PRATICI CON COMPUTO E ASSEVERAZIONE | 219 |
| 6.1. Bonus ristrutturazioni (appartamento) | 220 |
| 6.1.1. <i>Inquadramento dell'intervento</i> | 220 |
| 6.1.2. <i>Elaborati grafici</i> | 220 |
| 6.1.3. <i>Computo metrico estimativo</i> | 227 |
| 6.1.4. <i>Calcolo spese tecniche</i> | 238 |
| 6.1.5. <i>Quadro economico riepilogativo</i> | 242 |
| 6.1.6. <i>Asseverazione a stato finale</i> | 242 |

| | |
|---|-----|
| 6.2. Bonus facciate (condominio) | 245 |
| 6.2.1. <i>Inquadramento dell'intervento</i> | 245 |
| 6.2.2. <i>Elaborati grafici</i> | 245 |
| 6.2.3. <i>Computo metrico estimativo</i> | 254 |
| 6.2.4. <i>Calcolo spese tecniche</i> | 260 |
| 6.2.5. <i>Quadro economico riepilogativo</i> | 262 |
| 6.2.6. <i>Asseverazione a stato di avanzamento</i> | 263 |
| 6.2.7. <i>Asseverazione a fine lavori</i> | 265 |
| 6.3. Sismabonus ordinario o Super-Sismabonus (edificio unifamiliare) . | 268 |
| 6.3.1. <i>Inquadramento dell'intervento</i> | 268 |
| 6.3.2. <i>Elaborati grafici</i> | 268 |
| 6.3.3. <i>Computo metrico estimativo</i> | 275 |
| 6.3.4. <i>Calcolo spese tecniche</i> | 282 |
| 6.3.5. <i>Quadro economico riepilogativo</i> | 285 |
| 6.3.6. <i>Asseverazione del progettista Allegato B</i> | 285 |
| 6.3.7. <i>Asseverazione del direttore dei lavori Allegato B-1</i> | 286 |
| 6.4. Super-Ecobonus (condominio) | 287 |
| 6.4.1. <i>Inquadramento dell'intervento</i> | 287 |
| 6.4.2. <i>Elaborati grafici</i> | 287 |
| 6.4.3. <i>Computo metrico estimativo</i> | 294 |
| 6.4.4. <i>Calcolo spese tecniche</i> | 306 |
| 6.4.5. <i>Verifica di congruità dei costi</i> | 311 |
| 6.4.6. <i>Quadro economico riepilogativo</i> | 313 |
| 6.4.7. <i>Asseverazioni</i> | 314 |
| 6.5. Ecobonus (appartamento) | 315 |
| 6.5.1. <i>Inquadramento dell'intervento</i> | 315 |
| 6.5.2. <i>Sviluppo dell'esempio</i> | 316 |
| 6.5.3. <i>Asseverazione a stato finale serramenti</i> | 316 |
| 6.5.4. <i>Asseverazione a stato finale impianto di riscaldamento</i> | 318 |

NOTA PER IL DOWNLOAD

Le seguenti risorse sono reperibili dal lettore nell'*Area download* collegata al volume, accessibile collegandosi all'indirizzo:

www.legislazionetecnica.it/download

ed inserendo il codice riportato in seconda di copertina dopo aver effettuato l'accesso con le proprie credenziali (chi non ne fosse in possesso dovrà preventivamente effettuare la registrazione gratuita al sito):

- * Modello asseverazione per bonus diversi dal Superbonus (.docx)
- * Modelli asseverazione Sismabonus D.M. 58/2017 (.docx)
- * Modello incarico professionale asseveratore (.docx)
- * Computi metrici dettagliati (.xlsx)
- * Tavole di progetto (.pdf)

CAP. 1

QUANDO REDIGERE L'ASSEVERAZIONE DI CONGRUITÀ DELLE SPESE

1.1. ASPETTI GENERALI E CAMPO DI APPLICAZIONE

1.1.1. Asseverazioni e visti per i bonus fiscali edilizi

A valle della enorme richiesta di lavori edilizi con fruizione dei relativi bonus fiscali, verificatasi con l'introduzione nell'ordinamento del c.d. “*Superbonus*” di cui all'art. 119 del D.L. 19/05/2020, n. 34 (c.d. “*Decreto Rilancio*”, convertito in legge dalla L. 17/07/2020, n. 77), che a sua volta ha risvegliato l'interesse anche per le altre forme di agevolazione già esistenti, a partire dalla fine del 2021 sono state previste norme finalizzate a disporre, come condizione per la fruizione di tali bonus, nuovi adempimenti allo scopo di limitare possibili comportamenti fraudolenti (c.d. norme “*antifrode*”) in questo tipo di operazioni.

Tali nuovi adempimenti sono finalizzati:

- a garantire lo Stato che i costi sostenuti per gli interventi edilizi, e sui quali viene calcolata la detrazione in base alle percentuali stabilite in maniera differenziata per le varie agevolazioni, rientrino entro parametri di “*congruità*”, e corrispondano a lavori effettivamente eseguiti;
- a garantire che la fruizione delle agevolazioni sia accompagnata dalla presenza di tutta la documentazione necessaria e richiesta, di carattere edilizio (autorizzazioni, comunicazioni, ecc.), contabile e fiscale (fatturazioni, pagamenti, ecc.) e vario (documenti che attestino il titolo di proprietà o di possesso, visure catastali, delibere condominiali, eventuali autodichiarazioni per specifici scopi, ecc.).

I nuovi adempimenti si aggiungono agli altri già previsti, e sono dovuti in tutti i casi per alcuni bonus, mentre per altri bonus solo in caso di fruizione degli stessi tramite le opzioni per la cessione del credito o lo sconto in fattura.

Il campo di applicazione di tali nuovi adempimenti coincide con quello dettato dal comma 2 dell'art. 121 del D.L. 34/2020, norma di riferimento che regola la possibilità per il contribuente di fruire, in aggiunta alla normale fruizione delle detrazioni nel periodo previsto, tra una delle seguenti opzioni:

- 1) cessione del credito;
- 2) sconto in fattura.

Si tratta in particolare delle seguenti fattispecie:

- a) interventi di recupero del patrimonio edilizio (art. 16-*bis* del D.P.R. 917/1986, comma 1, lettere a), b) e d)¹; art. 16 del D.L. 63/2013 - c.d. “*Bonus casa*”);

¹ La possibilità di fruire delle opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito anche per l'agevolazione di cui alla lettera d), comma 1, art. 16-*bis* del D.P.R. 917/1986, è stata introdotta dalla L. 234/2021

- b) interventi finalizzati al risparmio e all'efficientamento energetico (art. 14 del D.L. 63/2013; art. 119 del D.L. 34/2020, commi 1 e 2 - c.d. "**Ecobonus**" e "**Super-Ecobonus**");
- c) interventi di adeguamento antisismico (art. 16 del D.L. 63/2013, commi da 1-bis a 1-septies; art. 119 del D.L. 34/2020, comma 4 - c.d. "**Sismabonus**" e "**Super-Sismabonus**"), ivi compreso il "**Sismabonus acquisti**";
- d) interventi di recupero o restauro delle facciate (art. 1 della L. 160/2019, comma 219 - c.d. "**Bonus facciate**", declinabile sia come interventi di mera pulitura e tinteggiatura delle facciate che come interventi su facciate influenti dal punto di vista termico, c.d. "**Bonus facciate termico**");
- e) interventi di installazione di impianti fotovoltaici (art. 16-bis del D.P.R. 917/1986, comma 1, lettera h); art. 119 del D.L. 34/2020, commi 5 e 6 - "**Bonus fotovoltaico**", sia ordinario che "**trainato**" nel Superbonus);
- f) interventi per l'acquisto e la posa in opera di infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici (art. 16-ter del D.L. 63/2013; art. 119 del D.L. 34/2020, comma 8 - c.d. "**Bonus colonnine**", sia ordinario che "**trainato**" nel Superbonus)²;
- f-bis) interventi per il superamento e l'eliminazione di barriere architettoniche (art. 119-ter del D.L. 34/2020 - c.d. "**Bonus barriere architettoniche 2022**").

Si fa notare che dall'elenco di cui sopra mancano gli interventi concernenti l'eliminazione di barriere architettoniche, come previsti dalla lettera e), comma 1, art. 16-bis del D.P.R. 917/1986, che, si può dire, il legislatore ha "*dimenticato*" di inserire tra quelli per i quali è ammessa la cessione del credito (comma 2, art. 121 del D.L. 34/2020).

Considerando che tale intervento può essere "*trainato*" nel regime del Superbonus, a tale dimenticanza è stato posto rimedio in via interpretativa tramite *la Guida al Superbonus dell'Agenzia entrate*, nella quale è stato chiarito che gli interventi relativi alle barriere architettoniche possono usufruire della cessione del credito, ma questo solo quando rientrano tra quelli "*trainati*" nel Superbonus, considerandoli implicitamente ricompresi nell'elencazione degli interventi afferenti al Superbonus.

Se invece gli interventi in questione sono eseguiti da soli, non è possibile accedere alla cessione del credito o allo sconto in fattura³.

con decorrenza dal 01/01/2022, e pertanto è applicabile solo alle spese sostenute a partire da detto termine. L'agevolazione consiste nella possibilità per le persone fisiche di detrarre un importo pari al 50% delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 Euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali ad immobili residenziali, anche a proprietà comune.

² Per gli interventi di installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici di cui all'art. 16-ter del D.L. 63/2013 l'agevolazione vale per le spese sostenute fino al 31/12/2021, in quanto il termine di cui sopra non ci risulta essere stato oggetto di ulteriore proroga; pertanto, allo stato attuale l'agevolazione in questione è da ritenersi cessata (salvo possibilità di eseguire l'intervento come *trainato* nel Superbonus 110%).

³ Almeno per il 2022, peraltro, difficilmente la fattispecie sarà utilizzata, essendo stata prevista la nuova agevolazione per le barriere architettoniche di cui all'art. 119-ter del D.L. 34/2020, che presenta una percentuale di detrazione più alta (75%, seppure da applicarsi a massimali di spesa più ridotti) nonché un campo applicativo più ampio, esteso a tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello

In altri termini, la cessione del credito (o sconto in fattura) è attivabile solo quando l'intervento in questione rientra nel perimetro applicativo del Superbonus, e non quando viene eseguito come normale ristrutturazione al 50%.

Ai sensi del combinato disposto dei commi 2, lettera *b*) e 7-*bis*, art. 121 del D.L. 34/2020, in riferimento agli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche è possibile avvalersi della cessione del credito o dello sconto in fattura soltanto per le spese sostenute a partire dal 2022.

Il “*Superbonus*”, nelle sue varie declinazioni, già prevedeva fin dalla sua prima introduzione un meccanismo che consentisse di portare nel campo delle agevolazioni solo le spese sostenute rientranti in determinati parametri di “*congruità*”.

In particolare, i costi sostenuti per qualsiasi intervento agevolato con il Superbonus devono risultare *congrui* in relazione ai lavori che sono stati eseguiti, come attestato dall'asseverazione rilasciata da un professionista tecnico abilitato (comma 13 dell'art. 119 del D.L. 34/2020), redatta sulla base di specifici parametri (comma 13-*bis* dell'art. 119 del D.L. 34/2020).

Quanto sopra, sia per il contribuente che intenda portare il beneficio fiscale direttamente in detrazione nella propria dichiarazione dei redditi, sia per quello che intenda fruire di una delle opzioni per monetizzare tramite la cessione del credito o lo sconto in fattura.

Inoltre, sempre per il Superbonus, è stato fin dal principio previsto che - al fine di poter optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito d'imposta maturato - il contribuente è tenuto ad acquisire il *visto di conformità*, documento rilasciato da un professionista abilitato (essenzialmente commercialisti o consulenti del lavoro) oppure da un CAF, che attesta la sussistenza dei presupposti di fatto e di tutto il corredo documentale necessario per poter monetizzare il beneficio fiscale (comma 11 dell'art. 119 del D.L. 34/2020).

Parliamo quindi di due specifici adempimenti:

- 1) **l'asseverazione di congruità delle spese**, rilasciata da un professionista tecnico (alla quale nel seguito faremo riferimento anche, abbreviando, con “*AdC*”);
- 2) il **visto di conformità**, rilasciato da un professionista di area fiscale (al quale nel seguito faremo riferimento anche, abbreviando, con “*VdC*”).

Per alcuni specifici interventi ricollegati alla fruizione dei bonus fiscali, le norme richiedono anche il rispetto di determinati **requisiti di carattere tecnico-prestazionale degli interventi** (ad esempio, il conseguimento di un risparmio energetico oppure la riduzione del rischio sismico dell'edificio), **la cui asseverazione è anche affidata a un professionista tecnico abilitato** e alla quale faremo nel seguito riferimento anche, abbreviando, con “*ArT*”. Non è oggetto del presente lavoro l'attestazione sul rispetto dei requisiti tecnici, se non per il fatto che, quando dovuta, l'asseverazione di congruità della spesa è spesso rilasciata in uno con quest'ultima, nell'ambito di un solo unitario documento.

I diversi adempimenti ai fini dei bonus fiscali edilizi sono riepilogati nella tabella seguente.

Stato, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati, a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari.

| COSA | CHI | CONTENUTI |
|---------------------|---|---|
| ASSEVERAZIONE | Professionista tecnico | * Rispetto requisiti tecnici quando previsti (ArT) * Congruità della spesa quando prevista (AdC) |
| VISTO DI CONFORMITÀ | Commercialista, Consulente del lavoro o CAF | * Presenza corredo documentale necessario per fruire delle agevolazioni (VdC) |

Gli adempimenti relativi alla redazione dell'AdC e all'acquisizione del VdC, sono stati estesi, a partire dalla fine del 2021, anche alla fruizione degli altri bonus fiscali edilizi diversi dal Superbonus (ai quali spesso si fa riferimento come "*Bonus minori*"), quali ad esempio il Sismabonus, l'Ecobonus, il Bonus facciate, il Bonus casa.

Questa estensione è avvenuta tramite una serie di successivi interventi normativi ravvicinati tra loro, che hanno creato rilevanti difficoltà interpretative e una sovrapposizione di regimi diversi a seconda della tipologia di agevolazione, della data di avvio dei lavori e/o della data di avvio del procedimento edilizio (ad esempio, presentazione della SCIA).

Nel procedimento per la fruizione dei bonus fiscali edilizi, gli adempimenti relativi alla redazione dell'AdC, dell'ArT e all'acquisizione del VdC, si aggiungono come detto agli altri adempimenti di tipo burocratico amministrativo, che possono consistere, a titolo esemplificativo:

- nell'espletamento delle **normali formalità relative al procedimento edilizio**, alla stregua di qualsiasi altro intervento anche senza la fruizione dei bonus (ad esempio: presentazione della pratica allo Sportello unico del comune; Comunicazione di inizio lavori quando prevista; Comunicazione delle opere strutturali al Genio civile o altro ufficio preposto; Produzione e consegna della Relazione tecnica di progetto sul risparmio energetico, c.d. "*Legge 10*"; Comunicazione di fine lavori; ecc.);
- nella produzione e conservazione degli **altri documenti**, di natura contabile e non, a seconda del tipo di intervento e del soggetto committente (ad esempio: fatture e copie dei pagamenti; delibera assemblea di condominio; titolo di proprietà o di possesso dell'immobile; visure catastali; ecc.).

1.1.2. Cosa è l'asseverazione

Il nostro ordinamento giuridico - in particolare il D.P.R. 28/12/2000, n. 445 che reca il "*Testo unico in materia di documentazione amministrativa*" - distingue sostanzialmente due tipologie di dichiarazioni:

- 1) le "*dichiarazioni sostitutive di certificazioni*" (art. 46 del D.P.R. 445/2000), che sono riferite prevalentemente allo stato (ad esempio anagrafico) nonché a fatti riguardanti il dichiarante stesso, che ad esempio tramite tale formula può "*certificare*" la data di nascita, il proprio titolo di studio, oppure l'abilitazione e iscrizione ad un albo professionale, e altre circostanze per le quali servirebbe altrimenti procurarsi una certificazione rilasciata dall'ente competente;

2) le “*dichiarazioni sostitutive dell’atto di notorietà*” (art. 47 del D.P.R. 445/2000), che invece sono concernenti stati, qualità personali o fatti che siano a diretta conoscenza dell’interessato, ma che possono riguardare anche altri soggetti.

Le asseverazioni ai fini dei bonus fiscali edilizi rilasciate dal professionista tecnico rientrano nel punto 2) di cui sopra, sono dunque **dichiarazioni sostitutive dell’atto di notorietà rese ai sensi dell’art. 47 del D.P.R. 445/2000**, nelle quali il tecnico dichiara, ad esempio, la tipologia di intervento eseguito con la descrizione delle opere, il rispetto dei requisiti di carattere tecnico-prestazionale cui la norma ricollega la fruizione degli incentivi fiscali, la congruità spese sostenute dal contribuente per gli interventi agevolati.

Le asseverazioni da parte del professionista tecnico progettista vengono rilasciate, oltre che con riferimento delle sanzioni penali previste dagli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445/2000, anche con riferimento alla “*qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale*”.

È infatti tale specifica qualità del professionista tecnico che conferisce alla dichiarazione un valore giuridico speciale, qualificandole quali “*asseverazioni*” e comportando il verificarsi degli effetti che la norma specifica ha stabilito, ad esempio la fruibilità di agevolazioni fiscali.

Ciò avviene tramite l’apposizione di una formula con la quale il professionista conferma la veridicità delle dichiarazioni “*sotto la propria personale responsabilità*”, con una ulteriore autodichiarazione di verità della stessa apposta in calce al documento tramite la quale, appunto, ne **certifica la veridicità** ⁴.

Tale speciale “*potere*” è come detto conferito alle “*persone esercenti un servizio di pubblica necessità*”, che secondo l’art. 359 del Codice penale, sono “*i privati che esercitano professioni ... il cui esercizio sia per legge vietato senza una speciale abilitazione dello Stato, quando dell’opera di essi il pubblico sia per legge obbligato a valersi*”.

Risulta analogo riferirsi ai termini “*asseverazione*” o “*dichiarazione asseverata*”, che potranno pertanto in questo volume essere usate indifferentemente, così come in certi casi verrà usato il termine “*attestazione*”.

Si riporta di seguito il testo degli articoli di riferimento.

Regio Decreto 19 ottobre 1930, n. 1398
Codice Penale
Libro secondo - DEI DELITTI

TITOLO II - Dei delitti contro la Pubblica Amministrazione

Art. 359 - Persone esercenti un servizio di pubblica necessità

Agli effetti della legge penale, sono persone che esercitano un servizio di pubblica necessità:

⁴ Questa formula non è da confondere con il “*giuramento*” (perizia *giurata*, o *asseverata giurata*), come avviene ad esempio nella perizia del CTU, cioè quando oltre alla autodichiarazione di asseverazione è reso giuramento innanzi a un pubblico ufficiale (Notaio, Cancelliere del Tribunale, Ufficiale giudiziario, Giudice di pace) di “*avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere la verità*”. In questo modo, la perizia o il documento redatto dal professionista acquisisce l’ulteriore speciale valenza di “*atto pubblico*”.

- 1) i privati che esercitano professioni forensi o sanitarie, o altre professioni il cui esercizio sia per legge vietato senza una speciale abilitazione dello Stato, quando dell'opera di essi il pubblico sia per legge obbligato a valersi;
- 2) i privati che, non esercitando una pubblica funzione, né prestando un pubblico servizio, adempiono un servizio dichiarato di pubblica necessità mediante un atto della pubblica amministrazione.

TITOLO VII - Dei delitti contro la fede pubblica

Art. 481 - Falsità ideologica in certificati commessa da persone esercenti un servizio di pubblica necessità

Chiunque, nell'esercizio di una professione sanitaria o forense, o di un altro servizio di pubblica necessità, attesta falsamente, in un certificato, fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità, è punito con la reclusione fino a un anno o con la multa da Euro 51 a Euro 516.

Tali pene si applicano congiuntamente se il fatto è commesso a scopo di lucro.

* * * * *

D. P.R. 28/12/2000, n. 445

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa

SEZIONE V - Norme in materia di dichiarazioni sostitutive

Art. 47 - Dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà

1. Le dichiarazioni sostitutive hanno la stessa validità temporale degli atti che sostituiscono.
2. Le singole amministrazioni predispongono i moduli necessari per la redazione delle dichiarazioni sostitutive, che gli interessati hanno facoltà di utilizzare. Nei moduli per la presentazione delle dichiarazioni sostitutive le amministrazioni inseriscono il richiamo alle sanzioni penali previste dall'articolo 76, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate. Il modulo contiene anche l'informativa di cui all'articolo 10 della legge 31 dicembre 1996, n. 675.
3. In tutti i casi in cui sono ammesse le dichiarazioni sostitutive, le singole amministrazioni inseriscono la relativa formula nei moduli per le istanze.

CAPO VI - Sanzioni

Art. 75 - Decadenza dai benefici

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 76, qualora dal controllo di cui all'articolo 71 emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione, il dichiarante decade dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera.

1-bis. La dichiarazione mendace comporta, altresì, la revoca degli eventuali benefici già erogati nonché il divieto di accesso a contributi, finanziamenti e agevolazioni per un periodo di 2 anni decorrenti da quando l'amministrazione ha adottato l'atto di decadenza. Restano comunque fermi gli interventi, anche economici, in favore dei minori e per le situazioni familiari e sociali di particolare disagio.

Art. 76 - Norme penali

1. Chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, forma atti falsi o ne fa uso nei casi previsti dal presente testo unico è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia. La sanzione ordinariamente prevista dal codice penale è aumentata da un terzo alla metà.
2. L'esibizione di un atto contenente dati non più rispondenti a verità equivale ad uso di atto falso.
3. Le dichiarazioni sostitutive rese ai sensi degli articoli 46 e 47 e le dichiarazioni rese per conto delle persone indicate nell'articolo 4, comma 2, sono considerate come fatte a pubblico ufficiale.

4. Se i reati indicati nei commi 1, 2 e 3 sono commessi per ottenere la nomina ad un pubblico ufficio o l'autorizzazione all'esercizio di una professione o arte, il giudice, nei casi più gravi, può applicare l'interdizione temporanea dai pubblici uffici o dalla professione e arte.
 4-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle attestazioni previste dall'articolo 840-septies, secondo comma, lettera g), del codice di procedura civile.

Il rilascio dell'asseverazione deve avvenire a cura di un professionista tecnico abilitato, con ciò intendendosi iscritto al pertinente albo professionale (ad esempio, Architetti, Geometri, Ingegneri, Periti, ecc.) in relazione alle competenze necessarie per poter rilasciare l'asseverazione per la specifica opera.

1.1.3. Cosa è il visto di conformità

Il visto di conformità è il documento rilasciato ai sensi dell'art. 35 del D. Leg.vo 09/07/1997, n. 241 (c.d. "*visto leggero*"), dai soggetti di cui al comma 3, lettere a) e b), dell'art. 3 del D.P.R. 22/07/1998, n. 322, e cioè:

- iscritti negli albi dei dottori commercialisti, dei ragionieri e dei periti commerciali e dei consulenti del lavoro;
- soggetti iscritti nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle CCIAA, in possesso di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti, o diploma di ragioneria;
- Centri di assistenza fiscale (CAF) costituiti ai sensi dell'art. 32 del D. Leg.vo 241/1997 medesimo.

Gli stessi soggetti, come si vedrà meglio in altra parte di questo lavoro, possono (e in alcuni casi devono) fungere da intermediari per l'invio della comunicazione concernente l'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura.

Il rilascio del visto comporta un riscontro tra i dati da comunicare all'Agenzia delle entrate (nel caso specifico, al fine di poter fruire delle opzioni per la cessione del credito o per lo sconto in fattura in riferimento agli interventi edilizi che danno diritto ai bonus) e quelli risultanti dall'esame della relativa documentazione a corredo, in conformità alle norme che disciplinano tali agevolazioni.

Si tratta pertanto di un'attività di **controllo meramente formale di tipo documentale**, che non comporta verifiche nel merito ed è finalizzata unicamente a verificare la presenza di tutta la documentazione, la corrispondenza e coerenza dei dati in essa presenti e l'assenza di possibili errori nei relativi calcoli afferenti la spesa e la detrazione ammissibile. Nel caso dei bonus fiscali edilizi, di conseguenza, il VdC attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta sulla base della documentazione prodotta dal contribuente, e che deve comprendere anche le asseverazioni (ArT e/o AdC) rilasciate dai tecnici incaricati, quando previste.

Possono altresì verificarsi dei casi in cui il professionista sia chiamato ad apporre il VdC su interventi per i quali le agevolazioni presuppongono ulteriori requisiti di altri interventi, per i quali non è incaricato lo stesso professionista. Si fa riferimento in particolare

ai c.d. “*interventi trainati*” per il Superbonus, quegli interventi cioè che sono ammissibili alle agevolazioni solo se e in quanto siano stati eseguiti con successo altri interventi, detti “*trainanti*”⁵.

In questo caso, se il VdC per gli interventi trainanti sia rilasciato da professionista diverso, il professionista è comunque tenuto ad acquisire la relativa documentazione, in quanto questa costituisce il presupposto per l'accesso all'agevolazione anche per gli interventi trainati.

Per essere abilitato a rilasciare il VdC, il professionista è tenuto:

- a presentare preventiva comunicazione tramite PEC o lettera raccomandata, alla Direzione regionale dell'Agenzia delle entrate (DRE) territorialmente competente in base al domicilio fiscale;
- a stipulare una polizza di assicurazione di responsabilità civile, al fine di garantire ai propri clienti il risarcimento di eventuali danni nonché lo Stato per le eventuali sanzioni amministrative conseguenti a visti infedeli.

Più in particolare tale comunicazione - da rendere ai sensi dell'art. 21 del D.M. 31/05/1999 n. 164 - deve contenere:

- i dati anagrafici, la qualifica professionale posseduta, il codice fiscale e la sua partita IVA;
- il domicilio e gli altri luoghi dove esercita l'attività professionale;
- il codice fiscale e la sede dello studio professionale al quale è eventualmente associato;
- la denominazione o la ragione sociale, il codice fiscale e i dati anagrafici dei soci e dei componenti il consiglio di amministrazione, ove previsto, del collegio sindacale della società di servizi di cui il professionista intende avvalersi per lo svolgimento dell'attività di assistenza fiscale, con l'indicazione delle specifiche attività da affidare alla stessa;
- la denominazione sociale della società di servizi o della società consortile cooperativa o del consorzio o società consortile di cui il professionista è dipendente.

Inoltre, prima dell'invio della comunicazione il professionista, o la società di servizi da cui dipende o di cui lo stesso si avvale, deve essere già in possesso dell'abilitazione alla trasmissione telematica delle dichiarazioni fiscali rilasciata dall'Agenzia delle entrate - Entratel.

⁵ Tale potenziale disallineamento è dovuto al fatto che nel caso in cui vi siano più interventi agevolabili, come appunto nel caso degli interventi trainanti e trainati, per la comunicazione dell'opzione per la cessione del credito bisogna inviare un modulo diverso per ogni intervento che verrà realizzato (si vedano in proposito: Interpello 19/05/2022, n. 279; Interpello 18/11/2021, n. 784).

La comunicazione alla DRE deve recare in allegato:

- copia della polizza assicurativa di responsabilità civile;
- dichiarazione (ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000) relativa all'insussistenza di provvedimenti di sospensione dall'ordine di appartenenza nonché di possesso dei requisiti soggettivi di "onorabilità" ai sensi dell'art. 8 del D.M. 164/1999.

Il massimale della polizza deve essere adeguato al numero dei contribuenti assistiti, nonché al numero dei visti di conformità, delle asseverazioni e delle certificazioni tributarie rilasciati e, comunque, non deve essere inferiore a 3.000.000 di Euro.

Inoltre, la polizza deve essere rinnovata alla scadenza, garantendone la continuità; il professionista deve pertanto verificare che la data di validità del rinnovo o la stipula del nuovo contratto assicurativo coincidano con il giorno di scadenza del contratto precedente, trasmettendo altresì alla DRE copia del contratto entro 30 giorni dal rinnovo o dalla firma di una nuova polizza unitamente all'attestazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 riguardante la permanenza dei requisiti richiesti.

Nel caso in cui il professionista ometta di trasmettere il rinnovo della polizza o copia delle quietanze di pagamento, la DRE provvede a richiederne l'invio al fine di aggiornarne la posizione. In mancanza di regolarizzazione il professionista non è più legittimato ad apporre il visto dalla data di scadenza della polizza, fatta salva la possibilità di produrre una nuova e completa comunicazione allo scopo di essere nuovamente abilitato.

Si riporta di seguito il testo degli articoli di riferimento.

D. Leg.vo 09/07/1997, n. 241

Art. 35 - Responsabili dei centri

1. Il responsabile dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32, comma 1, lettere a), b) e c), su richiesta del contribuente:
 - a) rilascia un visto di conformità dei dati delle dichiarazioni predisposte dal centro, alla relativa documentazione e alle risultanze delle scritture contabili, nonché di queste ultime alla relativa documentazione contabile;
 - b) assevera che gli elementi contabili ed extracontabili comunicati all'amministrazione finanziaria e rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore corrispondono a quelli risultanti dalle scritture contabili e da altra documentazione idonea.
2. Il responsabile dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32, comma 1, lettere d), e) e f):
 - a) rilascia, su richiesta del contribuente, un visto di conformità dei dati delle dichiarazioni unificate alla relativa documentazione;
 - b) rilascia, a seguito della attività di cui alla lettera c) del comma 3 dell'articolo 34, un visto di conformità dei dati esposti nelle dichiarazioni alla relativa documentazione.
3. I soggetti indicati alle lettere a) e b), del comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni, rilasciano, su richiesta dei contribuenti, il visto di conformità e l'asseverazione di cui ai commi 1 e 2, lettera a), del presente articolo relativamente alle dichiarazioni da loro predisposte.

D.M. 31/05/1999 n. 164

Art. 8 - Requisiti soggettivi

1. I componenti del consiglio di amministrazione, e, ove previsto, del collegio dei sindaci della società richiedente, nonché della società di servizi di cui intende avvalersi la medesima società richiedente, devono:

- a) non aver riportato condanne, anche non definitive, o sentenze emesse ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati finanziari;
- b) non aver procedimenti penali pendenti nella fase del giudizio per reati finanziari;
- c) non aver commesso violazioni gravi e ripetute, per loro natura ed entità, alle disposizioni in materia contributiva e tributaria;
- d) non trovarsi in una delle condizioni previste dall'articolo 15, comma 1, della legge 19 marzo 1990, n. 55, come sostituito dall'articolo 1 della legge 18 gennaio 1992, n. 16;
- d-bis) non aver fatto parte di società per le quali è stato emesso un provvedimento di revoca ai sensi dell'articolo 39, comma 4, del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, nei cinque anni precedenti.

Art. 21 - Adempimenti e requisiti

1. Per l'esercizio della facoltà di rilasciare il visto di conformità o l'asseverazione, i professionisti comunicano preventivamente all'Agenzia delle entrate:

- a) i dati anagrafici, i requisiti professionali, il numero di codice fiscale e la partita IVA;
- b) il domicilio e gli altri luoghi ove esercitano la propria attività professionale;
- c) la denominazione o la ragione sociale e i dati anagrafici dei soci e dei componenti del consiglio di amministrazione e, ove previsto, del collegio sindacale, delle società di servizi delle quali il professionista intende avvalersi per lo svolgimento dell'attività di assistenza fiscale, con l'indicazione delle specifiche attività da affidare alle stesse.

2. Alla richiesta di cui al comma 1, sono allegati:

- a) copia della polizza assicurativa di cui all'articolo 22;
- b) dichiarazione relativa all'insussistenza di provvedimenti di sospensione dell'ordine di appartenenza;
- c) dichiarazione relativa alla sussistenza dei requisiti di cui all'articolo 8, comma 1.

3. Eventuali variazioni dei dati, degli elementi e degli atti di cui ai commi 1 e 2, sono comunicati all'Agenzia delle entrate entro trenta giorni dalla data in cui si verificano.

1.2. ASSEVERAZIONE REQUISITI TECNICI E/O CONGRUITÀ SPESE, QUANDO È NECESSARIA

Come detto in apertura di questo lavoro, la successione di norme ha creato una stratificazione di regimi diversi, tali che gli obblighi relativi alla produzione dell'asseverazione di congruità delle spese sono differenziati a seconda delle tipologie di bonus fiscali edilizi e/o della data di avvio dei lavori e/o della data di avvio del procedimento edilizio.

In parte anticipando e riassumendo quanto verrà dettagliato nei paragrafi successivi, i bonus fiscali edilizi vanno suddivisi, ai fini degli obblighi di acquisire l'ArT, l'AdC e il VdC, in tre gruppi, come indicato nella tabella che segue.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



Dalla lettura del comma si evince la previsione di un **doppio livello di controllo**:

- 1) controllo in base ai decreti emanati ai sensi del comma 13, lettera a), del medesimo art. 119 del D.L. 34/2020, cioè del D.M. 06/08/2020, c.d. “*Decreto Requisiti Eco-bonus*” o “*DRE*” (controllo in base a prezzari);
- 2) ulteriore controllo in base al decreto del Ministro della transizione ecologica ivi menzionato, e cioè del D.M. 14/02/2022, n. 75 (controllo in base a tabelle per il costo dei materiali e ad analisi prezzi per le altre componenti della manodopera e delle attrezzature).

Pertanto, come si vedrà meglio in seguito, la spesa ammissibile massima “*congrua*” sarà pari al valore minore tra quella derivante dai due controlli sopra riportati.

La seconda parte del comma contiene invece i **criteri “residuali”**, applicabili cioè “*nelle more dell’adozione dei predetti decreti*”, periodo nel quale la congruità delle spese è determinata facendo riferimento a:

- prezzari delle opere pubbliche predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome;
- listini ufficiali³ o listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;
- in difetto di quanto sopra, ai prezzi correnti di mercato⁴ in base al luogo di effettuazione degli interventi.

La terza e ultima parte del comma, infine, stabilisce che la **possibilità di utilizzare i prezzari individuati dal DRE è estesa anche alle altre fattispecie** indicate dettagliatamente, e cioè: Sismabonus (sia ordinario che “*super*”), Bonus facciate e Bonus ristrutturazioni.

Tale estensione - operata dalla lettera l) del comma 28, art. 1 della L. 234/2021, che a sua volta ha riprodotto quanto già previsto dall’abrogato art. 1 del D.L. 157/2021 - era essenzialmente mirata a estendere la possibilità di effettuare l’asseverazione sulla congruità dei costi anche sulla base dei prezzari Dei ai fini di tutti i bonus edilizi. In base alle risposte a FAQ rese dall’Agenzia delle entrate in data 03/02/2022, tale estensione ha

³ Quanto ai “*listini ufficiali*”, secondo alcuni pareri vi possono rientrare i listini delle ditte depositati presso le CCIAA, ma la realtà è che ben poche (o nessuna, tra quelle da noi interpellate) sono le imprese che hanno i propri listini ivi depositati. Si tratta pertanto di una indicazione secondo noi priva di significato concreto.

⁴ Il riferimento ai “*prezzi correnti di mercato*” non può secondo noi che riferirsi allo svolgimento di una “*indagine di mercato*” svolta dal professionista stesso, tramite la richiesta di almeno tre preventivi, o comunque secondo le modalità ritenute più idonee dal tecnico a seconda dell’importo e della complessità dell’intervento (in sostanza, un’analisi prezzi). Tuttavia, dal momento che la *ratio* normativa di tutte queste procedure risiede nel volersi far carico, da parte dello Stato, di costi per soluzioni di mercato di fascia media, ci si chiede se si possa in questo modo legittimare soluzioni e componenti di fascia invece alta. Se da un lato sembrerebbe quindi che si possa operare senza un tetto di spesa predefinito, tuttavia secondo noi è consigliabile non superare, prudenzialmente, gli importi di prodotti analoghi presenti nei prezzari, oppure l’Allegato I, poiché l’eventuale definizione di prezzi significativamente più alti potrebbe in astratto essere oggetto di contestazione. Di questo si parlerà più diffusamente nel paragrafo 2.4.1, dedicato alle modalità per la redazione di un’analisi prezzi.

carattere di interpretazione, e quindi va considerata retroattiva (in tal senso, anche Circolare 19/E/2022, punto 1.2.1).

Tale estensione pertanto retroagisce:

- per il Super-Sismabonus, a tutti i lavori avviati a partire dal 06/08/2020, data di entrate in vigore del DRE;
- per gli altri bonus, alla data, successiva, di entrata in vigore dell'obbligo di predisporre l'asseverazione di congruità della spesa, quindi al 12/11/2021 (vedi paragrafo 1.2.1 per ulteriori dettagli) ⁵.

Si consideri poi che:

- il D.M. 06/08/2020 è entrato in vigore dal **06/10/2020** (giorno successivo alla sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana, avvenuta sulla G.U. 05/10/2020, n. 246, vedi art. 12 del decreto), e si applica agli interventi la cui data di inizio lavori sia successiva all'entrata in vigore;
- il D.M. 75/2022 è entrato in vigore dal **15/04/2022** (trentesimo giorno successivo alla data della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana, avvenuta sulla G.U. 16/03/2022, n. 63, vedi art. 5 del decreto), e si applica agli interventi per i quali la richiesta del titolo edilizio, ove necessario, sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore ⁶.

⁵ Molti professionisti, già prima dell'estensione dei prezzari Dei a tutte le fattispecie e della FAQ Agenzia entrate che ne dichiarava la retroattività, avevano fatto uso dei prezzari in questione per i propri computi metrici, in particolare per il Super-Sismabonus.

A tale proposito, chi scrive ha sempre sostenuto che nell'ambito dei criteri residuali (premesse che è sempre preferibile utilizzare il prezzario delle opere pubbliche) non ritiene che possa essere contestato l'uso del prezzario Dei. In proposito, già la Commissione consultiva per il Superbonus affermò a marzo 2021 quanto segue: *"La Commissione ritiene che il computo metrico estimativo possa essere redatto utilizzando, di volta in volta, le voci dei due prezzari ammessi all'utilizzo, nel presupposto che il tecnico incaricato scelga sempre la voce di prezzo tecnicamente pertinente con l'effettiva lavorazione da effettuare, che può essere presente in una dei due prezzari indistintamente. Tale affermazione è suffragata anche dal fatto che il Decreto Requisiti Tecnici non prevede alla lettera A del punto 13 dell'allegato una specifica priorità tra i due prezzari ammessi"*. In pratica per la Commissione i due prezzari regionali e Dei erano da considerare validi entrambi, senza distinguere tra Eco e Sismabonus. Non si vede per quale motivo per alcuni bonus il legislatore dovrebbe equiparare il prezzario Dei a quello pubblico, per poi disconoscerne l'utilizzo e contestarlo ai fini di agevolazioni diverse (peraltro, dopo averne dichiarato l'equivalenza con retroattività).

Si segnala in proposito infine che secondo Interpello 09/11/2020, n. 538, ai fini dell'asseverazione da parte dei professionisti incaricati della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati con il Super-Sismabonus, occorre fare riferimento ai prezzi riportati nei prezzari predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali CCIAA oppure, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

⁶ Secondo l'Agenzia delle entrate, Circolare 29/05/2022, n. 19/E, punto 1.2.1, il decreto si applica agli interventi, per i quali è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, se la richiesta di tale titolo è presentata successivamente al 15/04/2022, ossia dal 16/04/2022. Si tratta di una interpretazione per lo meno singolare, dal momento che se il decreto è in vigore dal 15/04/2022 non si capisce per quale motivo tale giorno non dovrebbe essere incluso. *"Successivamente"* va inteso come *"a partire da"*, tant'è vero che un criterio diverso, corretto, è stato applicato per definire l'ambito temporale di applicazione del D.M. 06/08/2020, che entra in vigore il 06/10/2020, il cui art. 12 recita *"le disposizioni e i requisiti tecnici di cui al presente decreto si applicano agli interventi la cui data di inizio lavori sia successiva all'entrata in vigore del presente decreto"* e che si intende pacificamente applicabile dal 06/10/2020. **Pertanto, prudenzialmente, nel prosieguo di questo lavoro si continuerà a fare riferimento al 15/04/2022 come data di inizio dell'applicabilità del D.M. 75/2022.**

Vi è poi da tenere conto di una differenza tra le varie fattispecie di bonus edilizi.

Infatti, come detto nel paragrafo 1.2:

- per il Superbonus, la verifica di congruità della spesa è prevista in tutti i casi, senza eccezioni, e fin dalla introduzione dell’agevolazione;
- per l’Ecobonus ordinario e il Bonus facciate “*termico*”, la verifica di congruità della spesa, inizialmente non prevista, è stata introdotta ai sensi dell’art. 8 del DRE (vedi paragrafo 1.3.2), quindi a decorrere dalla data di entrata in vigore dello stesso (06/10/2020) per i lavori la cui data di inizio sia successiva ⁷;
- per gli altri bonus fiscali edilizi, infine, la verifica di congruità della spesa, inizialmente non prevista, è stata introdotta ai sensi delle disposizioni “*antifrode*” vigenti a partire dal 12/11/2021 ⁸.

Ne consegue che si avrà sostanzialmente un triplice regime, a seconda della data di avvio dei lavori e/o della data di avvio del procedimento edilizio, che a sua volta contempla diversità a seconda dei diversi bonus fiscali edilizi.

Il tutto è riassunto dalle tabelle seguenti. Per gli ulteriori dettagli riguardanti le procedure per effettuare la verifica in base ai vari criteri, che vengono anticipate nelle seguenti tabelle, si vedano i paragrafi dedicati a ciascuna procedura.

Superbonus (*Super-Ecobonus e Super-Sismabonus*)
Criteri per redigere l’asseverazione di congruità delle spese

| DATA DI RIFERIMENTO | CRITERI APPLICABILI |
|---|--|
| <i>Per lavori iniziati fino al 05/10/2020</i> | <p>* Criteri residuali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prezzari regionali/provinciali delle oo.pp. oppure listini ufficiali o listini delle CCIAA oppure prezzi correnti di mercato - Possibile a nostro giudizio utilizzo prezzari Dei |
| <i>Per lavori iniziati dal 06/10/2020 e/o relativi a procedimenti edilizi avviati fino al 14/04/2022 compreso</i> | <p>* Criteri D.M. 06/08/2020 ante modifica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prezzari regionali/provinciali delle oo.pp. oppure prezzari Dei <p><i>In subordine (in caso di voci mancanti nei prezzari)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Analisi prezzi e/o valori indicati nell’Allegato I del D.M. 06/08/2020, nella versione previgente alle modifiche introdotte dal D.M. 75/2022 |
| <i>Per lavori relativi a procedimenti edilizi avviati a partire dal 15/04/2022</i> | <p>* Criteri D.M. 75/2022 e D.M. 06/08/2020 post modifica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valori tabellari Allegato A del D.M. 75/2022 (*) per i materiali, e valutazione analitica per le altre componenti della manodopera e delle attrezzature <p>E ANCHE (doppio livello di controllo)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prezzari regionali/provinciali delle oo.pp., oppure prezzari delle CCIAA oppure prezzari Dei |

⁷ Inoltre, come si è visto nel paragrafo 1.2.2, per l’Ecobonus ordinario la verifica di congruità della spesa deve essere espletata in tutti i casi, senza alcuna eccezione, seppure in alcune fattispecie con modalità e criteri semplificati.

⁸ Inoltre, come si è visto nel paragrafo 1.2.2, per gli altri bonus fiscali edilizi la verifica di congruità della spesa deve essere espletata sempre per il Bonus facciate, e non solo per gli interventi di edilizia non libera e di importo complessivo superiore a 10.000 Euro.

| | |
|--|--|
| | - Possibile comunque analisi prezzi quando necessario, anche con ricorso ad altri prezzari |
|--|--|

(*) L'Allegato A del D.M. 75/2022 ha sostituito l'Allegato I del D.M. 06/08/2020, pertanto coincide con quest'ultimo nella versione vigente a partire dalla data di entrata in vigore del D.M. 75/2022.

Ecobonus ordinario e Bonus facciate "termico"
Criteri per redigere l'asseverazione di congruità delle spese

| DATA DI RIFERIMENTO | CRITERI APPLICABILI |
|--|---|
| Per lavori iniziati fino al 05/10/2020 (*) | <p>* Criteri residuali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prezzari regionali/provinciali delle oo.pp. oppure listini ufficiali o listini delle CCIAA oppure prezzi correnti di mercato - Possibile a nostro giudizio utilizzo prezzari Dei |
| Per lavori iniziati dal 06/10/2020 e/o relativi a procedimenti edilizi avviati fino al 14/04/2022 compreso | <p>* Criteri D.M. 06/08/2020 ante modifica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prezzari regionali/provinciali delle oo.pp. <p><i>In subordine (in caso di voci mancanti nei prezzari)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Analisi prezzi e/o valori indicati nell'Allegato I del D.M. 06/08/2020, nella versione previgente alle modifiche introdotte dal D.M. 75/2022 <p><i>Per gli interventi nei quali l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore/installatore:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Valori indicati nell'Allegato I del D.M. 06/08/2020, nella versione previgente alle modifiche introdotte dal D.M. 75/2022 |
| Per lavori relativi a procedimenti edilizi avviati a partire dal 15/04/2022 | <p>* Criteri D.M. 75/2022 e D.M. 06/08/2020 post modifica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valori tabellari Allegato A del D.M. 75/2022 (**) per i materiali, e valutazione analitica per le altre componenti della manodopera e delle attrezzature <p>E ANCHE (doppio livello di controllo)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prezzari regionali/provinciali delle oo.pp., oppure prezzari delle CCIAA oppure prezzari Dei - comunque analisi prezzi quando necessario, anche con ricorso ad altri prezzari <p><i>Per gli interventi nei quali l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore/installatore:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Valori tabellari Allegato A del D.M. 75/2022 (**) |

(*) Come accennato in precedenza, per l'Ecobonus ordinario e il Bonus facciate "termico", la verifica di congruità della spesa, inizialmente non prevista, è stata introdotta ai sensi dell'art. 8 del DRE, quindi a decorrere dalla data di entrata in vigore dello stesso (06/10/2020) per i lavori la cui data di inizio sia successiva. Dunque in teoria, per i lavori la cui data di inizio sia antecedente, tale verifica non sarebbe dovuta. Tuttavia, con l'avvento delle norme "antifrode", è stato stabilito l'obbligo generalizzato di asseverare la congruità delle spese fatturate e pagate a partire dal 12/11/2021 e per le quali non sia stato in precedenza stipulato un accordo per la cessione del credito. Riteniamo pertanto che in questi limitati casi l'asseverazione di congruità delle spese sia dovuta anche se l'inizio dei lavori sia fatto risalire a data antecedente il 06/10/2020.

(**) L'Allegato A del D.M. 75/2022 ha sostituito l'Allegato I del D.M. 06/08/2020, pertanto coincide con quest'ultimo nella versione vigente a partire dalla data di entrata in vigore del D.M. 75/2022.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



- che i lavori corrispondono al progetto definitivo, ed a quello delle eventuali varianti, già trasmessi alla Regione e cosentono la riduzione della classe di rischio sismico della costruzione;


 Al posto di «della classe di rischio» leggasi «del rischio»

3.2.13. Fotovoltaico e barriere architettoniche trainate da Super-Sismabonus

Per il fotovoltaico e le barriere architettoniche, quando trainati nell'ambito del Super-Sismabonus ai sensi dei commi 4 e 5, art. 119 del D.L. 34/2020, da un lato l'asseverazione ENEA non deve essere fatta, e dall'altro la modulistica per le asseverazioni Sismabonus appena esaminata non contempla alcuna specifica indicazione su queste tipologie di intervento.

Si ritiene pertanto che l'asseverazione sia sul rispetto dei requisiti tecnici che sulla congruità della spesa (asseverazione che riteniamo debba comunque esserci) possa essere **redatta ad opera del tecnico su modulistica libera** (vedi paragrafo 3.3) ed acclusa agli allegati concernenti il Sismabonus (secondo alcuni, per la parte della congruità della spesa può utilizzarsi la modulistica del Sismabonus stesso).

3.3. MODULISTICA LIBERA PER BONUS VARI

Il modello qui di seguito riportato e illustrato è **scaricabile in formato editabile .docx tramite l'Area download collegata al presente volume (vedi istruzioni sulla seconda di copertina)**.

3.3.1. Indicazioni generali e modalità di utilizzo

Il modello va utilizzato per redigere le asseverazioni di congruità dei costi ai sensi della lettera *b*), comma 1-*ter*, art. 121 del D.L. 34/2020.

Dette asseverazioni devono essere redatte nel caso in cui il contribuente si avvalga della possibilità di accedere alla cessione del credito o allo sconto in fattura per i seguenti interventi agevolabili (interventi elencati al comma 2, art. 121 del D.L. 34/2020):

- A) interventi di recupero del patrimonio edilizio (art. 16-*bis* del D.P.R. 917/1986, lettere a e b; comma 1, art. 16 del D.L. 63/2013) - c.d. “*Bonus ristrutturazioni*”;
- B) interventi finalizzati al risparmio e all'efficientamento energetico (commi 344-347, art. 1 della L. 296/2006; art. 14 del D.L. 63/2013) - c.d. “*Ecobonus*” ed “*Eco-Sismabonus*”;
- C) interventi di adeguamento antisismico (art. 16-*bis* del D.P.R. 917/1986, lettera i; commi da 1-*bis* a 1-*sexies*⁹, art. 16 del D.L. 63/2013) - c.d. “*Sismabonus*”;

⁹ Si esclude il comma 1-*septies*, relativo al c.d. “*Sismabonus acquisti*”, dal momento l'importo della suddetta agevolazione non è legato alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati, ma al prezzo della singola unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita; pertanto per

- D) interventi di recupero o restauro delle facciate (commi da 219 a 224, art. 1 della L. 160/2019) - c.d. “*Bonus facciate*”;
- E) interventi di installazione di impianti fotovoltaici a servizio degli edifici (art. 16-*bis* del D.P.R. 917/1986, comma 1, lettera *h*);
- F) interventi per l’acquisto e la posa in opera di infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici (art. 16-*ter* del D.L. 63/2013)¹⁰;

L’utilizzo del presente modello va tuttavia escluso quanto agli interventi di cui:

- alla lettera *C*), poiché per il Sismabonus deve essere usata la modulistica allegata al D.M. 58/2017, come modificata dal D.M. 329/2020, che prevede apposita sezione per l’asseverazione sulla congruità della spesa sostenuta;
- alla lettera *B*), nel limitato caso di ricorso alle agevolazioni per interventi combinati di “*Eco-Sismabonus*” (comma 2-*quater*.1, art. 16 del D.L. 63/2013), per la sola parte relativa al Sismabonus, per la quale va utilizzata la modulistica allegata al D.M. 58/2017 (resta fermo invece che per la parte relativa all’Ecobonus va utilizzato il presente modello - vedi anche le ulteriori indicazioni fornite nella sezione “*SPESA PREVISTA E CRITERI DI VALUTAZIONE*”).

Sono invece del tutto esclusi dall’obbligo di produrre l’asseverazione per la congruità delle spese:

- le opere classificate come “*edilizia libera*” (tranne che per gli interventi di cui alla lettera *D*), che pertanto rientrano nell’obbligo asseverativo anche se liberi);
- gli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 Euro (tranne che per gli interventi di cui alla lettera *D*), che pertanto rientrano nell’obbligo asseverativo anche se di importo inferiore).

Ai sensi del comma 2, art. 8 del D.M. 06/08/2020 (Decreto Requisiti Ecobonus), il presente modello può inoltre essere utilizzato in relazione agli interventi di cui alle lettere *B*) e *D*) dell’elenco sopra riportato (per la lettera *D*, limitatamente agli interventi “*in-fluenti dal punto di vista termico*”), con due modalità diverse:

- 1) allegandolo all’asseverazione con la quale il tecnico abilitato ne attesta la rispondenza ai pertinenti requisiti richiesti, nei casi e nelle modalità previste dal medesimo D.M.;

oppure

la suddetta agevolazione non è necessario produrre l’attestazione di congruità della spesa (vedi in tal senso, tra i tanti: Interpello 25/08/2021, n. 556; Interpello 20/07/2021, n. 494; Interpello 24/05/2021, n. 366).

Tale conclusione può essere estesa - data la similitudine tra le due fattispecie e l’unitarietà della norma di origine (art. 16-*bis* del D.P.R. 917/1986) - anche alle agevolazioni di cui al comma 3, art. 16-*bis* del D.P.R. 917/1986, concernenti gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (lettere *c*) e *d*) del comma 1 dell’art. 3 del D.P.R. 380/2001), riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie, che provvedano, entro 18 mesi dalla data di fine lavori, alla successiva alienazione o assegnazione dell’immobile. Anche in questi casi, quindi, non sarà dovuta l’asseverazione di congruità delle spese.

¹⁰ Questa specifica agevolazione risulta essere cessata al 2021, tranne quando l’intervento sia “*trainato*” nell’ambito del Superbonus, quindi al di fuori dell’ambito applicativo del presente modello.

- 2) includendo le sole parti relative alla valutazione vera e propria della spesa all'interno della dichiarazione resa dal direttore lavori a fine lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate e sulla rispondenza ai requisiti di prestazione energetica, obbligatoria ai sensi dell'art. 8 del D. Leg.vo 192/2005, comma 2 (vedi anche le ulteriori indicazioni fornite nella sezione "*SPESA PREVISTA E CRITERI DI VALUTAZIONE*").

In questi casi infatti l'asseverazione in merito alla congruità della spesa sostenuta deve essere resa anche quando il contribuente non intenda optare per cessione del credito o sconto in fattura ma desideri semplicemente sfruttare la detrazione in dichiarazione dei redditi. Si consiglia in tutti i casi l'utilizzo del modello completo, da allegarsi alla suddetta dichiarazione.

Viceversa, non occorre redigere l'asseverazione sulla congruità dei costi, in caso di detrazione diretta senza cessione del credito o sconto in fattura, per gli interventi di cui alle lettere *A*), *D*) (limitatamente agli interventi di mera pulitura e tinteggiatura o comunque non influenti dal punto di vista termico), *E*) e *F*) dell'elenco sopra riportato.

Sempre per l'Ecobonus, va esclusa la necessità di procedere all'asseverazione (e quindi al computo metrico) per gli interventi di Ecobonus ordinario senza opzione per cessione del credito o sconto in fattura per i quali l'asseverazione del tecnico può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore/installatore del componente (indicati dall'Allegato A del D.M. 06/08/2020). In questi casi, in pratica, basta che il costo sostenuto rientri nei parametri indicati dalla tabella riportata in Allegato I del decreto stesso.

Per gli interventi concernenti l'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo dell'energia, nonché di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, i valori massimi di costo "*congrui*" sono individuati, rispettivamente, dai commi 5 e 8 dell'art. 119 del D.L. 34/2020. Quanto sopra, in tutti i casi, quindi sia quando gli interventi siano eseguiti autonomamente sia quando vengano "trainati" nell'ambito del Superbonus. In entrambi i casi, quindi, per gli interventi in questione non va redatto computo metrico e non va prevista la specifica valutazione di congruità dei costi.

Il presente modello non deve infine essere mai utilizzato per le asseverazioni relative alle agevolazioni fiscali di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020, cioè quelle che rientrano nel perimetro di applicazione del Superbonus, per le quali occorre invece utilizzare la modulistica e le procedure appositamente definite.

Il modello è reso, come richiesto dalla normativa e dalla prassi in materia, sotto forma di **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000**, con richiamo alle sanzioni penali disposte dallo stesso provvedimento.

* * * * *

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ

(articoli 47, 75 e 76 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445)

Asseverazione della congruità delle spese sostenute per interventi agevolati resa ai sensi del comma 1-ter, lettera b), art. 121 del D.L. 34/2020 e del comma 13-bis, art. 119 del D.L. 34/2020

* * * * *

3.3.2. Dati del tecnico

Inserire i dati del tecnico asseverante, che potrà essere sia il progettista, sia il direttore dei lavori che un altro tecnico abilitato e iscritto al pertinente Albo professionale, diverso dalle due precedenti figure.

Quanto alla polizza assicurativa specifica - prevista dal comma 14, art. 119 del D.L. 34/2020 - il suo possesso è necessario solo per le asseverazioni concernenti il Superbonus (in tal senso, dopo molti dubbi iniziali, si è definitivamente espressa la Circolare Agenzia entrate 27/05/2022, n. 19/E, al punto 6). Pertanto, è stato incluso il campo per riportare gli estremi della copertura, con la generica indicazione che si tratta di copertura “conforme a quanto previsto dalle normativa in materia”.

* * * * *

DATI DEL TECNICO

Il/La sottoscritto/a _____, nato/a a: _____
 (prov. _____) il ____/____/_____, codice fiscale: _____,
 residente a: _____, CAP: _____,
 (prov. _____), in: _____
 n. _____, con studio sito a: _____,
 CAP: _____, (prov. _____), in: _____
 n. _____, iscritto all'Ordine/Collegio professionale: _____
 di _____ con il numero: _____,
 assicurato con la compagnia _____, polizza n. :
 _____ (conforme a quanto previsto dalle normativa in materia),
 consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci, formazione e uso di
 atti falsi, e della decadenza dai benefici conseguenti a provvedimenti emanati sulla base
 di dichiarazioni non veritiere ai sensi degli articoli 75 e 76 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445;

DICHIARA QUANTO SEGUE

* * * * *



**Pagine non disponibili
in anteprima**



4.2. I COMPENSI DELL'ASSEVERATORE

4.2.1. Determinazione dei compensi professionali

Ai fini della determinazione dei compensi dei professionisti tecnici per le attività da questi svolte in relazione ai bonus fiscali edilizi, il punto 13.4 dell'Allegato A al Decreto Requisiti Ecobonus (ma, come visto nel paragrafo 1.3, con applicazione generalizzata) dispone che si applichi il D.M. Giustizia 17/06/2016, recante “*Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016*”.

Si tratta in pratica del c.d. “*Decreto parametri*” sulla base del quale - nell'ambito dei lavori pubblici - sono definiti gli importi da mettere a base di gara per gli affidamenti di contratti pubblici per servizi tecnici: progettazione, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, collaudo, nonché altri incarichi che il committente pubblico ritenga indispensabili a supporto dell'attività del responsabile unico del procedimento.

È importante precisare che in caso di intervento comprendente più agevolazioni fiscali diverse, **le spese tecniche vanno attribuite distintamente a ciascuna voce di intervento** (ad esempio: Sismabonus, Ecobonus con ulteriore suddivisione all'interno di quest'ultimo per le varie voci, es. isolamento termico, sostituzione impianto, ecc.), con un criterio il più possibile oggettivo ed analitico.

La suddivisione delle spese tecniche in proporzione alle spese per lavori, in assenza di un criterio analitico più preciso, può essere accettabile.

Se ci sono spese astrattamente riferibili a più interventi (es. APE, Direzione lavori) si possono applicare in questo caso le regole generali, in base alle quali (vedi Circolare 31/05/2007, n. 36/E, paragrafo 3.1) per le spese comuni a più interventi eseguiti, il contribuente ha facoltà di scegliere quale agevolazione applicare.

In pratica, le spese vanno ripartite tra le varie voci di lavorazione, seguendo un criterio il più possibile oggettivo - che come detto può essere la ripartizione in proporzione ai costi complessivi di ciascun intervento - considerando che si può anche avere un minimo margine di manovra per spostare le spese nelle voci dove si ha a disposizione più importo nei massimali, con buon senso e rimanendo quindi entro limiti di ampia giustificabilità (certamente non potrà avere alte spese di progettazione e direzione lavori per, ad esempio, un intervento di sostituzione di finestre e infissi), e sempre entro i limiti di congruità indicati dal D.M. 17/06/2016 qui in commento.

Gli importi calcolati dal professionista sulla base del decreto in questione, che, come si vedrà, consente peraltro un discreto margine di discrezionalità:

- **costituiscono gli importi considerati “congrui”** dalla normativa sui bonus fiscali edilizi, e rappresentano quindi il limite massimo della parte di spesa totale afferente le spese tecniche che può essere portata in detrazione;
- **non sono in alcun modo vincolanti** né verso il basso, essendo comunque la determinazione del compenso tecnico oggetto di libera contrattazione tra il

committente e il professionista e potendosi quindi applicare dei “*ribassi*” senza alcun limite, né teoricamente, per lo stesso motivo, anche verso l’alto, seppure l’eventuale differenza in eccesso non potrebbe essere portata in detrazione e rimarrebbe pertanto a carico del committente.

La difficoltà di applicare questo provvedimento alle opere private deriva essenzialmente dal fatto che le varie voci prestazionali che esso contempla sono tarate sulle attività specifiche richieste al professionista nell’ambito dei lavori pubblici, e quindi per la loro traslazione nel diverso contesto degli incarichi privati occorre in alcuni casi procedere “*per analogia*”.

Quanto alle modalità per il calcolo dei corrispettivi, il D.M. Giustizia 17/06/2016 prevede in primo luogo che **l’onorario totale del professionista è dato dalla somma di due elementi:**

- 1) compenso;
- 2) oneri accessori e spese.

Sono di seguito illustrate le modalità che il decreto prevede per il calcolo degli elementi di cui sopra.

4.2.2. Modalità di determinazione del compenso

Il compenso (*CP*) è ottenuto tramite la formula:

$$CP = \sum (V \times G \times Q \times P)$$

le cui voci sono dettagliate qui di seguito.

V - Valore dell’opera

Definisce il **costo dell’opera** per ciascuna delle singole **categorie e sottocategorie che la compongono, che sono elencate dalla Tavola Z-1** allegata al D.M. 17/06/2016.

In dettaglio, le categorie di opere applicabili ai bonus fiscali edilizi sono essenzialmente **strutture, edilizia e impianti**, mentre le sottocategorie sono individuate con riferimento alla “*destinazione funzionale*” delle opere, ad esempio: categoria edilizia - destinazione funzionale (sottocategoria) residenza.

Il valore, con riferimento a ciascuna categoria e sottocategoria, è individuato sulla base del preventivo di progetto o del consuntivo lordo, nelle fasi di direzione esecutiva e collaudo, mentre per le opere esistenti tale costo corrisponde all’importo complessivo delle opere, sia esistenti che nuove, oggetto della prestazione.

Si precisa che in concreto il valore del parametro *V* da utilizzare può coincidere, a seconda delle prestazioni da valutare:

- con il valore delle opere esistenti (V_e);



**Pagine non disponibili
in anteprima**



6.3. SISMABONUS ORDINARIO O SUPER-SISMABONUS (EDIFICIO UNIFAMILIARE)

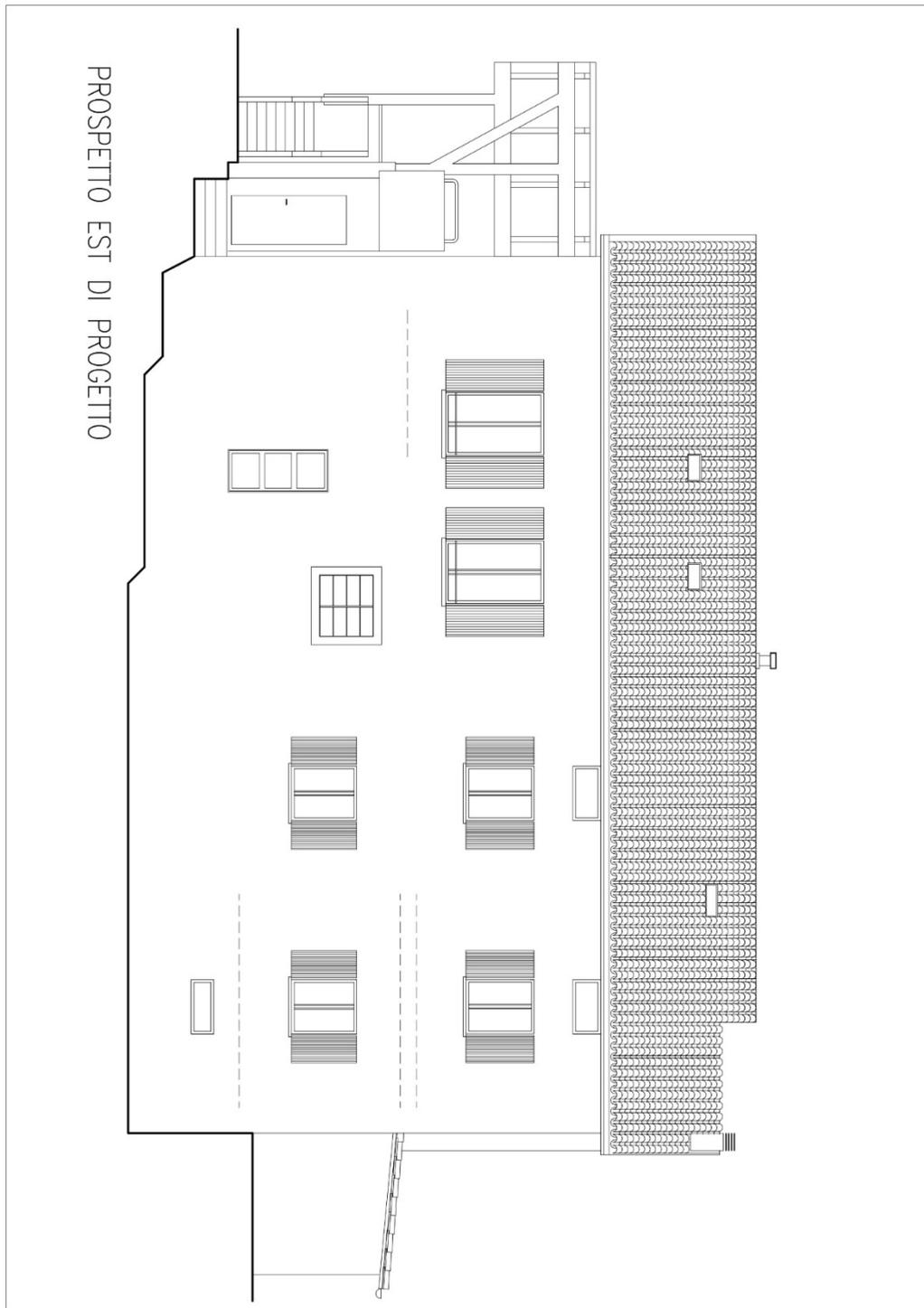
6.3.1. Inquadramento dell'intervento

| | |
|--|---|
| <i>Tipologia edilizia</i> | I lavori riguardano un edificio unifamiliare con struttura in muratura. |
| <i>Lavorazioni previste</i> | Si prevede di eseguire le seguenti lavorazioni: * rifacimento struttura portante copertura; * realizzazione cordolo perimetrale; * riparazione a scuci e cucii di lesioni murarie; * lavorazioni accessorie strettamente necessarie e funzionali al completamento dell'intervento. |
| <i>Inquadramento edilizio</i> | Le opere si inquadrano nell'ambito della ristrutturazione edilizia "leggera", ai sensi della lettera d), art. 3 del D.P.R. 380/2001, e sono pertanto normalmente ascrivibili al regime della SCIA ordinaria ³ . |
| <i>Aliquote IVA</i> | Trattandosi di ristrutturazione, ai lavori si applica l'aliquota IVA del 10% ai sensi del D.P.R. 633/1972, Tabella A, parte III, n. 127- <i>quaterdecies</i> . |
| <i>Criteri di valutazione dei costi da sostenersi e della loro congruità</i> | Dal momento che le lavorazioni contemplate non rientrano tra quelle oggetto dei parametri tabellari contenuti nell'Allegato A del D.M. 14/02/2022, n. 75, la verifica di congruità dei costi è eseguita - ai sensi del comma 13- <i>bis</i> , art. 119 del D.L. 34/2020 - unicamente tramite il ricorso a prezzi, e in particolare: - al prezzo della Regione Emilia Romagna Ediz. 2021 come riferimento principale; - al prezzo della Regione Lombardia Ediz. 2022 per le voci mancanti. La stima dei costi della sicurezza è eseguita tramite prezzi. La stima delle spese tecniche - ai sensi del punto 13.4, Allegato A del D.M. 06/08/2020 - è eseguita tramite i parametri di cui al D.M. 17/06/2016. Le spese per l'acquisizione del Visto di conformità non sono oggetto di valutazione di congruità, non essendo tale aspetto di competenza del professionista tecnico. Esse sono state valutate in misura pari all'1%, conformemente alle indicazioni fornite dalla Fondazione Nazionale dei Commercialisti. |
| <i>Redazione dell'asseverazione</i> | L'asseverazione è redatta tramite la modulistica allegata al D.M. 58/2017, a inizio lavori a cura del progettista strutturale (Allegato B) e a fine lavori a cura del direttore delle opere strutturali (Allegato B-1). Si veda anche il paragrafo 3.2. |

6.3.2. Elaborati grafici

Si presentano di seguito a titolo meramente esemplificativo alcuni elaborati grafici descrittivi dell'immobile. I disegni sono **scaricabili informato vettoriale.pdf tramite l'Area download collegata al presente volume (istruzioni sulla seconda di copertina)**.

³ Nel caso in cui l'intervento venisse realizzato per la fruizione del Super-Sismabonus, esso potrebbe essere assentito con la presentazione della CILAS ai sensi del comma 13-*ter*, art. 119 del D.L. 34/2020, con conseguente "declassamento" dell'intervento alla categoria della manutenzione straordinaria.



Prospetto EST



Prospetto OVEST



**Pagine non disponibili
in anteprima**



6.4.3. Computo metrico estimativo

Segue il computo metrico delle opere.

Per esigenze editoriali, il computo metrico qui pubblicato non riporta le indicazioni dettagliate sulle misurazioni delle quantità. La versione completa è **scaricabile in formato.xlsx** tramite l'**Area download** collegata al presente volume (vedi istruzioni sulla seconda di copertina).

| Nr | Tariffa | DESIGNAZIONE dei LAVORI | Quantità | IMPORTI | |
|----|-------------------|--|----------|----------|------------|
| | | | | unitario | TOTALE |
| | | LAVORI A MISURA | | | 189 432.39 |
| | | Lavori trainanti condominiali | | | 141 535.22 |
| | | ISOLAMENTO TERMICO A CAPPOTTO | | | 141 535.22 |
| | | Demolizioni, smontaggi e rimozioni | | | 16 568.96 |
| 1 | NP.03.A01.A12.001 | Onere per lo spostamento di linea telefonica interferente posta all'esterno del fabbricato è compreso l'iter burocratico per lo spostamento e il costo del lavoro eseguito da Ditta indicata dal gestore. Escluso eventuale nolo di cestello pagato a parte. | | | |
| | | SOMMANO cadauno | 1.00 | 4 000.00 | 4 000.00 |
| 2 | A25043 | Spicconatura e scrostamento di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 3 cm, compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone e spazzolatura delle superfici. | | | |
| | | SOMMANO m² | 38.72 | 15.53 | 601.32 |
| 3 | NP.03.A01.A31.012 | Rimozione di griglia di aereazione per ventilazione ambiente di qualsiasi materiale e dimensione. Sono compresi: l'onere per il tiro in basso, il carico, il trasporto e l'avvicinamento dei materiali di risulta. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. | | | |
| | | SOMMANO cadauno | 12.00 | 2.64 | 31.68 |
| 4 | B01.058.005 | Rimozione di plafoniera per lampade ad incandescenza, con copertura in vetro o policarbonato, inclusi gli oneri della rimozione dei sostegni a muro o a soffitto e l'avvicinamento al luogo di deposito nell'ambito del cantiere, escluso l'onere di carico, trasporto e scarico a discarica autorizzata. | | | |
| | | SOMMANO cadauno | 6.00 | 8.68 | 52.08 |
| 5 | A25093 | Rimozione di discendenti e canali di gronda in lamiera o pvc, compresa la rimozione di grappe e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico ed escluso il solo calo in basso. | | | |
| | | SOMMANO m | 60.00 | 7.76 | 465.60 |
| 6 | NP.03.A01.A30.001 | Rimozione di davanzali o soglie di porte, finestre, etc., di pedate ed alzate di gradini, in marmo o simile, predelle di altari, rivestimenti e simili. Sono compresi: la rimozione della sottostante malta di allettamento; il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto, fino a qualsiasi distanza, del materiale di risulta. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. La misurazione viene eseguita tenendo conto dell'effettivo sviluppo degli elementi rimossi. | | | |
| | | SOMMANO m² | 14.67 | 24.11 | 353.69 |
| 7 | NP.03.A01.A30.002 | Rimozione di lastre di marmo od altra pietra naturale, di qualsiasi natura, forma o dimensione, per il rivestimento di mazzette di finestre, compresa la discesa a piano cortile, l'accatastamento, la scalpellatura del piano di posa, la pulizia e quant'altro necessario per dare detto piano pronto per la posa di un manufatto del suddetto tipo, fino a larghezze di cm.50. Sono esclusi gli oneri di ponteggi, per il trasporto e per in conferimento ad impianto di trattamento rifiuti o discarica: per lastre fino allo spessore di cm. 6. | | | |
| | | SOMMANO m | 156.80 | 6.60 | 1 034.88 |
| 8 | A25046 | Rimozione del solo strato di finitura di intonaco (colla o stucco). | | | |
| | | SOMMANO m² | 144.02 | 9.32 | 1 342.27 |
| 9 | A25103.a | Pulitura di superfici intonacate, in pietra o in laterizio mediante uso di idropulitrice o sabbiatrice con pressione pari a 20 + 30 ate: - con acqua | | | |
| | | SOMMANO m² | 576.09 | 15.08 | 8 687.44 |
| | | Trasporti e movimentazioni | | | 826.20 |

| | | | | | |
|----|-------------------|---|--------|--------|------------|
| 10 | A25130 | Trasporto a discarica controllata secondo il D.Lgs. 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base ai sensi del DM 27 settembre 2010 da computarsi a parte, con autocarro di portata fino a 50 q, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica. | | | |
| | | SOMMANO m³ | 4.23 | 48.99 | 207.23 |
| 11 | A25133 | Scarriolatura di materiali sciolti di qualsiasi natura e consistenza, provenienti da demolizioni, entro l'ambito dell'area di cantiere, per percorsi fino a 50 m. | | | |
| | | SOMMANO m³ | 4.23 | 37.27 | 157.65 |
| 12 | A25135.b | Tiro in alto o calo in basso di materiali a mezzo di elevatore meccanico compreso l'onere di carico e scarico dei materiali: valutazione a volume | | | |
| | | SOMMANO m³ | 4.23 | 34.53 | 146.06 |
| 13 | A25137 | Scofanatura a spalla d'uomo o insacchettatura di materiali di qualsiasi natura e consistenza, provenienti da demolizioni, su percorsi non carriolabili, fino al luogo di deposito, in attesa del trasporto allo scarico, compreso oneri di superamento dislivelli | | | |
| | | SOMMANO m³ | 4.23 | 74.53 | 315.26 |
| | | Smaltimento | | | 26.80 |
| 14 | NP.03.P01.A01.016 | Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi. il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi da conferire alla discarica autorizzata. L'attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti (ex D.Lsg.22/97 e s.m.i.) debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzando la corresponsione degli oneri a seguire. Il trasportatore è pienamente responsabile della classificazione dichiarata. Ferro e acciaio CER 17.04.05 | | | |
| | | SOMMANO kg | 83.76 | 0.32 | 26.80 |
| 15 | A25136.a | Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: a) rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 27 settembre 2010) | | | |
| | | SOMMANO t | 0.00 | 18.00 | 0.00 |
| | | Isolanti termici e acustici | | | 102 691.64 |
| 17 | NP.03.C05.A25.002 | Compenso per l'applicazione su muratura rustica o mattoni a facciavista con l'aumento di malta aggrappante a primer fissativo nella misura necessaria. | | | |
| | | SOMMANO m² | 576.09 | 1.05 | 604.89 |
| 18 | NP.03.C05.A34.001 | Fornitura e posa di isolamento a cappotto per esterni, per l'eliminazione dei ponti termici su edifici in cls armato e laterizio, mediante posa del pannello SUPERCEL® VITRUM in Resina Fenolica con schiuma rigida a cellule chiuse, senza l'impiego di CFC e HCFC, delle dimensioni di 1200 X 600 mm e spessore 120 mm, rivestito su ambe le facce da uno strato di velo vetro saturato, avente Conducibilità Termica Dichiarata a 10°C secondo EN 13166 (Annessi A e C): $\lambda_d = 0,021$ W/Mk, una Reazione al fuoco EUROCLASSE Bs1d0 secondo EN 13150-1; applicato su supporto murario (laterizi) piano senza dislivelli, pulito ed asciutto mediante la malta adesiva ZEOCOLLANTE della ZEOCALCE srl e fissati meccanicamente al supporto murario con n. 4 tasselli da cappotto in nylon per mq, applicazione del tonachino pozzolanico premiscelato di protezione ZEO-TONACHINO FR della ZEOCALCE srl, posato con spatola inox in due strati con inglobata la rete di rinforzo ZEOARMATURA L in fibra di vetro AR, peso 115 g/mq e maglia 13x13 mm, nello spessore totale di almeno 5 mm. Dopo almeno 15 gg, posa della tinteggiatura ZEOSILICATI della ZEOCALCE srl, applicata in due mani a pennello. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita | | | |
| | | SOMMANO m² | 576.09 | 116.70 | 67 229.70 |
| 19 | NP.03.C05.A30.002 | Fornitura e posa in opera di profilo in pvc con termosaldatura rete in fibra di vetro 165 gr/mq certificata ETAG004. Utilizzato come collegamento a tenuta tra la base di partenza e la rasatura armata. La particolare sagoma del profilo in pvc permetterà l'interruzione dello scorrimento dell'acqua in corrispondenza della base di partenza, evitandone l'infiltrazione. Impedisce inoltre la formazione di fessurazioni in corrispondenza della zona della zoccolatura. Resistente a scorrimento. Resistente agli alcali ed ai raggi UV. È escluso la preparazione per la tinteggiatura e compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. | | | |
| | | SOMMANO m | 64.26 | 22.00 | 1 413.72 |



**Pagine non disponibili
in anteprima**



A questi valori congrui, come si vedrà nel quadro economico riportato al paragrafo successivo, **si sommano gli importi, da computo metrico, dei costi della sicurezza e delle opere provvisionali.**

6.4.6. Quadro economico riepilogativo

Questo il quadro economico complessivo dell'intervento, distinto per intervento, che contempla anche le spese per il visto di conformità, forfettariamente stimate in misura pari all'1% o all'1,5% del totale asseverato (vedi paragrafo 4.2.8).

| INTERVENTI TRAINANTI | | | |
|--|--------------|-------------|-------------------|
| VOCE | IMPORTO | IVA 10% | IVA 22% |
| Isolamento termico condominiale | € 141.535,22 | € 14.153,52 | € - |
| Oneri per la sicurezza | € 25.653,54 | € 2.565,35 | € - |
| Spese tecniche | € 13.792,16 | € - | € 3.034,28 |
| | | | |
| Totale lavori e spese tecniche | € 180.980,92 | € 16.718,88 | € 3.034,28 |
| Totale lavori e spese tecniche IVA compresa | € | | 200.734,07 |
| Diritti di segreteria CILA Superbonus | € 165,00 | € - | € - |
| Totale compreso spese | € | | 200.899,07 |
| Visto di conformità (1,50% + IVA 22%) | € | | 3.676,45 |
| Totale quadro economico condominio | € | | 204.575,52 |

Per quanto attiene agli interventi trainati di sostituzione degli infissi e dell'impianto di riscaldamento autonomo, nel quadro economico riepilogativo è stata applicata la regola in base alla quale, qualora l'intervento preveda anche la fornitura di "beni significativi", individuati con decreto ministeriale, l'IVA al 10% si applica sul costo di tali beni solo fino a concorrenza del rimanente valore della prestazione.

Infatti, l'art. 7 della L. 488/1999 (comma 1, lettera b), dispone che per la parte di costo attribuibile ai beni significativi, come sopra individuati, "l'aliquota ridotta si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni". In altri termini, la base imponibile da assoggettare all'aliquota IVA del 10% risulta costituita dalla differenza tra i due importi e dalla parte di valore del bene significativo corrispondente a tale differenza. L'ammontare che residua deve invece essere assoggettato all'aliquota IVA piena.

Per maggiori dettagli ed esempi pratici sul calcolo dell'IVA negli interventi edilizi di nuova costruzione o manutenzione/ristrutturazione, si faccia riferimento al sito web www.legislazionetecnica.it (digitare nel campo per la ricerca nel sito, senza spazi, il codice AR758).

| INTERVENTI TRAINATI | | | |
|--|--------------------|-------------------|------------------|
| VOCE | IMPORTO | IVA 10% | IVA 22% |
| Serramenti quota al 10% | € 11.210,42 | € 1.121,04 | € - |
| Serramenti quota al 22% | € 594,79 | € - | € 130,85 |
| Spese tecniche serramenti | € 1.502,36 | € - | € 330,52 |
| Oneri per la sicurezza serramenti | € 2.140,00 | € 214,00 | € - |
| <i>Totali</i> | € 15.447,57 | € 1.335,04 | € 461,37 |
| Totale serramenti | € | | 17.243,98 |
| Impianto riscaldamento quota 10% | € 4.985,60 | € 498,56 | € - |
| Impianto riscaldamento quota 22% | € 1.252,20 | € - | € 275,48 |
| Spese tecniche impianto | € 694,71 | € - | € 152,84 |
| Oneri per la sicurezza impianto | € 1.273,08 | € 127,31 | € - |
| <i>Totali</i> | € 8.205,59 | € 625,87 | € 428,32 |
| Totale impianto riscaldamento | € | | 9.259,77 |
| Totale lavori e spese tecniche | € 23.653,16 | € 1.960,91 | € 889,69 |
| Totale lavori e spese tecniche IVA compresa | € | | 26.503,76 |
| Oneri e spese | € - | € - | € - |
| Totale compreso spese | € | | 26.503,76 |
| Visto di conformità (1,50% + IVA 22%) | € | | 485,02 |
| <i>Di cui quota serramenti</i> | € | | 304,11 |
| <i>Di cui quota impianto</i> | € | | 180,91 |
| Totale quadro economico appartamento | € | | 26.988,78 |

6.4.7. Asseverazioni

Le asseverazioni sono compilate online tramite l'apposito applicativo messo a disposizione da ENEA. Si rinvia per ogni dettaglio al paragrafo 3.1.