



# Lavori Pubblici

Informazione tecnica **on-line**



News Normativa Speciali Focus Libri Academy Aziende Prodotti Professionisti

Newsletter

## AUTOTENE ASFALTICO ANTIPUMING

### Superbonus 110% e unifamiliari: l'attestazione del Direttore dei Lavori sul 30%

Attestazione del direttore dei lavori sull'effettuazione delle opere nella soglia non inferiore al 30% dell'intervento complessivo ai sensi del comma 8-bis, art. 119, Decreto Rilancio

di Donatella Salamita - 27/09/2022

© Riproduzione riservata

Lavori di \_\_\_\_\_, realizzati nell'edificio/unità immobiliare  
sita in \_\_\_\_\_, lungo la via \_\_\_\_\_, n° \_\_\_\_\_  
Committente: \_\_\_\_\_

ATTESTAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI  
SULL'EFFETTUAZIONE DELLE OPERE NELLA SOGLIA PERCENTUALE NON  
INFERIORE AL 30% DELL'INTERVENTO COMPLESSIVO AI SENSI DEL  
COMMA 8-BIS ART. 119 DEL DECRETO RILANCIO

**f** Arrivati al 27 settembre 2022 fa ancora discuter la scadenza prevista per l'utilizzo del superbonus 110% nel caso di interventi realizzati sulle unità immobiliari dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni.

**t** **Edificio unifamiliare e unità immobiliare in condominio**

**d** L'art. 119, comma 8-bis, secondo periodo, del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio) dispone la possibilità di utilizzare il bonus 110% fino al 31 dicembre 2022 per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b), in subordine all'effettuazione dei lavori "per almeno il 30% dell'intervento complessivo" entro il 30 settembre 2022.

Un primo dubbio riguarda gli immobili interessati da questa scadenza. Mentre è chiaro che per gli edifici unifamiliari valga quanto stabilito dalla suddetta disposizione, come è chiaro (lo ha chiarito l'Agenzia



## IL NOTIZIOMETRO

**FISCO E TASSE - 21/09/2022**  
Cessione del credito e asseverazione video: la risposta di Deloitte

**FISCO E TASSE - 19/09/2022**  
Cessione superbonus 110% e altri bonus edilizi: guida e checklist di Poste Italiane

**FISCO E TASSE - 19/09/2022**  
Superbonus 110% e cessione del credito: professionisti contrari all'asseverazione video

**EDILIZIA - 21/09/2022**  
Terzo condono edilizio: nessuna sanatoria in caso di abusi maggiori

**EDILIZIA - 23/09/2022**  
Chiusura verande, logge e balconi con vetrate panoramiche in edilizia libera

**PROFESSIONE - 23/09/2022**  
Superbonus 110% e asseverazione video: lettera aperta di un tecnico professionista



delle Entrate con la **risposta n. 462/2022**) che non vale per le unità immobiliari in condomini vincolati in cui non è possibile realizzare interventi trainanti (seguendo la scadenza dei condomini), non è ancora chiarissimo quale sia la scadenza per le unità immobiliari all'interno di edifici plurifamiliari ma con accesso autonomo e funzionalità indipendente. Per questa tipologia di immobile vale la scadenza di cui al primo periodo o del secondo periodo, del comma 8-bis richiamato? Il primo periodo, infatti, si riferisce ai soggetti di cui all'art. 119, comma 9, lettera a) (condomini ed edifici plurifamiliari fino a 4 u.i.), lettera d-bis) (onlus, adp e adv), compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio. Probabilmente la risposta potrà darla solo l'Agenzia delle Entrate.

## **Dal punto di vista urbanistico edilizio: tra Cilas e titolo abilitativo se presenti interventi diversi dal Superbonus**

Ai sensi del comma 8-bis dell'articolo 119 del Decreto Rilancio la fruizione del Superbonus 110% spetta fino al 31 dicembre 2022 se alla data del 30 settembre 2022 “siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi del presente articolo”, fondamentale è la chiusura del periodo con la quale il legislatore dà facoltà di poter includere anche ulteriori lavori contestualmente realizzati.

Nel dover computare le opere è necessario fare attenzione ad una serie di fattori, uno tra questi, seppur sembrerebbe essere una mera sottigliezza, è meritevole, invece, di precisazione, invero, nel caso in cui l'intero intervento sia stato legittimato con presentazione della Cilas non sarà ammesso considerare nel conteggio del 30% per la porzione realizzata alcuna opera non rientrante nei disposti dell'articolo 119 se non trasmesso anche il titolo abilitativo edilizio corrispondente.

Ciò in quanto lo “snellimento” burocratico di cui al Decreto Semplificazioni-bis, n°77/2021, convertito con modifiche dalla Legge 108/2021, è efficace per i soli lavori oggetto di agevolazione fiscale nella misura del 110%, previa l'esclusione dei casi in cui vi sia demolizione e ricostruzione, ragion per cui in quelle circostanze nelle quali realizzati lavori non agevolati o oggetto di altri incentivi è fondamentale, affinché se ne consideri l'incidenza nella contabilità finalizzata al rispetto del termine del 30 settembre 2022, il soggetto titolare abbia preventivamente trasmesso allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune ove ricade l'immobile sia la Cilas che il titolo abilitativo edilizio corrispondente agli altri interventi, eccetto il caso in cui questi rientrino nell'attività edilizia libera non subordinata ad alcuna presentazione.

Nel caso in cui, invece, l'intervento nel complesso preveda, oltre ai lavori di cui al Superbonus 110% anche opere rientranti nel regime dell'attività edilizia libera non assoggettata ad alcuna comunicazione presso lo sportello unico per l'edilizia, ai sensi dell'art.6 d.P.R. 380/2001, la Cilas non sarà corredata da altro titolo edilizio.

Resta intesa, in ogni circostanza siano presenti vincoli, l'acquisizione di eventuali atti di assenso, pareri, nulla osta o autorizzazioni da conseguire presso Organi o Enti diversi dall'amministrazione comunale.

In mancanza del titolo abilitativo corrispondente alla tipologia dell'intervento realizzato, sia esso riguardante altre agevolazioni,



opere non agevolate e/o interventi assoggettati ad altri diversi atti di assenso non solo il Direttore dei Lavori non potrà tenere conto dei relativi lavori, ma maturano le sanzioni in relazione all'omissione riscontrata.

## Computazione intervento complessivo: l'Agenzia delle Entrate con la risposta all'Interpello 791/2021

L'Agenzia delle Entrate nel rispondere all'Interpello 791/2021 conferma quanto si legge nel testo del comma 8-bis dell'articolo 119, ovvero si possano contabilizzare tutti i lavori facenti parte del progetto.

Nel testo dell'interpello si evincono diversi e correlati concetti circa la fruizione del Superbonus, ivi compresa la modalità per il corretto calcolo ai fini del raggiungimento della percentuale di intervento.

Il quesito dell'istante attiene il raggiungimento della quantità del 60% dei lavori ai fini poterne posticipare la scadenza, nel testo della risposta emerge lo **stato d'avanzamento lavori da considerarsi** dovrà riguardare l'intervento complessivo, non le sole opere agevolate.

La stessa amministrazione finanziaria pubblica una Faq nella quale alla domanda il calcolo del 30% dei lavori se esso valore debba essere computato con riferimento all'intervento complessivo, comprendendo, pertanto, non i soli lavori di cui all'agevolazione del 110%, richiamando la risposta all'interpello 791/2021 si legge *“è stato, pertanto, precisato che, stante la formulazione della norma, la predetta percentuale andava commisurata all'intervento complessivamente considerato e non solo ai lavori ammessi al Superbonus. Tale criterio si ritiene valido anche con riferimento alle nuove disposizioni”*.

## Quantità in conto provvisorio e spese sostenute non sono cumulabili per l'attestazione

Consultando l'interrogazione a risposta immediata pubblicata il 21 giugno 2022 nell'allegato al bollettino in Commissione VI (Finanze) 5-08270 si ha conferma che tra quanto oggetto di attestazione dell'eseguita percentuale del 30% dei lavori non rientrano le spese sostenute, quale riprova del contenuto del comma 8-bis dell'articolo 119 nel riferimento a **“lavori effettuati”**, non rientrando, pertanto, i materiali giunti in cantiere, ovvero quelle quantità computabili in conto provvisorio ma non collocati.

Seppure è concreto l'agevolazione fiscale maturi sulla base del criterio di cassa lo stessa astrazione non è applicabile sull'effettivo stato dei lavori, ovvero su quelli realmente effettuati, ed infatti come testualmente si legge nel testo dell'interrogazione: *“**Tanto premesso, in relazione alla possibilità per i proprietari di «villette unifamiliari» – che non sono certi di poter concludere il 30 per cento dei lavori entro il 30 settembre 2022 – di usufruire comunque dell'agevolazione del 110 per cento anche solo versando le somme relative agli interventi previsti entro il 30 giugno 2022, si osserva che, in considerazione della formulazione della norma, non è sufficiente, come prospettato dagli Onorevoli interroganti, il pagamento dell'importo corrispondente al 30 per cento dei lavori, se lo stesso non corrisponde allo stato effettivo degli interventi, ma è necessaria la realizzazione di almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo, atteso che la norma fa espresso***

*riferimento alla percentuale dei lavori effettuati.”*

Ciò dimostra l'attestazione in questione non coincide con lo Stato d'Avanzamento dei Lavori, nel quale è, invece, ammesso considerare, tra le somme componenti, non le sole spese riferite agli interventi realizzati, bensì ne faranno parte anche oneri, spese professionali, comprese quelle per il rilascio del Visto di Conformità, giusti contenuti della Circolare 24/E/2020 dell'Agenzia delle Entrate, nella quale si legge le spese accessorie facciano parte del lavoro d'insieme.

## **I chiarimenti della Commissione Consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del sismabonus**

Le modalità per il calcolo del 30% sono chiarite anche in sede di Commissione di monitoraggio del C.S.LL.PP. del 5 settembre 2022 su richiesta della Rete Professioni Tecniche, dal comunicato si evince la conferma il 30% delle opere effettivamente realizzate debba essere oggetto di attestazione da parte del Direttore dei Lavori, il quale rassegna opportuna dichiarazione supportandola da idonea documentazione probatoria, tra cui elencati il libretto delle misure, lo stato d'avanzamento lavori, il rilievo fotografico della consistenza dei lavori e la copia di bolle e fatture.

Chiaramente sarà discrezione del professionista avvalorare maggiormente quanto attestato con la produzione documentale di quanto all'uso riterrà conducente al fine.

Nel documento della Commissione si legge raccomandazione di redigere la dichiarazione nel momento in cui acquisita la documentazione oggetto di verifica, procedendo con la sua trasmissione sia all'impresa, che al committente, attraverso il servizio di posta elettronica certificata o mediante l'invio di raccomandata.

## **Un fattore importante: il contraddittorio tra le parti in sede di accertamento presso il cantiere**

Nello svolgimento delle Opere Pubbliche è spesso richiamato il contraddittorio tra le parti, in particolare laddove il Direttore dei Lavori debba stilare quegli atti per i quali la mancanza del sopralluogo congiunto potrebbe rivalersi sui contenuti, esempi sono anche le classiche perizie tecniche di parte, così come le consulenze tecniche di ufficio nei contenziosi civili e sappiamo bene l'importanza del Verbale di sopralluogo con il quale iniziano e proseguono le operazioni peritali.

### ***Perché l'adempimento in questione è importante anche ai fini dell'attestazione del raggiunto eseguito intervento complessivo nella misura del 30% al 30 settembre 2022?***

Non bisogna ricercare la risposta lontano, ma è sufficiente dedurre che quanti più fattori probatori supportano la dichiarazione del Direttore dei Lavori, tanto più questa sarà ineccepibile.

Preliminarmente al rilascio dell'attestazione circa l'avvenuta realizzazione di una determinata quantità di lavori il Direttore si reca in cantiere e, munito della documentazione necessaria, supportando i rilievi attraverso documentazione fotografica “*deifica*” lo stato di consistenza delle opere in una determinata data, formalizzandolo attraverso la compilazione del verbale, nel quale sottoscriveranno le figure presenti durante le operazioni di accertamento.

Le figure in questione saranno l'impresa o le imprese o dei loro rappresentanti all'uopo delegati, allo stesso modo dicasi per quanto concerne la parte committente, questi soggetti assisteranno il professionista e comunicheranno egli quanto ritenuto necessario, ovvero risconteranno sue domande e porranno ulteriori quesiti, supportandolo in tutto il processo di verifica.

Ne consegua una prassi così instaurata possa essere riportata nella Relazione di Accertamento ai fini di cui al comma 8-bis dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, quale ulteriore comprova e conferma ai rilievi, nonché al momento in cui espletate le verifiche.

Per scaricare il modello per l'Attestazione del Direttore dei Lavori sull'effettuazione delle opere nella soglia percentuale non inferiore al 30% dell'intervento complessivo ai sensi del comma 8-bis articolo 119 del Decreto Rilancio

[CLICCA QUI](#)

Tag:

FISCO E TASSE

Superbonus 110%

## Documenti Allegati

Relazione

Taboola Feed



### Oltre il buio - Incontri che cambiano la vita

Oltre il buio | Sponsorizzato



Disponibile ora in digitale

Warner Bros | Sponsorizzato



Lavori nelle scuole o nelle università?  
Scopri i bandi del PNRR dedicati all...

Intesa Sanpaolo | Sponsorizzato

