



Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

SUPERBONUS 110%

GUIDA OPERATIVA

DOCUMENTAZIONE PRELIMINARE PER AVVIO SUPERBONUS

Sede Legale
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31
Via De Nicola, 25

84014 Nocera Inferiore (SA)
84010 San Valentino Torio (SA)

Il primo passo procedurale, per avviare le attività finalizzate all'individuazione dei lavori a farsi nell'ambito del contesto strutturale del Superbonus, è l'adozione di una Delibera dell'Assemblea Condominiale (anche in ipotesi di Condominio di fatto -¹) con la quale i condòmini decidono di:

- a) dare avvio alle attività finalizzate a determinare e quantificare i lavori ad eseguirsi sull'Edificio e sulle/nelle singole Unità Immobiliari ricorrendo alle agevolazioni/detrazioni previste dal sistema Superbonus;
- b) incaricare uno o più tecnici per l'elaborazione/definizione di una progettazione preliminare necessaria per individuare i lavori ad eseguirsi al fine di conseguire l'efficientamento energetico e/o l'adeguamento sismico dell'Edificio (interventi Trainanti e Trainati) e, se del caso, delle singole Unità Immobiliari (Interventi Trainati);
- c) codificare la volontà, nel caso in cui siano poi eseguiti i lavori, di ripartire i costi dei lavori per le parti comuni dell'Edificio (e quindi i connessi benefici agevolativi del Superbonus) secondo le Tabelle millesimali (se esistenti) ovvero in misura uguale tra i condòmini e/o altro criterio individuabile ai sensi e per effetto art. 1123 c.c..

Successivamente il/i tecnico/i incaricato/i effettua/no le attività preliminari di competenza elaborando/redigendo i seguenti atti:

- a) Relazione descrittiva della struttura del fabbricato, la sua composizione in termini di Unità Immobiliari e di pertinenze, i titoli abilitativi/concessori in virtù dei quali è stato realizzato l'Edificio (nonché quelli modificativi eventualmente intervenuti ivi compreso eventuali sanatorie di difformità successivamente conseguite), il tutto corredato da foto riprodotte lo stato di fatto dell'edificio all'attualità;
- b) Relazione cd. catastale, descrittiva in dettaglio lo stato catastale dell'Edificio e di ogni singola Unità Immobiliare, corredata dalle relative Visure catastali dell'Edificio e di ogni singola Unità Immobiliare e delle pertinenze sussistenti;
- c) Relazione energetica preliminare (non certificazione APE) riferita all'Edificio ed alle singole Unità Immobiliari con particolare riferimento anche alla consistenza e allo stato dell'impianto di riscaldamento e/o di condizionamento invernale/estivo;
- d) Relazione sismica preliminare (nel caso di previsione dell'intervento di adeguamento antisismico);
- e) computo metrico estimativo, riferito all'Edificio e ad ogni singola Unità Immobiliare su cui eventualmente si interviene, finalizzato a individuare/descrivere i lavori e le forniture ad eseguirsi per consentire l'Efficientamento Energetico e/o l'adeguamento sismico della struttura nonché la concretizzazione degli altri interventi programmati.

¹ Schema in Appendice 01 SCHEDA 37 DETRAZIONI PER INTERVENTI TRAINANTI

In tal senso il computo metrico va redatto facendo confluire gli interventi di dettaglio previsti nell'ambito di Supercategorie, Categorie e Sub categorie necessarie per riepilogare i costi previsti per ogni categoria di Intervento ⁽²⁾.

La documentazione così elaborata, corredata dalle Tabelle Millesimali riferite alle parti comuni dell'Edificio (se il condominio ha scelto il sistema di riparto del costo dei lavori sulle parti comuni dell'Edificio secondo le Tabelle millesimali ovvero copia della delibera assembleare se ha adottato un sistema di riparto diverso delle spese riferite alle parti comuni), costituisce "materiale documentale" indispensabile per determinare il quantum definitivo dei lavori agevolabili (per come comprensivo di ogni onere ulteriore per IVA, spese tecniche, spese certificative, etc.) e del corrispondente credito effettivo conseguibile.

Espletate anche tali ulteriori attività (determinazione del credito) si procede, a cura del futuro certificatore finanziario anche deputato ad emettere il visto di conformità, al riparto preliminare del credito d'imposta conseguibile, per ogni singolo condòmino, per come determinato sia in relazione a quello conseguibile pro quota per gli interventi sulle parti comuni dell'Edificio sia in relazione agli interventi sulla/nella singola Unità Immobiliare di propria competenza.

In tal modo operando il Condominio, ma soprattutto il Condòmino che è unico titolare/beneficiario dell'eventuale credito d'imposta conseguibile, è in grado di poter definitivamente valutare la fattibilità dell'opera e di decidere se e quale sistema operativo utilizzare per l'esecuzione effettiva degli interventi programmati nonché di conoscere l'importo della spesa attribuibile ad ogni singolo condòmino ed il corrispondente credito d'imposta conseguibile da ognuno di essi.

Acquisiti tutti gli elementi conoscitivi necessari ed indispensabili per poter accedere al superbonus, e quindi per dare avvio alle conseguenti procedure realizzative, il Condominio adotta una seconda delibera assembleare ⁽³⁾, che è efficace se adottata dalla maggioranza degli intervenuti purchè costituenti almeno il 33% dei millesimi aventi diritto, con la quale:

- a) Approva i lavori ad eseguirsi così come da computo metrico di dettaglio, con annesse le relative relazioni necessarie, redatto e sottoscritto dal Tecnico incaricato;
- b) Approva il quantum, ed il corrispondente riparto per ogni singolo condòmino, del credito d'imposta conseguibile acquisendo, da ognuno, l'intenzione di procedere all'utilizzo del credito mediante compensazione diretta ovvero mediante sconto in fattura e/o cessione del credito;
- c) stabilisce come procedere per la concretizzazione esecutiva dei lavori ovvero se eseguirli direttamente ovvero affidarsi a soggetti terzi (General Contractor);

² In tal senso vedasi Appendice 01 presente SCHEDA

³ Schema in Appendice 02 e 03 SCHEDA 37 DETRAZIONI PER INTERVENTI TRAINANTI

d) autorizza l'Amministratore del Condominio (ovvero specifico delegato) alla sottoscrizione del contratto di riferimento con l'impresa esecutrice dei lavori e/o con il General Contractor;

e) Nomina i Tecnici (Progettista esecutivo, Direttore Lavori, Coordinatore della sicurezza, Collaudo, certificatore APE, certificatore finanziario) necessari ed indispensabili per la concreta realizzazione dei lavori programmati.

Completata tale fase preliminare/definitiva, di competenza del Condominio, i Tecnici incaricati predispongono gli atti documentali necessari per avviare i lavori, mentre il delegato sottoscrive i contratti con le strutture deputate all'esecuzione dei lavori e secondo le modalità richieste da ENEA e Agenzia delle Entrate.

Appare non superfluo sottolineare che, nella fase preliminare alle decisioni definitive dell'Assemblea condominiale (cfr. secondo verbale) il Tecnico incaricato deve elaborare, al fine di avere una valutazione compiuta ed esaustiva della fattibilità dell'intervento complessivo nei limiti del Superbonus, la documentazione minima di dettaglio di seguito indicata:

VISURE CATASTALI

01) Visura elenco immobili costituenti l'Edificio, su cui si interviene, riferito a: unità residenziali e relative pertinenze se esistenti;

(il file PDF deve essere denominato : " 00_LSF_ELENCO IMMOBILI")

02) Visure singole unità residenziali e unità C1 se esistenti

(il file PDF deve essere denominato : " 00_LSF_UNITA' IMMOBILIARE")

03) Elaborati grafici/Planimetrie (prospetti esterni edificio e copertura)

(il file PDF deve essere denominato : " 00_LSF_GRAFICI")

04) Copia planimetria Unità residenziale (se si interviene)

(il file PDF deve essere denominato : " 00_LSF_GRAFICO SUB ____")

TITOLO ABILITATIVO

01) Copia Licenza/Concessione Edilizia/ Permesso a costruire recante il timbro e la firma del professionista e/o del Comune rilasciante

(il file PDF deve essere denominato : " 01_TA_TITOLO ABILITATIVO")

02) Copia Certificato di agibilità (reso conforme da dichiarazione Tecnico progettista)

(il file PDF deve essere denominato : " 01_TA_AGIBILITA'")

03) Copia eventuali concessioni in sanatoria (se sussistenti per abusi sanati) (rese conformi da dichiarazione Tecnico progettista)

(il file PDF deve essere denominato : " 01_TA_SANATORIA")

04) Copia eventuali pratiche edilizie se presentate successivamente (Dia, Scia, Cila) corredate da Elaborati grafici, relazioni tecniche, fine lavori, aggiornamento variazioni catastali

(il file PDF deve essere denominato : " 01_TA_DIA")

INTERVENTO EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

01) APE ante operam Edificio;

(il file PDF deve essere denominato : " 02_PE_APE ANTE")

02) APE ante operam singole Unità residenziali

(il file PDF deve essere denominato : “ 02_PE_APE ANTE SUB __”)

03) Relazione energetica stato termico Edificio;

(il file PDF deve essere denominato : “ 02_PE_REL EDIFICIO”)

04) Relazione energetica stato (termico) Unità Residenziali (se si interviene);

(il file PDF deve essere denominato : “ 02_PE_REL SUB __”)

05) Relazione/attestazione sommaria miglioramento due classi energetiche a seguito intervento

(il file PDF deve essere denominato : “ 02_PE_REL MIGLIORAMENTO”)

INTERVENTO RIDUZIONE RISCHIO SISMICO

01) Relazione tecnica stato strutturale Edificio e ragioni intervento

(il file PDF deve essere denominato : “ 03_PS_REL STRUTTURA”)

02) Elaborati grafici in formato DWG (corredato di file di stampa .CTB) e in PDF;

(il file PDF deve essere denominato : “ 00_PS_GRAFICI”)

03) Relazione Tecnica sommaria descrizione interventi a farsi

(il file PDF deve essere denominato : “ 00_PS_INTERVENTI”)

COMPUTO METRICO DI DETTAGLIO

01) Computo metrico estimativo (di dettaglio), **con firma e timbro progettista, redatto secondo i prezzi recati dal Prezzario OO.PP. regionale (aggiornato al 2020) oppure, in alternativa e/o per i prezzi mancanti, dal Prezzario DEI evitando, nella misura massima possibile, NUOVI PREZZI che se necessari devono essere supportati da ANALISI PREZZO DETTAGLIATE.**

=====

APPENDICE 01
Tabella Standard Dettaglio Supercategorie, Categorie, Subcategorie

| TABELLA DI DETTAGLIO SUPERCATEGORIE | |
|--|---|
| ORDINE | TIPOLOGIA |
| 1 | INTERVENTI TRAINANTI RIDUZIONE RISCHIO SISMICO |
| 2 | INTERVENTI TRAINANTI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO |
| 3 | INTERVENTI TRAINANTI TERMOBONUS |
| 4 | INTERVENTI TRAINATI IMPIANTO FOTOVOLTAICO |
| 5 | INTERVENTI TRAINATI SISTEMA ACCUMULO ENERGIA |
| 6 | INTERVENTI TRAINATI IMPIANTO RICARICA VEICOLI ELETTRICI |
| 7 | INTERVENTI BONUS FACCIATA |
| 8 | INTERVENTI TRAINATI CONDOMINO _____ |
| 9 | INTERVENTI TRAINATI CONDOMINO _____ |
| 10 | INTERVENTI TRAINATI CONDOMINO _____ |
| 11 | INTERVENTI TRAINATI CONDOMINO _____ |
| 12 | INTERVENTI TRAINATI CONDOMINO _____ |
| 13 | INTERVENTI TRAINATI CONDOMINO _____ |
| 14 | INTERVENTI TRAINATI CONDOMINO _____ |
| 15 | INTERVENTI TRAINATI CONDOMINO _____ |

| TABELLA DI DETTAGLIO CATEGORIE | |
|---------------------------------------|--|
| ORDINE | TIPOLOGIA |
| 1 | OPERE PROVVISORIE E SICUREZZA CANTIERE |
| 2 | RIDUZIONE RISCHIO SISMICO |
| 3 | EFFICIENTAMENTO ENERGETICO |
| 4 | COLLETTORI SOLARI |
| 5 | SISTEMA ACCUMULO ENERGIA |
| 6 | IMPIANTO RICARICA VEICOLI ELETTRICI |
| 7 | RIQUALIFICAZIONE FACCIATA |
| 8 | IMPIANTO TERMICO IN UNITA' IMMOBILIARE |
| 9 | COIBENTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE |
| 10 | SCHERMATURE SOLARI UNITA' IMMOBILIARE |

| TABELLA DI DETTAGLIO SUBCATEGORIE | |
|--|--|
| ORDINE | TIPOLOGIA |
| 1 | CANTIERE LAVORI |
| 2 | EDIFICIO ESTERNO |
| 3 | EDIFICIO INTERNO |
| 4 | EDIFICIO COPERTURA |
| 5 | BALCONI E TERRAZZE |
| 6 | IMPIANTO FOTOVOLTAICO |
| 7 | IMPIANTO RICARICA VEICOLI ELETTRICI |
| 8 | IMPIANTO TERMICO IN UNITA' IMMOBILIARE |
| 9 | COIBENTAZIONE IN UNITA' IMMOBILIARE |
| 10 | SCHERMATURE SOLARI IN UNITA' IMMOBILIARE |