



Consorzio Omega
Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

SUPERBONUS 110%

GUIDA OPERATIVA

SUPERBONUS 110%
FAQ CATEGORIA VENTITRE
REALIZZAZIONE INTERVENTI MEDIANTE GENERAL CONTRACTOR

RUBRICA ON LINE
A cura
Dott. Emilio Bonaduce

CATEGORIA VENTITRE
REALIZZAZIONE INTERVENTO MEDIANTE GENERAL CONTRACTOR

FAQ 01**D. Come funziona operativamente il sistema del GENERAL CONTRACTOR?**

R. Il General Contractor opera, ordinariamente, finanziando l'intero importo dei lavori ad eseguirsi (in regime di Superbonus e/o Bonus Facciata), per come risultanti dal computo metrico redatto dal progettista incaricato dal Condominio e/o proprietario (nel caso di edificio unifamiliare), acquisendo "il credito d'imposta" conseguibile attraverso il sistema dello "sconto in fattura" e facendo gravare sul Condominio le sole eventuali quote residue ovvero le somme riferite a:

- 1) eventuale surplus derivante dall'importo dei lavori e delle spese a sostenersi MENO il credito di imposta massimo conseguibile (ndr. se il complessivo credito d'imposta conseguibile è pari o superiore all'importo totale degli interventi ad eseguirsi nessuna quota cede a carico del condominio se non le somme di cui al successivo punto 2 ed al punto 3);
- 2) importi riferiti ad interventi per i quali non è consentita la "detrazione fiscale"
- 3) oneri tributari (bolli, diritti di segreteria, etc.) e concessori (scia, autorizzazioni Genio Civile, tassa occupazione suolo pubblico per ponteggi, etc).

In termini concreti e fattuali l'iter procedurale ordinariamente sviluppato è costituito come di seguito specificato in dettaglio.

01) Predisposizione computo metrico iniziale

Il Condominio/proprietario individua il tecnico che deve procedere all'elaborazione e redazione del computo metrico dei lavori a farsi per come riferiti a uno o più degli interventi di seguito elencati:

INTERVENTI TRAINANTI

- a) Riduzione rischio sismico Edificio
- b) efficientamento energetico Edificio

INTERVENTI TRAINATI EDIFICIO

- c) installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica e installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici
- d) installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici

INTERVENTI TRAINATI IN UNITA' IMMOBILIARI

- e) Impianto Termico e di raffrescamento
- f) Coibentazione interna (finestre, infissi ed opere connesse)
- g) Schermature Solari

INTERVENTI BONUS FACCIATA

- h) Riqualficazione facciata (balconi e terrazzi)

I prezzi analitici indicati nel computo metrico redatto sono quelli riferiti al Prezzario OO.PP. Regionale e/o Prezzario DEI.

02) Elaborazione e formalizzazione proposta di collaborazione

Il computo metrico redatto, dal tecnico incaricato, viene inoltrato al General Contractor unitamente a:

- a) Visure catastali Immobile e singole Unità Immobiliari

- b) Visto di conformità Edilizia/Urbanistica del Fabbricato
- c) Relazione descrivente la struttura e gli interventi ad eseguirsi con particolare riferimento, nel caso di interventi riferiti all'efficientamento energetico dell'Edificio, al miglioramento di almeno due classi energetiche conseguito post intervento;

I dati così trasmessi vengono elaborati e strutturati definitivamente dal General Contractor, al fine di reinquadrarli nel format utilizzato per accedere al regime del Superbonus 110%, e vengono utilizzati per determinare il credito d'imposta massimo conseguibile comprendente anche i compensi tecnici (determinati secondo il DM Giustizia 17.06.2016) e gli oneri accessori inderogabilmente connessi all'esecuzione degli interventi programmati.

Concluse tali attività rielaborative gli atti risultanti (computo metrico rielaborato, compensi tecnici, oneri accessori, unitamente al Quadro economico complessivo degli interventi ad eseguirsi ed al Quadro economico determinativo del Credito d'imposta conseguibile, vengono illustrati e sottoposti alle valutazioni preliminari ed informali del Condominio e del Tecnico progettista, nonché dell'impresa se già individuata, per eventualmente essere integrati e/o meglio perfezionati.

03) Proposta contrattuale definitiva

Conclusa la fase valutativa prima specificata, il quadro tecnico (Computo metrico estimativo) e il quadro economico risultante vengono tradotti in "proposta contrattuale" ufficiale (formalizzata dal General Contractor) da sottoporre alle valutazioni ed approvazioni del Condominio per come corredata da:

- a) Certificazione finanziaria riferita alla determinazione analitica, per categoria di interventi, del credito d'imposta massimo conseguibile;
- b) Certificazione finanziaria riferita al riparto del Credito d'imposta (massimo conseguibile) per singolo beneficiario (condòmino);
- c) Certificazione finanziaria riferita alla determinazione di eventuali quote in surplus (quote derivate dalla differenza tra costo effettivo intervento per categoria e corrispondente Credito d'imposta massimo conseguibile) ed al riparto tra condòmini di dette eventuali quote;
- d) Certificazione finanziaria, per ogni singolo condòmino, riferita alla determinazione e quantificazione dell'importo di credito massimo conseguibile oggetto della cessione, a favore del General Contractor, con il sistema dello sconto in fattura.

La proposta, e le connesse certificazioni, sono approvate dall'Assemblea condominiale – con le maggioranze ivi previste ovvero "a maggioranza dei presenti e con il voto favorevole di un TERZO dei millesimi condominiali", con specifico verbale il cui schema è allegato in prosieguo.

04) Formalizzazione contratto tra General Contractor e Condominio

Acquisita la delibera Assembleare di approvazione della proposta e di cessione del credito d'imposta conseguibile, il General Contractor formalizza il contratto operativo con il Condominio e dà avvio alle definitive procedure preliminari all'inizio dei lavori veri e propri.

05) Formalizzazione contratti con Tecnici e con Impresa esecutrice

Stipulato il contratto con il condominio, il General Contractor formalizza i connessi contratti esecutivi con l'impresa esecutrice e con i Tecnici al fine di dare avvio ai lavori.

FAQ 02

D. Nel caso di ricorso al sistema del General Contractor chi garantisce la corretta esecuzione dei lavori?

R. Ordinariamente il General Contractor garantisce la corretta esecuzione dei lavori mediante specifica Polizza Assicurativa (RCT/O) e la manutenzione ordinaria e straordinaria, per i successivi 24 mesi, mediante Polizza C.A.R. estesa agli interventi manutentivi.