

**VERBALE INCONTRO COMMISSIONE**

Il giorno 20 dicembre 2022 alle ore 18:00 presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona, sito in Via Santa Teresa, 12 a Verona si riunisce la **Commissione Agevolazioni Fiscali per interventi edilizi**:

***Elenco Componenti:***

***Firma***

ing. Adami Barbara	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente _____
ing. Bernabè Alice	<input type="checkbox"/>	_____
ing. Bonamini Corrado	<input type="checkbox"/>	_____
ing. Iunior Dabellan Federico	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente _____
ing. Dabellan Frediano	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente _____
ing. Ferrari Francesco	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente _____
ing. Franceschetti Giuliano	<input type="checkbox"/>	_____
ing. Gandini Andrea	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente _____
ing. Gechele Giorgio	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente _____
ing. Giacomuzzi Fabio	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente _____
ing. Gilioli Bruno	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente _____
ing. Gollo Alberto	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente _____
ing. Iacondino Antonio	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente _____
ing. Lonardi Stefano	<input type="checkbox"/>	_____
ing. Magnaguagno Roberto	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente _____
ing. Micheletti Luca	<input type="checkbox"/>	_____
ing. Moschen Michele	<input type="checkbox"/>	_____
ing. Perbellini Alessandro	<input type="checkbox"/>	_____
ing. Iunior Poletto Daniele	<input type="checkbox"/>	_____
ing. Raniero Maurizio	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente _____
ing. Righetti Giorgio	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente _____
ing. Todeschini Denis	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente _____
ing. Iunior Vicentini Alberto	<input type="checkbox"/>	_____
ing. Zanaglia Renato	<input type="checkbox"/>	_____
ing. Zanetti Fabrizio	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente _____
ing. Zanetti Mariangela	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente _____
ing. Zanferrari Luca	<input type="checkbox"/>	_____

**Ordine del Giorno:**

- Parere sulle considerazioni emerse in commissione interdisciplinare interprofessionale- ANCE del 06/12/2022 su invito dell'Ing. Giordano Contini che ci ha gentilmente informato
- Il coordinatore elenca i punti proposti e chiede il parere della commissione.
  - Proposte per favorire la circolazione dei bonus
  - Crediti bloccati nei cassetti
  - Regole sui bonus futuri
  - Sconto in fattura e cessione dei crediti



- Regole di fiscalità generali
- Requisiti imprese che applicano lo sconto in fattura o acquisiscono il credito
- Circolazione dei bonus tra imprese
- Invito alla commissione ad integrare/modificare le proposte giunte dalla commissione interprofessionale-ANCE, che illustrerò, e si invita a dare alcuni suggerimenti anche a seguito del comunicato stampa che uscirà nella nostra rivista in dicembre 2022 e per le proposte analizzate, in parte, nella scorsa riunione del 30/11/2022

### Trattazione:

Il coordinatore consolida la linea di formazione programmatica per il mandato 2022/2026 e dà seguito alla formazione allargata volta ad un arricchimento professionale a favore dei nostri iscritti grazie a contributi di altre realtà professionali per la costituzione di un Gruppo di lavoro misto in materia di bonus edilizi che veda il coinvolgimento del nostro Ordine Ingegneri e degli altri Ordini professionali ed Enti di Verona. Al termine si approva l'iniziativa di formazione proposta dal nostro ordine ingegneri congiunta tra ordini sui controlli compiuti dall'AdE (segue). Scopo della riunione: Interessare tutti i professionisti coinvolti nella generazione dei bonus al fine di condividere alcune proposte da porre all'attenzione del governo finalizzato a migliorare il funzionamento della filiera dagli incentivi edilizi. I crediti edilizi sono il volano economico più importante che può invogliare anche il cittadino non facoltoso a ristrutturare. Perché il meccanismo della cessione del credito funzioni è necessario che il credito fiscale sia generato da un intervento realizzato nel rispetto delle norme tecniche e fiscali asseverando la congruità dei prezzi in serenità e di conseguenza apporre il visto di conformità senza remore che qualcosa a monte non sia stato fatto bene.

Le ultime sentenze della Cassazione Penale sul sequestro dei crediti ceduti: Sentenza n. 44647 depositata il 23/11/2022. I crediti ceduti a banche e altri soggetti sono sequestrabili; non conta la buona fede di chi ha comprato. La Cassazione conferma la linea dura sul tema dei sequestri dei crediti legati ai bonus edilizi. Anzi allarga il tiro con il principio ora applicabile a tutte le detrazioni casa oltre che al superbondus che fu oggetto di una serie di sentenze della Terza sezione penale della Cassazione di fine ottobre 2022 (tra queste le n. 40866, 40867, 40869). Le opzioni per la cessione e lo sconto sono una derivazione del diritto originario alla detrazione quindi la sentenza conferma il sequestro preventivo impeditivo che *«implica l'esistenza di un collegamento tra il reato e la cosa e non tra il reato e il suo autore, sicché possono essere oggetto del sequestro anche le cose in proprietà di terzo estraneo»*.

### Parere sulle considerazioni della commissione interdisciplinare interprofessionale-ANCE

Doc. O.d.g. trasmessi gg. prima con dialoghi tra commissari per una discussione in commissione con cognizione di causa

- Ing. Bruno Giglioli: mail 16/12/2022 invia una proposta di legge sugli incentivi fiscali al Coordinatore di Commissione con comunicazione che si riporta:

Resto convinto che il guazzabuglio del 110% così come sinora gestito sia arrivato ad un punto di insostenibile complicazione. Come uscirne lo potrà decidere solo il Governo. Io temo che nell'illusione di uscirne in qualche maniera si stiano facendo interventi alla rinfusa aggiungendo confusione a confusione. Secondo me bisogna preservare gli incentivi fiscali all'edilizia dando loro stabilità nel tempo nell'ambito di pochi obiettivi generalissimi. Per questo ti mando una proposta di legge ....

### Proposta di legge

Incentivi fiscali per il recupero del patrimonio edilizio esistente

#### Art. 1 – Obiettivi

È interesse pubblico promuovere il recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente al fine di

- a) Ridurre fino ad azzerare il consumo di suolo
- b) Migliorare l'efficienza energetica dell'edificato



Via Santa Teresa, 12  
37135 Verona  
Tel. 045 80 35 959  
Fax 045 80 31 634

E - mail ordine@ingegneri.vr.it  
Web Site www.ingegneri.verona.it  
PEC ordine.verona@ingpec.eu

- c) Migliorare l'efficienza statica dell'edificato in relazione alla legislazione sismica vigente
- d) promuovere la sicurezza impiantistica nei limiti della legislazione di settore

In relazione alle disponibilità di bilancio dello Stato gli obiettivi potranno riferirsi anche al patrimonio edilizio esistente non residenziale nei limiti di spesa e di detrazione indicati con appositi provvedimenti legislativi.

Art. 2 – Interventi edilizi ammessi, limiti di spesa, detrazione fiscale corrispondente

Ai fini del perseguimento degli obiettivi indicati all'art. 1 sono ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio per il recupero del patrimonio edilizio residenziale ed assimilato al residenziale:

- 1) Interventi di miglioramento di almeno due classi dell'efficienza energetica dell'edificato nei limiti di spesa di euro 800 per metro quadrato con detrazione fiscale fino ad un massimo del 70% della spesa
- 2) Interventi di miglioramento sia energetico che sismico mediante demolizione e ricostruzione con raggiungimento del livello di efficienza energetica e sismica previsto dalla legislazione di settore per gli edifici di nuova costruzione. Il limite di spesa è di euro 1700 per metro quadrato con detrazione fiscale fino ad un massimo dell'80% della spesa.
- 3) Interventi di miglioramento energetico e sismico di almeno due classi come definite dalle legislazioni di settore, senza demolizione e ricostruzione. Il limite di spesa è di euro 1000 per metro quadrato con detrazione fiscale fino ad un massimo del 70% della spesa
- 4) Interventi di miglioramento del patrimonio edilizio esistente per i quali non sia possibile raggiungere le due classi di cui al punto 3). Il limite di spesa è di euro 500 per metro quadrato con detrazione fiscale fino ad un massimo del 50% della spesa

Nei limiti di spesa anzidetti sono compresi

- quelli specificamente diretti alla eliminazione delle barriere architettoniche
- quelli per la fornitura e posa di pannelli solari e fotovoltaici, delle batterie di accumulo e delle colonnine di ricarica
- quelli di sostituzione dei serramenti esterni e verso zone fredde
- le opere di completamento e finitura connesse con i tipi di intervento ivi comprese le opere di messa in sicurezza degli impianti elettrici dovute in base alla legislazione di settore vigente.

Il limite di spesa complessivo è riferito alla superficie lorda di pavimento dei diversi piani dell'edificio ivi comprese le parti comuni misurata post-intervento. Rientrano nel limite di spesa complessivo anche le superfici derivanti da incrementi volumetrici autorizzati dal Comune in base ai Piani Casa regionali vigenti.

I limiti di spesa unitari e di detrazione sono modificabili a cadenza biennale con apposito decreto ministeriale.

Art. 3 – Soggetti che possono attivare i tipi di intervento, ammissibilità edilizia

Possono attivare i tipi di intervento di cui al precedente art. 2 i proprietari o altri soggetti con diritti reali di godimento sul bene edilizio oggetto di intervento e che possono acquisire idoneo titolo edilizio per l'esecuzione dei lavori dal Comune nei limiti e modi previsti dalla legislazione vigente. Nel caso di edifici condominiali interventi sia sulle parti private sia sulle parti comuni sono regolati con apposito verbale redatto fra i condomini prima dell'inizio della spesa secondo i principi della legislazione condominiale vigente.

L'ammissibilità edilizia dell'intervento è competenza del Comune. La proposta di intervento descrive lo stato di fatto e la proposta di progetto con le procedure del testo unico per l'edilizia. Salvo il caso di edifici realizzati in tutto o in parte senza titolo edilizio dopo il 31/12/1967, la proposta di intervento regolarizza la situazione esistente per le difformità eventualmente presenti che non siano in contrasto con l'originaria concezione dell'edificio anche per le eventuali difformità paesaggistiche. Tale previsione prevale su quella del testo unico per l'edilizia e su quella del codice dei beni ambientali.

Art. 4 – Determinazione del limite di detrazione dell'intervento, convalida e controllo

I soggetti che possono attivare l'intervento incaricano un tecnico abilitato che redige il computo metrico estimativo dei lavori che si intendono svolgere e definisce il relativo quadro complessivo di



spesa sulla base del prezzario regionale vigente. Il quadro di spesa comprende l'IVA, le spese tecniche e le spese di convalida fiscale. Il quadro di spesa, la definizione del tipo di intervento, la sussistenza dei soggetti di cui al precedente art. 3 sono convalidati da fiscalista iscritto agli appositi albi. La coerenza del quadro di spesa e della convalida fiscale con gli scopi di legge è definitivamente controllata mediante un verbale in contraddittorio redatto dal tecnico che ha definito il quadro di spesa, dal fiscalista che ha convalidato e da un funzionario dell'Agenzia delle Entrate di zona. Il verbale in contraddittorio definisce l'entità massima della detrazione fiscale che maturerà una volta eseguiti i lavori. Per la sottoscrizione del verbale in contraddittorio è dovuto all'Agenzia delle Entrate un diritto di segreteria pari all'uno per cento del valore lordo delle opere controllate. Tale diritto di segreteria si aggiunge alla spesa e detrazione ammessa. Il verbale in contraddittorio può essere oggetto di revisione in corso d'opera in relazione all'andamento effettivo dei lavori. In tal caso è dovuto all'Agenzia delle Entrate un supplemento di diritto in relazione alla maggiore spesa e detrazione controllata o un diritto fisso di euro 500 se la spesa resta invariata ma ne è mutata la consistenza.

#### Art. 5 – modalità di utilizzo della detrazione fiscale

L'ammontare della detrazione fiscale è quello risultante dalle fatture o altro documento contabile e dai bonifici "parlanti" a fine lavori. Eventualmente, a scelta del contribuente, si portano in detrazione stati di avanzamento lavori al raggiungimento del 30e 60% dei pagamenti dei lavori desumibile dal verbale in contraddittorio. Il raggiungimento degli Stati di avanzamento lavori ed il suo ammontare è asseverato da tecnico con le modalità previste dalla legislazione vigente. La relazione di asseverazione con gli allegati necessari è inviata all'ENEA

La detrazione fiscale conseguente all'esecuzione dei lavori è preferenzialmente goduta dalle persone fisiche che hanno promosso l'intervento. La detrazione fiscale si esercita oltreché sull'Irpef pagata anche sulla Cedolare Secca e sull'IMU eventualmente versate dalla stessa persona fisica. L'inizio e la durata dell'ammortamento della detrazione fiscale, fino ad un massimo di 25 anni, sono decisi dal contribuente in base alle imposte e tasse che paga. In caso di premorienza la detrazione residua passa agli eredi che possono proporre all'Agenzia delle entrate una durata dell'ammortamento in relazione alle imposte o tasse da loro dovute.

In subordine il credito fiscale può essere ceduto a chiunque sia interessato a comprarlo (persona fisica o giuridica per pagare le proprie imposte o tasse. La cessione avviene su piattaforma pubblica in forza del verbale in contraddittorio al raggiungimento del 100% dei lavori. La cessione del credito avviene a condizioni di mercato. Sono sempre ammesse cessioni del credito in via privata con accordi diretti fra le parti. Per la cessione del credito fiscale è necessario che sia depositata in Comune la fine dei lavori e la eventuale richiesta di agibilità.

#### Art. 6 – modalità tecniche per il godimento della detrazione

Il tecnico assevera la detrazione fiscale ed il fiscalista la trasmette alla piattaforma dell'Agenzia delle entrate con l'indicazione dell'opzione scelta dal committente: detrazione diretta con indicazione della durata ritenuta necessaria o cessione del credito anche per parti a interlocutore già definito in via privata o interlocutore da individuare con gara sulla piattaforma. Entrambe le scelte sono modificabili nel tempo per le parti non utilizzate.

La cessione del credito fiscale è registrata sulla piattaforma pubblica gestita direttamente dall'Agenzia delle Entrate di cui al precedente art. 5. La registrazione fissa l'entità complessiva del credito fiscale maturato. L'acquisizione del credito fiscale è aggiudicata al soggetto che ha proposto lo sconto di acquisto più vantaggioso per l'originario cedente credito.

#### Art. 7 – facoltà per soggetti incapienti

La condizione di soggetto incapiente deve essere accertata in via speditiva dall'Agenzia delle Entrate. Il soggetto incapiente deve avere risorse proprie per sostenere la quota di spesa non rientrante nella detrazione. Il soggetto incapiente può proporre la cessione del credito sulla piattaforma già sulla base del verbale in contraddittorio assumendo l'impegno di cedere il credito fiscale all'acquirente quando sarà maturato, garantendo di assumere a proprio carico anche la quota di spesa afferente allo sconto di acquisto del credito fiscale.



• [Ing. Frediano Dabellan: mail 17/12/2022 commetta il contributo via mail dell'Ing. Bruno Giglioli](#)

Vi intro una proposta di legge redatta dal nostro collega Ing Bruno Giglioli che mi sembra SENSATA soprattutto nella fase di costruzione, determinazione dei diritti di accesso, impostazione, massimali e criteri per accedere alla misura bonus fiscali.

Interessante l'art 4 ove dice:...*(si riporta integralmente l'art. 4 della proposta di legge Giglioli)*

A mio avviso dovrebbe essere perfezionato [magari con uguali criteri di controllo iniziali] anche per certificazione ed attestazioni durante il corso dei lavori.

Ricordiamo che la misura si è inceppata sul meccanismo della cessione dei crediti fiscali a causa del terrore che incute tuttora la magistratura penale che ha disposto il sequestro preventivo e cautelativo dell'incolpevole cessionario [salvo rarissimi casi di effettivo dolo condiviso] che in buona fede ha acquistato il credito perché la cessione del credito fiscale è una derivazione del diritto originario in capo al beneficiario della detrazione che ha contribuito a generare il credito fittizio con dolo.

Bisogna scongiurare il pericolo in ogni momento della costruzione del beneficio e rendere certa la agevolazione controllando anche durante il corso dei lavori non solo nella fase iniziale] come negli appalti pubblici facendo operare solamente imprese certificate SOA o certificazione equivalente che provi la serietà e solidità dell'impresa che esegue i lavori facendo operare

imprese strutturate e che creino occupazione. Fare firmare i sal e saldi anche ai tecnici di fiducia delle banche che successivamente si faranno carico come intermediari finanziari di acquistare o veicolare il credito fiscale, altrimenti si snatura la misura nella sua ratio iniziale che dovrebbe permettere la realizzazione dei lavori soprattutto ai meno abbienti, che al contrario, l'agevolazione sarebbe goduta da proprietari facoltosi e con ingenti capacità e capienza fiscale.

Dobbiamo rendere sicura la costruzione dell'agevolazione anche durante l'esecuzione opere e fare in modo che l'agevolazione e credito fiscale sia moneta circolante garantita dallo stato e pagabile a vista come una banconota e quando sia immessa nel mercato non ci siano dubbi sulla bontà del procedimento che sta a monte. QUI STA IL PUNTO!

Per fare questo farei certificate al tecnico DL a chi assevera ed ad un funzionario dell'agenzia delle entrate e all'impresa certificata ogni sal e saldo finale, così quando l'opera è finita non ci saranno dubbi sulla bontà del processo redatto [dall'inizio alla fine] nel rispetto del progetto iniziale, delle norme, dell'effettivo svolgimento dei lavori nel rispetto del CME e requisiti ed aggiungerei proporre la radiazioni dall'albo dei costruttori e ordini per imprese e professionisti [ing. arch. geom. e fiscalista] che hanno posto in atto ed omologato la frode intesa come opere non realizzate e chiaramente volte a porre in atto il palese non rispetto del CME.

Ricordiamoci che stiamo pagando il comportamento delle mele merce che hanno oscurato la quasi totalità degli interventi realizzati nel rispetto delle regole perché di questo si è parlato non di chi ha operato nella legalità.

Complimenti all'Ingegnere Giglioli

Analizzate la proposta di legge che integrerei con le osservazioni che precedono e con i vostri preziosi correttivi volti a migliorare la proposta.

Martedì 20/12 discuteremo anche di questo se riusciamo

[Il consigliere Ing. Mattia Zago ha originato un link Google meet per la modalità sincrona della commissione per la fruizione mista in presenza ed in piattaforma online](#), ma vi invito alla presenza fisica così ci facciamo gli auguri di Natale e per la piazzata.

A martedì 20 p.v.

[Ing. Roberto Magnaguagno: mail 17/12/2022 commetta in tale modo](#)

Ho letto la proposta di legge del collega Gilioli e data la sua esperienza nelle costruzioni nonché in campo amministrativo riesce a dare una visione globale alla problematica. In particolare, trovo interessante la parte della detrazione fino a 25 anni o modulabile a seconda del reddito e la possibilità di cederla ai posteri.

Voglio però invitare i colleghi a riflettere che il corpo normativo del superbonus dopo il Decreto Mite 14 febbraio 2022 entrato in vigore il 15 aprile 2022 e successive integrazioni offre moltissime



garanzie sotto tutti gli aspetti citati tanto è che le truffe sono state pochissime nel superbonus 110%.

Tra le garanzie ne cito solo alcune:

- Certificazione SOA delle imprese sopra un certo valore;
- Obbligo del doppio limite prezzario e massimali delle opere come indicato dall'allegato A (a mio avviso dovrebbe essere ampliato nelle voci e rivisto in altre);
- Controlli della cassa edile della manodopera e verifica dei subappalti (una volta destinato solo al pubblico);
- Obbligo di contratti di lavoro in linea con quelli nazionali;
- Controlli da parte delle banche per la cessione e visto di conformità da parte dei commercialisti;
- Asseverazione da parte di tecnico iscritto all'albo della congruità delle spese (io la estenderei solidale al direttore dei lavori e al titolare dell'impresa);
- Assicurazione praticamente dedicata ad ogni lavoro (anche se non ho bene capito come agisca in caso di contenzioso, io la sostituirei con una fideiussione, ad esempio, sul 10% del valore dell'opera);
- Ecc....

Non vorrei buttare al vento tutte le energie (e sono state tante da parte di tutti), piuttosto mi concentrerei nel migliorare quanto fatto fino adesso e ripensare in particolare la cessione del credito in particolare per i condomini. Per questa ultima parte c'è una immensa possibilità offerta dal privato e sto parlando delle imprese ma qui si aprirebbe un'altra discussione che avremo modo di fare.

A presto, Roberto Magnaguagno

[Ing. Francesco Ferrari: mail 17/12/2022 commetta in tale modo](#)

Sarebbe auspicabile un "contributo" delle banche nel finanziare chi non ha disponibilità di pagare del tutto o in parte la quota che rimane scoperta (che è dell'ordine del 25-30%) Le rate verrebbero poi almeno in parte "finanziate" dal risparmio sulle bollette future.

Questa iniziativa aiuterebbe molto anche a ridurre le contrarietà e le liti nei condomini. CDP o Bdi potrebbero fornire una garanzia alle banche in modo da contenere i tassi

Francesco Ferrari

[Ing. Frediano Dabellan: mail 18/12/2022 invia il "manifesto dei professionisti di Verona in favore dei bonus edilizi" con i seguenti punti cardine all'OdG odierno:](#)

- Parere sulle considerazioni emerse in commissione interdisciplinare interprofessionale-ANCE del 06/12/2022 su invito dell'Ing. Giordano Contini che ci ha gentilmente informato
- Il coordinatore elenca i punti proposti e chiede il parere della commissione.
- Invito alla commissione ad integrare/modificare le proposte giunte dalla commissione interprofessionale-ANCE, ed a dare alcuni suggerimenti anche a seguito del comunicato stampa che uscirà nella nostra rivista dell'ordine in gennaio 2023 per le proposte analizzate, in parte, nella scorsa riunione del 30/11/2022

Gentilissimi/e, come anticipato sabato, vi inoltro il contributo che segue frutto del lavoro della commissione interprofessionale-ANCE. *(Il coordinatore invia i punti seguenti al fine di giungere alla discussione in commissione con cognizione di causa)*

### **Manifesto dei professionisti di Verona in favore dei bonus edilizi**

#### Crediti bloccati nei cassetti:

- Si regoli la facoltà di emettere un visto più pesante (con check list esaustiva e chiara dell'Agenzia) che preveda anche l'analisi dei prezzi intesa come margini corretti e la "presa visione", degli interventi fatti e dei risultati ottenuti. I margini sono rinvenibili dalla contabilità delle imprese che dice cosa sono costati i materiali, quanta mano d'opera è stata impiegata (che va anche dichiarata per la congruità) e quali figure di progettazione/gestione sono state utilizzate sul cantiere. Si aggiunge qualcosa per le spese generali e un margine ragionevole e il prezzo congruo sarà così stabilito. Un'impresa con un adeguato assetto organizzativo, oggi reso ancor più necessario dalle nuove norme, deve avere la possibilità di generare questi valori.
- Se ci sono le condizioni per il rilascio del visto pesante, deve essere reso possibile cancellare la prima comunicazione, e inserire una nuova, con visto pesante.



- tecnici abilitati al rilascio del visto pesante (strutturisti, termotecnici e commercialisti), saranno scelti ad estrazione da elenchi tenuti dagli ordini o da soggetti pubblici, con compenso prestabilito a tariffa flat. I commercialisti effettueranno anche le analisi antiriciclaggio. Gli elenchi saranno stilati sulla base delle esperienze maturate sulle tematiche specifiche (Visti, Attestazione e Asseverazioni); verranno privilegiati gli studi di maggiore anzianità e con un fatturato medio degli ultimi tra anni superiore a certe soglie.
- I bonus rilasciati con visto pesante devono essere sempre utilizzabili senza rischio alcuno di sequestri. ENEL X, Poste e banche non hanno più (lecite) scuse per la chiusura degli acquisti, che deve andare in via prioritari alle situazioni bloccate. Siccome le banche preferiranno acquistare bonus con visti pesanti, saranno le stesse entità finanziarie a favorire lo sblocca cassette.

#### Regole sui bonus futuri:

- La maggior parte dei problemi attuali (prezzi, bonus bloccati, imprese improvvisate, margini anomali rispetto alle qualità dei lavori effettuati) derivano dalla fretta di fare i cantieri, perché i bonus hanno già una previsione di décalage. Che sia stabilità che la percentuale del bonus viene fissata pari a quella vigente alla data di presentazione della CILAS, purché l'avvio de cantiere avvenga entro termini congrui (6 mesi?) e il 30% sia eseguito entro l'anno di inizio dei cantieri. Il lavoro deve poi essere concluso entro la fine dell'anno successivo. Eventuali interruzioni derivanti da eventi legati ad iniziative di qualche ente, o azioni legali di qualche condomino, allungano i tempi concessi
- Si stabilisca subito una certa % del bonus a regime (65 su 4 anni?), anche affrettando - ma nel caso questo va fissato subito – il décalage 2024 (il 2024 va al 65% anziché al 70%). Si fissi un termine di almeno 5 anni.
- Questione degli acconti senza opere, che è quella che sta alimentando i sequestri penali: tutti i bonus da vistare (quindi sopra i 10.000 o in edilizia libera) devono avere la regola del SAL al 30%, e non solo i super bonus. E questo da subito.
- Sui nuovi interventi potrà essere fatto il visto leggere (quello di oggi) o il visto pesante che si sta proponendo, con le premialità (non sequestrabile) di cui sopra
- Si tolga per il futuro la regola per la quale i plafond sono dati dal numero delle unità immobiliari senza contare le pertinenze, salvo siano legittimamente riscaldate; idem per il sisma bonus.
- Si tolga l'inutile regola per la quale lo sconto in fattura va applicato al nominale, un inutile ipocrisia in quanto vengono emesse fatture integrative a parte.

#### Sconto in fattura e cessione dei crediti: selezione su chi veramente ne ha bisogno:

- Sconto in fattura: lo si metta a regime, ma solo sulle parti comuni dei condomini e solo per le famiglie meno abbienti, magari con varianze del calcolo del livello dei meno abbienti sui territori (il livello di non abbiente è diverso ad Enna rispetto a Milano, per ragioni di costo della vita e di fedeltà media fiscale). Sui trainati valga la regola delle case singole vigente dal 2023.
- Per le famiglie meno abbienti ci può stare anche un'agevolazione fiscale maggiorata. Esempio: 65% per tutti e 75% per i meno abbienti.
- Super sisma bonus: deve avere il salto delle due classi sismiche; non è possibile che sia previsione del sisma ordinario ma non il super. In alternativa si mettano dei plafond di spesa diversi dai 96.000 euro per ogni unità immobiliare (per esempio: x euro a mq, con logiche tipo Allegato A).

#### Regole di fiscalità generali:

- In base ad una recente interpretazione dell'Agenzia, in caso di vendita dell'immobile nei primi 5 anni, nel calcolare i costi di carico dell'immobile (la plusvalenza è data dalla differenza tra il pezzo di vendita e il costo di carico incrementato dei costi successivamente sostenuti) non devono essere considerati quelli sostenuti e agevolati coi bonus, valore da assumere ridotto di 10 punti percentuali. Oggi non è così.
- In caso di vendita oltre i 5 anni, e per i successivi 20, inserire la previsione per la quale si calcola comunque la plusvalenza, e la si tassa la sola parte generata dal bonus e nel limite del bonus. Esempio: si ha un immobile che vale 100 (valore catastale) e su cui si sono effettuati lavori



agevolati per 55 (che valgono ai fini della tassazione delle plusvalenze ca. 50); su questo immobile hvale quindi la regola per la quale è tassato (base imponibile, aliquota IRPEF o la sostitutiva del 26%) per un terzo, con un massimo di 50

- Se verrà venduto a 200 la base imponibile sarà tassabile per 50 (1/3 è 66 ma 50 è meno di 66); se verrà venduto a 120, sarà 40.

- Sulle seconde case non può esserci il bonus. Il saving energetico su una casa non vissuta non giustifica la spesa della collettività. Può restare la normativa sul sisma.

Requisiti delle imprese che applicano lo sconto in fattura (o comunque acquisiscono il credito):

- Lo sconto in fattura può essere fatto dalle imprese sulla base di precisi limiti, date dai fatturati medi realizzati senza considerare i lavori pagati coi bonus 110.

- SOA: si chiarisca che valgono le regole applicabili ai lavori pubblici; ci vuole la SOA giusta per il cantiere, non un qualsiasi SOA, che è l'interpretazione che si da all'attuale normativa che non prevede determinate caratteristiche per le SOA. Non ha senso.

Circolazione dei bonus tra imprese:

- Ci sono imprese che pur di sbloccare la situazione in cui si stanno trovando sono disposte a cedere a prezzi che possono essere di interesse per gli acquirenti. Si chiarisca che se gli acquisti sono effettuati entro un certo range di prezzo configura acquisto non soggetto a revocatoria. Il prezzo sarà calcolato prendendo a riferimento i rendimenti dei titoli di stato con scadenze paragonabili, incrementati di 3 punti di premio di illiquidità e assunti per una durata dimezzata; spesa sostenuta in un giorno medio dell'anno di maturazione dei bonus e recupero ipotizzato tutto al 30 giugno dei diversi anni.

- Questo valore venga comunicato su base trimestrale da un organo a ciò deputato, che con questo algoritmo fisserà anche l'ipotesi di acquisto di un numero di rate diverso dalla totalità.

Questa norma deve essere inserita dove si regola il valore normale dei prezzi (art nove del TUIR).

Contratto coi condomini:

- venga stabilito un contratto tipo, con anche ipotesi multiple su talune (poche clausole); quando qualcuno le vuole variare queste, a pena di nullità della clausola, devono essere evidenziate come variate.

L'ing. Giordano Contini membro della Commissione interprofessionale-ANCE e la Commissione stessa, hanno inviato noi ingegneri ad integrare e modificare le proposte del manifesto sopra.

**Al seguito della valida proposta di legge dell'Ing. Bruno Giglioli, dalle mie considerazioni, dei contributi dei colleghi che sono intervenuti e di chi interverrà dovremmo raggiungere lo scopo di arrivare ad un documento condiviso del nostro Ordine ingegneri e successivamente vedremo se fosse condiviso anche dai colleghi degli altri ordini ed Ance.**

Cordialmente saluto tutti, A martedì 20/12 in modalità mista in presenza e online con link per chi è impossibilitato a presenziare.

[Ing. Bruno Giglioli: mail 19/12/2022 commenta il "manifesto dei professionisti di Verona in favore dei bonus edilizi" anticipato del coordinatore di commissione](#)

Manifesto dei professionisti.

Ricevo dall'ing. Dabellan quanto in titolo.

Rif. Sconto in fattura e cessione dei crediti: selezione su chi veramente ne ha bisogno

Logica da reddito di cittadinanza. Il Conte pentastellato ha preso milioni di voti vendendo il concetto: spendete, spendete, qualcuno pagherà. La logica del 110% è l'equivalente del reddito di cittadinanza per i proprietari di case. Non sta in piedi che io mi metto a posto casa ed in più ci guadagno qualcosa a spese di altri contribuenti. La perequazione fiscale tra i contribuenti è data dal pagare l'Irpef. Tutto il resto deve essere pagato in base al suo costo effettivo ed ognuno deve sapere il costo di quello che fa. In teoria è sempre possibile instaurare una associazione a delinquere tra Committente, tecnico progettista-asseveratore, fiscalista ed impresa esecutrice e limitare i "lavori eseguiti" ad un giro di documenti e di fatture e di bonifici con spartizione della torta fra gli interessati. Ciò specialmente se i controlli dell'ADE ci saranno fra anni. Se uno è proprietario di





casa e non ha reddito può essere tentato di monetizzare i “lavori” con il meccanismo di cui sopra. Si trasforma un aiuto che lo Stato dà per il miglioramento energetico e/o sismico dell’edificato in un supplemento a tantum tipo reddito di cittadinanza.

Rif. Crediti bloccati nei cassetti

Per avere la certificazione del credito fiscale nel cassetto del contribuente, bisogna comunicare all’Agenzia delle Entrate anche il nominativo di chi acquista il credito. Se il nome dell’acquirente non c’è, il credito non esiste. Questo miracolo che ha consegnato mani e piedi il contribuente nelle mani dell’acquirente il credito (banca o assicurazione) è dovuto all’Agenzia delle Entrate che obbliga a indicare l’acquirente nel modello di cessione del credito. Notare che l’obbligo nella legge non c’è. Se io devo comunicare all’ADE che ho fatto lavori che mi danno diritto al credito fiscale senza indicare l’acquirente, il credito è nelle mie mani. Se invece succede quello che è successo io devo prima fare un contratto – anzi un impegno unilaterale – con la banca a cedergli il credito ma se questo non c’è perché non ci ho pensato per tempo e poi magari le condizioni di cessione cambiano, il credito è come non esistesse.

Per questo io ho proposto che i tecnici del committente, il committente e l’ADE facciano un verbale in contraddittorio cioè immediato in cui il credito futuro è certificato come possibile e lecito salvo diventare esecutivo a lavori eseguiti con le asseverazioni e visti di conformità previste dalla legge. Non servono visti pesanti fatti da soggetti esperti perché si turba la libertà di scelta del contraente essenziale in una economia di mercato.

Il sequestro di un credito è vagliato nel giudizio penale che ne consegue e non è affatto detto che il sequestro presso la banca cessionaria regga in giudizio perché l’accusa deve provare l’associazione per delinquere e non la semplice dabbennaggine della banca che ha erogato milioni a qualche scalzacane senza accrediti presso la banca stessa. Che è poi il motivo per cui il controllo delegato dalle banche alle società di revisione contabile non ha senso; avrebbe avuto senso che uno chiedeva l’acquisto del credito alla banca con cui ha rapporti pluriennali ed è conosciuto e conosce la banca come persone dabbene.

Rif. Regole sui bonus futuri

Bisogna rendere i bonus permanenti nel tempo in modo da togliere in radice la speculazione sia sulle scadenze sia sui prezzi. Probabilmente i limiti di spesa vanno espressi a mq post lavori e le detrazioni fissate in percentuali di buon senso e non da regalo.

Rif. Regole di fiscalità generale

L’Agenzia delle Entrate non può stabilirsi le regole da sola. Esistono giudici a Berlino se si è tutti in buona fede.

Rif. Requisiti imprese

A me che si trasferisca la normativa dei lavori pubblici nel privato non sta affatto bene. C’è la libertà di contratto basata essenzialmente su un rapporto fiduciario. Non è la SOA che mi salva ma il fatto che di quella impresa mi fido e che insieme non vogliamo fare niente contro legge. Basta la legislazione che c’è. Non bisogna introdurre vie preferenziali in nome di presunte patenti organizzative e/o morali

Per il resto sono dell’opinione che più una norma è semplice e diretta e meglio è per tutti. Essenziale invece che il controllo dell’ADE avvenga subito e non fra otto anni perché se lo si fa subito si evita in radice la tentazione, comunque, di provarci da parte dell’ADE. L’ADE ci prova sempre e spesso ci riesce perché i consulenti di parte quasi sempre consigliano di pagare per evitare rogne. Invece se uno ha la coscienza tranquilla di non essersi approfittato deve trovare nel legislatore un alleato che lo difenda. Bruno Gilioli

[Iniziativa di formazione proposta dal nostro ordine ed approvata anche dalla commissione interdisciplinare interprofessionale-ANCE](#)

Il Coordinatore nella commissione Ing. Frediano Dabellan il 30.11.2022 ha accennato a delle iniziative di formazione tra ordini professionali di Verona ed Ance Verona aventi ad oggetto i



controlli che l'Agazia delle Entrate che potrebbe disporre con accertamenti a carico dei beneficiari delle agevolazioni per la verifica della sussistenza dei requisiti che hanno supportato una pratica edilizia con gli incentivi fiscali. L'iniziativa di formazione viene nella presente commissione approfondita con obiettivi e programmi formativi oggetto degli eventi.

Iniziativa di formazione proposta congiunta tra ordini sui controlli dell'amministrazione finanziaria  
Ance, commercialisti, avvocati, ingegneri, architetti, geometri e direzione regionale veneto agenzia delle entrate.

Temi:

Riscontrata carenza dei requisiti per accedere alle detrazioni e agevolazioni fiscali in edilizia, quali sono i controlli posti in campo dall'A.d.E?

- documentale,
- fiscale e/o tributaria,
- accertamenti di carattere urbanistico,
- verifica della sussistenza dei requisiti che danno diritto all'agevolazione (limiti di spesa, documenti predisposti, asseverazioni e certificazioni).

Controlli A.dE con ausiliari enti: Enea, Catasto, Incarichi esterni ?

La circolare 24/E/2020 illustra il controllo dell'A.d.E. che riguarda:

- le fatture o le ricevute fiscali delle spese sostenute per gli interventi;
- le ricevute dei bonifici bancari o postali con i quali sono stati pagati i lavori;
- il consenso ai lavori del proprietario (effettuati dal familiare o affittuario);
- la delibera assemblea condominiale per lavori su parti comuni degli edifici;
- l'asseverazione tecnica trasmessa all'Enea per l'efficientamento energetico;
- l'asseverazione tecnica per gli interventi antisismici.

A.d.E. proceda con atto di recupero da notificare entro quale data?

Altri eventuali temi sul convegno o seminario da condividere

La commissione si chiude alle ore 20:10.

**Incarichi affidati e scadenze previste:**

- Al Coordinatore Ing. Frediano Dabellan il compito di studiare i temi di cui sopra per una iniziativa di formazione congiunta tra ordini professionali Verona, Ance Verona, e Direzione Regionale Veneto Agenzia delle Entrate.

**Soggetti Esterni presenti:**

- Dott. Marco Ghelli (Studio righini)
- Dott. Giustino Spatola (AnceVr)
- Ing. Andrea Falsirollo
- Ing. Andrea Panciera
- Ing. Contini Giordano

Si allega la proposta di legge sugli incentivi fiscali in edilizia dell'Ingegnere Bruno Giglioli

f.to

Il Coordinatore Segretario  
*Ing. Frediano DABELLAN*

*Firma* \_\_\_\_\_

f.to

Il Consigliere Referente  
*Ing. Alice BERNABE'*

*Firma* \_\_\_\_\_

