

Le figure professionali necessarie per i lavori da Superbonus

di [Salvatore Dammacco](#)

Publicato il 18 Ottobre 2021

Varie **figure professionali** si alternano nei lavori promossi per il **Superbonus 110%**, in primis i tecnici incaricati di progettare ed eseguire i lavori edili.

Assume estrema rilevanza oggi anche la figura del **professionista abilitato al visto di conformità**, senza il cui apporto è impossibile accedere ai benefici fiscali

Superbonus: le professioni tecniche

Si tratta di figure professionali quali gli ingegneri, architetti, geologi, geometri e periti industriali che metteranno a frutto la propria consolidata e valida esperienza per risolvere, nell'alveo delle norme previste, le problematiche tecniche che dovranno affrontare per consentire l'avvio e la conclusione in sicurezza dei lavori da Superbonus.

La normativa base del Superbonus è concentrata nell'art. 119, del D.L.19 maggio 2020, n. 34, convertito nella [L. 17 luglio 2020, n. 77](#).



Indipendentemente dall'art. 119, del D.L. n. 34/2020, i predetti professionisti devono verificare la regolarità dell'incarico loro conferito, quindi devono conoscere gli adempimenti condominiali (sono questi i più interessanti e corposi lavori professionali a cui si stanno dedicando per il Superbonus; pertanto, sulle problematiche condominiali, si presterà più attenzione per tutte le figure professionali); del resto erano già pronti in passato ad affrontare i relativi problemi, non essendo nuovi agli stessi.

Nell'Allegato A, si sviluppa un crono programma utile per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione in un condominio, articolato in tre assemblee condominiali.

Questi gli argomenti qui trattati:

- Alcuni punti critici del rapporto tra professionisti e condominio
- Le decisioni dell'assemblea condominiale
- Le asseverazioni dei tecnici
- Requisiti delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali
- Il contenuto delle asseverazioni
- Il direttore dei lavori e il responsabile della sicurezza
- L'amministratore condominiale
- I professionisti per il visto di conformità
- Il controllo delle spese ammissibili al visto di conformità
- La figura del general contractor
- Allegato A – Cronoprogramma degli adempimenti per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione condominiali
- Allegato B – Perimetro di intervento dei tecnici abilitati per l'asseverazione
- Allegato C – I professionisti abilitati al rilascio del visto di conformità
- Allegato D – Procedura per il visto di conformità

Alcuni punti critici del rapporto tra professionisti e condominio

Innanzitutto, la proposta di **affidamento di incarico professionale ad un professionista** (nella fattispecie un ingegnere edile, un architetto o un geometra) per la redazione del **computo metrico estimativo** per i lavori di ristrutturazione dell'edificio, è successiva all'approvazione di massima dei lavori straordinari, cioè alla volontà di effettuare i lavori straordinari, sulla cui ampiezza e entità economica, si dovrà esprimere l'assemblea straordinaria del condominio, successivamente alla presentazione, da parte del professionista incaricato, del computo metrico estimativo.

Si sottolinea l'esigenza che il computo metrico non può che essere estimativo, in quanto l'assemblea condominiale, atteso che in seguito approverà i lavori di ristrutturazione dell'edificio, li deve approvare conoscendo il costo da sostenere (anche se lo stesso è puramente di riferimento, in quanto sono frequenti successive variazioni apportate ai lavori).

In assenza del quantum da sostenere, la delibera può essere contestata dai condomini dissenzienti o assenti.

Le decisioni dell'assemblea condominiale

Quindi, l'assemblea condominiale, una volta accertata l'esigenza di effettuare i lavori straordinari, che possono essere anche di natura innovativa, senza entrare nella particolarità dei lavori – il che richiederebbe una conoscenza tecnica appannaggio soltanto di determinati professionisti – deve dare incarico ad un professionista perché rediga il ridetto computo metrico estimativo.

Nella stessa assemblea, come altro argomento all'ordine del giorno, occorre:

- approvare l'onorario professionale al professionista, per la redazione del computo metrico estimativo;
- delegare l'amministratore a firmare l'incarico professionale (disciplinare di incarico), per la redazione del computo metrico estimativo.

Inoltre, si ricorda che l'art. 9, comma 4, del D.L. 24 gennaio 2012, n. 1, convertito nella L 24 marzo 2012, n. 27, impone, comunque con decorrenza 2017, il propedeutico preventivo scritto negli incarichi professionali, a cura del professionista.

Si ritiene utile ricordare a tutti professionisti, incaricati a vario titolo per il Superbonus, i seguenti due commi dell'art. 119, del D.L. n. 34/2020:

- comma 9-bis: stabilisce, nell'assemblea condominiale, un quorum deliberativo, pari a un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio, per l'approvazione degli interventi relativi al Superbonus, degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, per l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto dello stesso Superbonus (Art. 121, del D.L. n. 34/2020), per l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato.
Per quest'ultima approvazione, si chiede che, nella delibera, i condomini che si accollano le spese siano consenzienti, esprimendo in tal senso il loro parere;
- l'IVA non detraibile, anche parzialmente (Artt. 19, 19-bis, 19-bis1 e 36-bis, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633), sulle spese attinenti al Superbonus è compresa nel calcolo dell'ammontare

complessivo ammesso al beneficio, qualunque sia la modalità di rilevazione contabile adottata dal contribuente.

Le asseverazioni dei tecnici

E' il caso di sottolineare che gli Enti pubblici coinvolti nei lavori del Superbonus non sarebbero stati in grado di controllare i lavori effettuati invocando il Superbonus (si guardi alle pratiche di condono edilizio del 2003 che, in alcuni comuni, non sono state ad oggi controllate), di qui la nuova strada seguita dal legislatore: **responsabilizzare talune categorie professionali** ad effettuare i lavori di verifica, **riconoscendo che la relativa spesa sia compresa nel 110% del Superbonus.**

Ai professionisti, del resto, è stata una manna dal cielo, in periodi in cui gli stessi trovano difficoltà a trovare incarichi professionali.

Il nuovo adempimento a carico dei professionisti tecnici consiste nell'asseverare (Per la definizione dell'asseverazione, si rimanda all'Allegato B) i lavori effettuati.

Con il D.M. 6 agosto 2020, il Ministero dello sviluppo economico ha fissato i requisiti delle asseverazioni, per la riqualificazione energetica degli edifici, c.d. Ecobonus.

In quanto alle linee guida per la classificazione del rischio sismico delle co

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento