Le responsabilità dell'amministratore di condominio nell'Italia dei bonus

di Commercialista Telematico

Pubblicato il 25 Luglio 2023

Cavalcando l'onda delle **agevolazioni fiscali** introdotte dal **Decreto Rilancio**, diversi sono i casi di condomini rimasti inermi e sconsolati di fronte allo scenario di cantieri deserti e lavori mai avviati.
In questo contesto, particolare attenzione viene riservata alle **responsabilità** che gravitano sull' **amministratore di condominio**, primo tassello di un mosaico di figure professionali addette al **corretto svolgimento** della **procedura del Superbonus**. A cura di Valerio Nava

Sugli strascichi lasciati dall'emergenza epidemiologica si ergeva l'*"Italia dei bonus"*, sotto la guida di un Governo che si prefigurava l'obiettivo di rilanciare il Paese attraverso l'erogazione di agevolazioni fiscali introdotte con la firma del **Decreto-legge n. 34/2020**. Tra queste, ad aver causato più grattacapi è sicuramente il cd. "*Superbonus*", tramontato in svariati casi con l'erogazione di crediti d'imposta non spettanti, cantieri non terminati a fronte di crediti già utilizzati, truffe perpetrate a danno dell'Erario, cessioni e monetizzazioni di crediti inesistenti. Ma tra i dubbi di **condòmini intimoriti** dalla plausibile rivalsa del Fisco nel caso di irregolarità e la smania di non perdere l'opportunità di beneficiare di agevolazioni concesse dallo Stato, oggi ci chiediamo quali siano le responsabilità di un amministratore di condominio nel sistema del Superbonus.

Superbonus edilizi: un ripasso dell'agevolazione

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Iniziamo specificando che l'agevolazione in parola, disciplinata dall'articolo 119 del decreto-legge n. 34/2020 (decreto Rilancio), consiste nella **detrazione** di una **percentuale** delle **spese sostenute a partire dal 1 luglio 2020** per la **realizzazione** di specifici **interventi finalizzati** all'**efficienza energetica** e al **consolidamento statico** o alla **riduzione del rischio sismico degli edifici**. Tra gli interventi agevolati rientra anche l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. Nel caso di specie, la normativa prevede una **detrazione fino al 31 dicembre 2025 del 110%** delle **spese sostenute fino al 31 dicembre 2023**, del **70% delle spese sostenute nel 2024**, del **65% delle spese sostenute nel 2025**, per i **condomini** e le **persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte e professione**, per gli interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche. La detrazione riconosciuta deve essere ripartita tra gli aventi diritto, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2022, in 4 quote annuali di pari importo, entro i limiti di capienza dell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. In alternativa alla detrazione, si può beneficiare del Superbonus mediante una delle modalità previste dall'articolo 121 del decreto-legge n. 34/2020. In pratica, è possibile optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto praticato dai fornitori dei beni o servizi o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Tale opzione dovrà essere obbligatoriamente comunicata all'Agenzia delle Entrate. La cessione può essere disposta a favore dei fornitori dei beni e dei servizi necessari agli interventi, ad altri soggetti e agli istituti di credito e intermediari finanziari. Ovviamente sia in caso di cessione che in caso di sconto, la volontà del contribuente deve trovare la disponibilità della controparte a fornire lo sconto o la cessione e portare così a termine l'opzione. **Dal 17 febbraio 2023**, a seguito delle nuove norme introdotte dalla L. 11 aprile 2023 n. 38, **le opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura sono state abrogate**. Tuttavia l'originale decreto, grazie agli emendamenti approvati durante la successiva fase di conversione in legge, prevede alcune deroghe al divieto dell'opzione, che resta quindi valida per alcune tipologie di interventi ovvero in caso di opzione alla cessione o allo sconto in fattura che richiederà apposito visto di conformità da parte di un intermediario abilitato.

Superbonus edilizio in condominio: le possibili criticità

Ciò detto, sebbene siano tangibili i benefici scaturenti dal Superbonus, altrettanto tangibili si dimostrano

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

le **ripercussioni che potrebbero avere sui beneficiari pratiche trattate con troppa superficialità e leggerezza**. Difatti, così come riportato all'articolo 121 commi 5 e 6 del decreto Rilancio, qualora emergessero delle irregolarità l'Agenzia delle Entrate provvederebbe a recuperare nei confronti del primo beneficiario (condomini) l'importo corrispondente alla detrazione non spettante, maggiorato di interessi e sanzioni, anche laddove il credito sia stato ceduto o *"scontato"*. Quanto sopra si dimostra perfettamente in linea con il più ampio principio secondo cui il condominio risponde in via principale dei danni arrecati a terzi che siano diretta conseguenza dell'operato dell'amministratore, con possibilità di rivalersi successivamente nei confronti di quest'ultimo. L'**unica eccezione che metterebbe al riparo il singolo condomino dalle citate ripercussioni è il caso del cd.** *"accollo delle spese"*, ovvero nel caso in cui essendosi opposto ai lavori in sede assembleare, la quota del singolo condomino viene accollata ad altri; chiaro diventa dunque il principio secondo il quale il soggetto che si accolla la spesa del Superbonus risponde direttamente di eventuali inconvenienti che dovessero emergere dalla realizzazione dei lavori. In merito, si rimanda al contenuto della **risposta n. 620/2021** dell'Agenzia delle Entrate – Divisione Contribuenti, nella quale l'Ente specifica, richiamando l'art. 119, comma 9-bis, del decreto legge n.34 del 2020, come sia **prevista**, in sostanza, **per il singolo condomino o ai condòmini che abbiano particolare interesse alla realizzazione di determinati interventi condominiali**, la **possibilità di manifestare in sede assembleare l'intenzione di accollarsi l'intera spesa riferita a tali interventi, avendo certezza di poter fruire anche delle agevolazioni fiscali**. In tale ipotesi, risponderà eventualmente in caso di non corretta fruizione del Superbonus esclusivamente il condomino o i condomini che ne hanno fruito.

Il ruolo dell'amministratore di condominio

Premesso il contesto di riferimento, focalizziamoci ora sul **ruolo** rivestito dall'**amministratore di condominio** nel tentativo di districarsi in un friabile sistema decisionale, in cui il peso delle c **onseguenze di plausibili irregolarità procedurali** è inversamente controbilanciato dai danni che potrebbe causare un mancato adoperamento finalizzato ad ottenere l'agevolazione fiscale, anche se, come vedremo, le responsabilità gravanti sul singolo si assottiglieranno man mano sempre più con l'introduzione nella procedura di plurime figure professionali specializzate. Primeggia tra i doveri dell'amministratore il **compito di informare il condominio dell'opportunità di beneficiare della misura del Superbonus**. Difatti, per giurisprudenza consolidata, la **responsabilità per mancata fruizione dell'agevolazione fiscale** è direttamente attribuibile all'amministratore di condominio per cause imputabili alla propria cd. "*mala gestio*", ovvero quando sussistano sufficienti elementi che attestino come il *"danno da mancato guadagno"* arrecato ai condomini non si sarebbe verificato nel caso di corretto adempimento delle proprie mansioni; il tutto rientra nel più ampio concetto di *"dovere di diligenza"* ex art. 1710 codice civile che contraddistingue la figura dell'amministratore. All'individuazione

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

e condivisione dell'opportunità di fruire dell'agevolazione del Superbonus seguono una serie di accertamenti preliminari inerenti il cd. *"studio di fattibilità"* circa la sussistenza dei requisiti urbanistici e di eventuali vincoli territoriali/paesaggistici che possano intralciare il regolare andamento della procedura. In questa fase ha origine la **ramificazione delle responsabilità procedurali**, attraverso l'**affidamento di studi e lavori a diversi professionisti specializzati** nello specifico settore. In particolare, con delibera assembleare vengono nominati uno o più professionisti addetti all'esecuzione di accertamenti preliminari, alla progettazione dell'intervento, al coordinamento della sicurezza in fasi di progettazione ed esecuzione dei lavori. Particolare importanza riveste, in questa seconda fase di affidamento professionale, la figura addetta alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) del fabbricato *ante* e *post operam*, dalla quale si dovrà evincere quantomeno un doppio salto energetico dell'edificio scaturito dalla conclusione dei lavori. Giunti al momento della contrattualizzazione dell'intervento, assume indubbia rilevanza l'**individuazione di un General Contractor**, persona fisica o giuridica individuata dal committente al fine di ottimizzare i costi, le tempistiche e i processi di esecuzione dei lavori. Tale figura, essendo disciplinata esclusivamente nel settore pubblico dall'art. 194 del D.lgs. 50/2016, si fa spazio nell'ambito privatistico in maniera atipica, assorbendo le caratteristiche delineate dal Codice dei Contratti Pubblici per *analogia legis*. Il *"contraente generale"* può assumere nella procedura in esame sia il **ruolo di semplice intermediario, responsabile dei lavori e addetto all'individuazione di professionisti che si occupino della materiale esecuzione dei lavori**, sia il **ruolo di diretto realizzatore del progetto**. Nel primo caso, a tutela dei propri interessi ed al fine di evitare un taglio netto della potestà decisionale dell'assemblea condominiale, sarebbe opportuno prevedere in sede di contrattualizzazione, il diritto di veto da parte dei condomini sulle decisioni di affidamento dei lavori prese dal General Contractor. Prosegue dunque, in tale contesto, il processo di ramificazione e diversificazione delle responsabilità tecniche e giuridiche del caso, fermo restando la possibilità per l'amministratore di condominio di assumere in prima persona il ruolo di coordinatore dei lavori, eludendo la nomina di un General Contractor. In tal senso, l'articolo 89, comma primo, lettera c) del D.lgs. 81/2008 prevede la **possibilità per l'assemblea condominiale, quando delibera la sottoscrizione del contratto di appalto per i lavori del Superbonus, di nominare l'amministratore responsabile dei lavori**. Premessa l'indispensabilità del possesso da parte dell'amministratore di requisiti tecnico-professionali tali da poter assumere la direzione dei lavori, la Corte di Cassazione – Sesta Sezione Civile, con sentenza n. 29959 del 19/11/2019, esclude qualsiasi ipotesi di conflitto di interesse con riferimento alla figura dell'amministratore di condomino nel ruolo sia di committente che di responsabile dei lavori, rappresentando lo stesso due figure giuridiche contrattualmente ben delineate e distinte ed essendo espressamente autorizzato dall'assemblea condominiale nell'assolvimento della duplice funzione. In aggiunta, l'**Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale Lazio nella risposta all'interpello nr. 913-5471/2020** ha chiarito come sia **possibile portare in detrazione il compenso dovuto all'amministratore di condominio per lo svolgimento di attività rientranti nella macroarea**

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

della manutenzione straordinaria del fabbricato (es. Superbonus), qualora venga espressamente riconosciuta a quest'ultimo la qualifica di responsabile dei lavori. Rimanendo in tema di affidamento professionale, indispensabile è per l'assemblea condominiale la nomina del professionista abilitato e iscritto all'Ordine o a un collegio, deputato alla redazione dell'asseverazione tecnica sullo stato di avanzamento dei lavori (SAL), rilasciata al termine dei lavori o per lo stato di avanzamento al 30% o 60% e nella quale viene attestata la congruità delle spese sostenute per l'esecuzione dei lavori. L'asseverazione, documento chiave per la concessione del Superbonus, da trasmettere in via telematica all'ENEA - Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, conferisce una fetta importante di responsabilità, garantendo la regolarità della procedura, dello svolgimento dei lavori e delle spese annesse.

Le asseverazioni dei tecnici

Ai fini della detrazione del 110 per cento e all'opzione della cessione o dello sconto in fattura, **è obbligatorio che i tecnici abilitati asseverino il rispetto dei requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione e la corrispondente congruità delle spese sostenute** prendendo a riferimento specifici prezzari. I tecnici incaricati provvedono, secondo procedure e modalità stabilite per decreto, all'invio delle asseverazioni all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie ed energia e lo sviluppo economico sostenibile. **L'asseverazione si esegue mediante la compilazione e sottoscrizione di apposito modello di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori in base alle condizioni stabilite per decreto. Il tecnico incaricato nella compilazione e sottoscrizione della certificazione di asseverazione se espone informazioni false o ometta di riferire informazioni rilevanti sui requisiti tecnici di progetto di intervento o sull'effettiva realizzazione dello stesso ovvero attesti falsamente la congruità delle spese si rende responsabile di sanzioni penali previste all'art. 119 – comma 13 bis e 13 bis 1 del D.L. 34/2020 e amministrative, previste agli art. 5 e 6 del D.M. del Ministero dello sviluppo economico del 06.08.2020 e art. 119 – comma 14 del D.L. 34/2020.

Gli adempimenti fiscali dell'amministratore di condominio per garantire il Superbonus

Tornando alle **responsabilità proprie del nostro amministratore di condominio**, ci spostiamo ora nel settore squisitamente tributario, centrando l'attenzione sugli **adempimenti fiscali da garantire nell'ambito Superbonus**. In particolare, gli amministratori di condominio in carica al 31 dicembre 2022 devono comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alle spese detraibili sostenute nel corso dell'anno 2022 entro il 31 marzo 2023. Ma anche in questo caso, la normativa porge il fianco alla condivisione delle responsabilità procedurali, prevedendo la **possibilità per il condomino di nominare un soggetto intermediario abilitato**, appositamente **incaricato di dare esecuzione ai citati**

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

adempimenti di natura fiscale. Ad ogni modo, ai sensi del comma 11 dell'art 119 del DL Rilancio è **indispensabile l'apposizione di un visto di conformità dei dati da trasmettere all'Agenzia Entrate** attestanti la sussistenza degli elementi che danno diritto alla detrazione d'imposta;. Tale visto può essere rilasciato solo dai soggetti indicati nell'art. 3 comma 3 lett. a) e b) del DPR 322/98 ossia dottori commercialisti ed esperti contabili iscritti agli albi. Malgrado la possibilità di ricorso ad un ampio ventaglio di professionisti nello svolgimento della procedura in esame, è cronaca il diffondersi di meccanismi fraudolenti finalizzati alla maturazione di crediti di imposta inesistenti correlati al Superbonus ed in seguito monetizzati attraverso successive operazioni di cessione. Tali sistemi di truffa o sovrafatturazione dei lavori potrebbero avere alla base la complicità di compiacenti amministratori di condominio interessati a trarre un profitto illecito a scapito di condomini inconsapevoli, disorientati dall'appannaggio prodotto dal beneficio del bonus. In conclusione, ci chiediamo **quando, di fronte ad uno scenario di cantieri mai avviati ma crediti già erogati e compensati/ceduti/monetizzati, si possa parlare di responsabilità dell'amministratore di condominio e di possibile rivalsa sullo stesso da parte dei condòmini lesi**. È quanto mai difficile trovare una risposta a tale quesito senza aver prima analizzato il singolo caso specifico. Come visto, è facoltà dell'assemblea condominiale individuare diversi professionisti per far fronte all'adempimento di singole mansioni, così come lasciare a poche figure la responsabilità di plurimi oneri connessi ai lavori. Naturalmente, più anelli comprenderà la catena di esecuzione dei lavori e più difficile sarà poter dimostrare la colpevolezza del singolo, celato dietro un articolato sistema di ramificazione della responsabilità procedurale.

Le possibili responsabilità dell'amministratore di condominio per il Superbonus

La **possibilità di rivalsa del singolo sulla figura dell'amministratore di condominio** è strettamente **connessa alla sussistenza di elementi che possano ricondurre**, ex art. 2236 codice civile, **al dolo o alla grave colpa dell'amministratore** il **lucro cessante ovvero il danno emergente**, scaturito rispettivamente del mancato beneficio ovvero dell'indebito beneficio (e conseguente rivalsa del Fisco) del Superbonus. Al fine di poter meglio chiarire il motivo per cui la giurisprudenza faccia riferimento ad un **grado di colpa specifico e non generico**, è indispensabile richiamare in questa sede alcuni articoli chiave del Codice Civile e, primo tra tutti, l'**art. 2232 codice civile**, in forza del quale **il prestatore d'opera deve eseguire personalmente l'incarico assunto, pur potendosi avvalere, sotto la propria direzione e responsabilità, di sostituti e ausiliari** ove la collaborazione di altri soggetti sia consentita dal contratto o dagli usi. Tale ultima disposizione deve essere letta in combinato con l'art. 2236 codice civile, norma, quest'ultima, che introduce una sorta di responsabilità attenuata del prestatore d'opera nell'eventualità in cui la prestazione implichi la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà. In tale ultima circostanza, infatti, costui non risponde dei danni, se non in caso di dolo o colpa grave e quindi

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

con l'intenzione di non voler adempiere correttamente la prestazione, ovvero con grave negligenza, imprudenza o imperizia. Ciò detto, rimane in questa sede un unico dubbio da sciogliere:

La figura dell'amministratore di condominio è assimilabile a quella del prestatore d'opera?

La professione di amministratore di condominio inizia con l'accettazione dell'incarico e cessa i suoi effetti al termine dello stesso; amministratore e condòmini sono legati da un **contratto di mandato**, disciplinato dagli articoli 1703 e seguenti del Codice civile, in cui è richiesta la **diligenza del buon padre di famiglia** ma **non con un grado** *"maggiore"*. Il contratto tra l'amministratore e la compagine condominiale **non costituisce dunque prestazione d'opera intellettuale** applicandosi, in caso di revoca, le **regole del mandato** (II Sezione Civile della Corte di Cassazione - ordinanza 19 marzo 2021, n. 7874). Tuttavia, come abbiamo visto, **nella procedura del Superbonus** l'Amministratore di condominio **può assumere** altresì la **figura di General Contractor e responsabile dei lavori, fornendo a tutti gli effetti una prestazione d'opera**. Affinché si **escluda la colpa grave**, l'amministratore **deve aver adottato tutte le cautele e mezzi ritenuti necessari ad evitare il verificarsi dell'evento dannoso**. In tale contesto, giova specificare che ai sensi della generale applicazione dell'art. 1176 codice civile, l'amministratore **non è esonerato da responsabilità per ignoranza delle norme tecniche e giuridiche** che trovano applicazione in questo ambito. Contrariamente, in sede penale, al fine di constatare un possibile coinvolgimento dell'amministratore di condominio nella consumazione del reato di truffa aggravata finalizzata al conseguimento di erogazioni pubbliche ex art. 640 bis codice penale, è indispensabile provare il dolo ovvero l'intenzione di indurre i condòmini, piuttosto che l'Agenzia delle Entrate, in errore al fine di acquisire un ingiusto profitto, figurante, nel caso di specie, nella percezione di crediti di imposta inesistenti, in assenza, in tutto o in parte, del presupposto costitutivo. Allo stesso tempo, anche qualora dovesse configurarsi al momento, sulla base degli elementi raccolti, un reato di truffa semplice disciplinato all'art. 640 codice penale, si incorrerebbe nella circostanza aggravante di cui all'art. 61, n. 11, codice penale ossia l'aver commesso il fatto con abuso di prestazione d'opera, rendendo comunque il reato perseguibile d'ufficio.

NdR: potrebbe interessarti anche... Superbonus: i chiarimenti dal Fisco su quoziente familiare e lavori in condominio Superbonus e condominio: chi paga? - Risposta al volo

A cura di Valerio Nava Martedì 25 luglio 2023

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D