



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SUPERBONUS 110%: L'IMPORTANZA DELLA CONFORMITÀ TRA PROGETTO E LAVORI ESEGUITI NELLE ATTESTAZIONI ENEA

Publicato il 8 Luglio 2024 di Sabatino Pizzano



Il Superbonus 110% è una misura fiscale introdotta dal governo italiano per incentivare l'efficientamento energetico e la messa in sicurezza sismica degli edifici. Questo articolo si concentra su un aspetto cruciale del processo: la conformità tra il progetto iniziale e i lavori effettivamente realizzati, come attestato nelle dichiarazioni ENEA (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile). Esploreremo l'importanza di questa conformità, le conseguenze della sua mancanza e le recenti interpretazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate. Questo tema è fondamentale per chiunque sia coinvolto in progetti di ristrutturazione che beneficiano del Superbonus, dai proprietari di casa ai professionisti del settore.

Cos'è il Superbonus 110% e l'Attestazione ENEA

Il Superbonus 110% è un'agevolazione fiscale che permette di detrarre il 110% delle spese sostenute per specifici interventi di efficientamento energetico e antisismici sugli edifici. Per accedere a questo beneficio, è necessario seguire una procedura rigorosa che include la presentazione di attestazioni all'ENEA.

L'ENEA è l'ente preposto alla verifica e alla validazione dei progetti di efficientamento energetico. L'attestazione ENEA è un documento tecnico che certifica la conformità dei lavori eseguiti al progetto iniziale e il rispetto dei requisiti di efficienza energetica previsti dalla legge.

Cos'è un SAL e perché è importante

SAL sta per "Stato Avanzamento Lavori". Nel contesto del Superbonus, i SAL rappresentano le fasi intermedie di completamento dei lavori. Le attestazioni ENEA possono essere presentate per ogni SAL, permettendo così di ottenere il beneficio fiscale in modo progressivo, man mano che i lavori procedono.

Esempio pratico: Immaginiamo un progetto di ristrutturazione di una villetta. Il progetto prevede la sostituzione degli infissi, l'installazione di un cappotto termico e di un nuovo impianto di riscaldamento. Il primo SAL potrebbe riguardare la sostituzione degli infissi, il secondo l'installazione del cappotto termico, e il terzo il nuovo impianto di riscaldamento.

L'importanza della conformità tra progetto e lavori eseguiti

La conformità tra il progetto iniziale e i lavori effettivamente eseguiti è di fondamentale importanza per diverse ragioni:

- **Rispetto delle normative:** Il progetto iniziale è stato approvato perché rispetta tutte le normative vigenti. Deviazioni significative potrebbero portare a violazioni di legge.
- **Efficienza energetica:** Il progetto è stato studiato per raggiungere determinati obiettivi di efficienza energetica. Modifiche non autorizzate potrebbero compromettere questi obiettivi.
- **Sicurezza:** Soprattutto per interventi antisismici, la conformità al progetto è cruciale per garantire la sicurezza dell'edificio.
- **Validità del beneficio fiscale:** Come vedremo, la non conformità può portare alla perdita del beneficio fiscale.

Conseguenze della non conformità

La mancata conformità tra il progetto e i lavori eseguiti può avere conseguenze gravi e multiformi:

1. **Perdita del beneficio fiscale:** L'Agenzia delle Entrate potrebbe negare o revocare il Superbonus. Questo significa che il proprietario potrebbe trovarsi a dover restituire l'intero importo delle detrazioni già godute, maggiorato di interessi e

sanzioni. Esempio: Su un intervento da 100.000 euro, la perdita del beneficio significherebbe dover restituire 110.000 euro più interessi e sanzioni, che potrebbero facilmente portare il totale oltre i 130.000 euro.

2. Sanzioni amministrative e penali:

- Sanzioni amministrative: Possono variare dal 100% al 200% della detrazione indebitamente fruita.
- Sanzioni penali: In casi di frode o dichiarazioni false, sono previste pene detentive fino a 5 anni.

3. Costi aggiuntivi per lavori correttivi:

Potrebbe essere necessario effettuare lavori correttivi per riportare l'intervento in conformità con il progetto. Questi costi sarebbero interamente a carico del proprietario e non godrebbero del beneficio fiscale.

Esempio pratico:

Immaginiamo un condominio che ha avviato lavori per il Superbonus per un valore di 2 milioni di euro. Il progetto prevedeva l'installazione di un cappotto termico da 12 cm e di una pompa di calore di una specifica potenza. Durante i lavori, per risparmiare, viene installato un cappotto da 10 cm e una pompa di calore meno potente. Conseguenze:

- L'efficienza energetica risultante è inferiore a quella progettata, non raggiungendo il miglioramento di due classi energetiche richiesto.
- L'Agenzia delle Entrate, a seguito di un controllo, revoca il beneficio.
- I condomini si trovano a dover restituire 2,2 milioni di euro (110% di 2 milioni) più interessi e sanzioni.
- Il tecnico asseveratore viene indagato per falso in atto pubblico.
- Il condominio deve affrontare ulteriori lavori per conformarsi al progetto originale, con costi aggiuntivi non detraibili.
- Il valore degli appartamenti subisce una svalutazione a causa dell'incertezza legale e fiscale.

L'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate, consapevole della complessità della materia, ha fornito una serie di chiarimenti importanti attraverso circolari e risposte a interpelli. Ecco i punti chiave:

1. **Conformità sostanziale:** L'Agenzia ha specificato che la conformità richiesta è "sostanziale". Ciò significa che piccole variazioni, che non alterano la natura e l'efficacia dell'intervento, possono essere accettate. Tuttavia, la definizione di "piccola variazione" non è sempre chiara e può essere soggetta a interpretazioni. Esempio: La sostituzione di un modello di pannello solare con un altro di pari efficienza ma di marca diversa potrebbe essere considerata una variazione accettabile.
2. **Varianti in corso d'opera:** Sono ammesse varianti al progetto, purché siano debitamente documentate, approvate e non alterino gli obiettivi di efficientamento energetico o miglioramento sismico. Queste varianti devono essere comunicate all'ENEA e, se necessario, agli enti competenti (es. Comune per varianti edilizie).
3. **Responsabilità del tecnico asseveratore:** Il tecnico che firma l'attestazione ENEA ha la responsabilità di verificare la conformità dei lavori al progetto. Questa responsabilità è personale e può avere conseguenze civili e penali in caso di false dichiarazioni.
4. **Tolleranza nelle misurazioni:** L'Agenzia ha riconosciuto una tolleranza del 2% nelle misurazioni relative agli interventi. Questo significa che piccole discrepanze, entro questo limite, non comportano la perdita del beneficio.
5. **Documentazione probatoria:** È fondamentale mantenere una documentazione dettagliata di ogni fase dei lavori, incluse fotografie, schede tecniche dei materiali utilizzati e verbali delle decisioni prese in cantiere.

Come garantire la conformità

Per assicurare la conformità e evitare problemi, è consigliabile:

- **Pianificare attentamente:** Definire un progetto dettagliato fin dall'inizio.
- **Documentare tutto:** Tenere traccia di ogni decisione e modifica.
- **Comunicare regolarmente:** Mantenere un dialogo costante tra proprietario, impresa esecutrice e tecnici.
- **Aggiornare il progetto:** In caso di modifiche significative, aggiornare ufficialmente il progetto.
- **Verifiche periodiche:** Effettuare controlli regolari durante l'esecuzione dei lavori.

Esempio pratico: Durante la ristrutturazione di un condominio, si scopre che lo spessore del cappotto termico previsto non è sufficiente per raggiungere gli obiettivi di efficienza energetica. Invece di procedere con l'installazione come da progetto originale, si convoca una riunione con tutti gli attori coinvolti, si aggiorna il progetto, si ottengono le necessarie approvazioni, e solo allora si procede con l'installazione del cappotto più spesso.

Conclusioni

La conformità tra il progetto iniziale e i lavori eseguiti è un elemento cruciale per il successo di un intervento che beneficia del Superbonus 110%. Non si tratta solo di un requisito burocratico, ma di un aspetto fondamentale per garantire l'efficacia dell'intervento, la sicurezza dell'edificio e la validità del beneficio fiscale. I proprietari di immobili, le imprese esecutrici e i professionisti coinvolti devono prestare la massima attenzione a questo aspetto, pianificando accuratamente, documentando ogni fase e comunicando efficacemente.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA