

Direzione Generale

AVVISO DESTINATO AI SIG.RI CONDOMINI E AMMINISTRATORI PRO-TEMPORE DEI FABBRICATI ERP A PROPRIETÀ MISTA

OGGETTO: PROCEDURA PER LA CONCESSIONE DI AUTORIZZAZIONE ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA RIENTRANTI NELL'AMBITO DEL "SUPERBONUS 110%" SU FABBRICATI A PROPRIETÀ MISTA "ATERP-PRIVATI".

Premesso che questa ATERP Calabria è proprietaria di numerose unità immobiliari inserite in fabbricati a proprietà mista "ATERP-Privati", richiamato il D.L. n.34/2020 convertito in Legge n.77/2020 e ss.mm.ii. in merito agli incentivi fiscali previsti dall'art.119 per lavori di manutenzione straordinaria legati al cosiddetto "Superbonus 110%", ai fini dell'applicazione dell'agevolazione su tale tipologia di edificio è sempre necessaria, a giudizio di questa Azienda, anche in caso di condomini minimi, la costituzione formale del condominio con l'acquisizione del codice fiscale e la nomina di un amministratore pro-tempore che ne curi la gestione e i conseguenti adempimenti fiscali.

Si rileva che con Legge n.234/2021 - "Legge di Bilancio 2022", è stato introdotto l'art. 119, co. 9-ter, in base al quale *"L'imposta sul valore aggiunto non detraibile, anche parzialmente, ai sensi degli articoli 19, 19-bis, 19-bis.1 e 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, dovuta sulle spese rilevanti ai fini degli incentivi previsti dal presente articolo, si considera nel calcolo dell'ammontare complessivo ammesso al beneficio, indipendentemente dalla modalità di rilevazione contabile adottata dal contribuente"*. Ne è seguita la risposta, a seguito di istanza di interpello, dell'Agenzia delle Entrate n. 118 del 15 marzo 2022, fornita in merito a una richiesta di chiarimenti sulle modalità di quantificazione della quota di Iva indetraibile da considerare nel calcolo dell'ammontare complessivo delle spese ammesse al Superbonus, nell'ipotesi di applicazione del "pro-rata" e di opzione per lo sconto in fattura, caso di specie per questa Azienda Pubblica.

In base alla risposta fornita dall'Agenzia delle Entrate sembrerebbe che l'opzione per lo sconto in fattura delle spese ammesse al Superbonus per le unità immobiliari di proprietà degli "Ex IACP" potrà essere esercitata solo fino all'importo del corrispettivo dovuto al netto dell'Iva (sconto "parziale"), emerge pertanto la difficoltà per questa Azienda di determinare con esattezza l'ammontare degli interventi soggetti a "sconto in fattura", oltretutto, a fronte del numeroso patrimonio immobiliare di proprietà, l'impossibilità di trovare opportuna copertura in Bilancio per le ingenti risorse da stanziare per l'IVA.

Le disposizioni di legge relative al beneficio del bonus fiscale di che trattasi prevedono la possibilità di accedere alle detrazioni fiscali *"ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. Si tratta, in particolare, del proprietario, del nudo proprietario o del titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), **del detentore dell'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario** nonché dei familiari del possessore o detentore dell'immobile."*

Quanto su premesso, questa ATERP, al fine di favorire la riqualificazione energetica delle unità immobiliari di proprietà dell'Azienda regolarmente locate e ricomprese all'interno dei condomini misti, presenzierà nel corso delle assemblee condominiali in tema di SUPERBONUS tramite proprio funzionario, che esprimerà parere favorevole condizionato alla definitiva autorizzazione da parte dell'Azienda tramite atto deliberativo adottato dall'Organo di Vertice.

Al fine di attuare gli interventi di riqualificazione energetica suddetti senza incorrere nell'applicazione di quanto sancito dall'Agenzia delle Entrate in termini di IVA Pro-Rata, questa Azienda cederà i benefici derivanti dei bonus fiscali ai propri inquilini concedendo contestualmente apposito nulla osta all'esecuzione dei lavori.

Si precisa che il condominio dovrà deliberare in assemblea, con maggioranza qualificata, in merito all'affidamento dei servizi tecnici e dei lavori, oltreché sulle modalità di adesione all'incentivo, scegliendo per quanto compete le quote a carico di questa Azienda la modalità di "sconto in fattura", secondo quanto previsto dall'art.121 della medesima legge n.77/2020, inoltre che per potere svolgere l'istruttoria propedeutica all'adozione dell'Atto Aziendale Deliberativo è necessario trasmettere, unitamente al verbale dell'assemblea, idonea documentazione tecnica e relativi elaborati economici, a fini esemplificativi e non esaustivi di seguito elencati:

- Relazione tecnico-illustrativa;
- Elaborati grafici di progetto;
- Elenco prezzi;
- Computo metrico estimativo;
- Quadro economico d'intervento;

in tale ultimo elaborato è necessaria la ripartizione delle spese (Lavori, Iva Lavori, Spese Tecniche, CNPAIA, IVA, visto di conformità, ecc.) nelle varie categorie di intervento "trainanti" e "trainati", con la relativa ripartizione economica per ogni subalterno al fine di evidenziare eventuali accolti economici.

Distinti saluti.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

(avv. Paolo Petrolo)