

Rassegna Stampa

di Venerdì 27 gennaio 2023



Centro Studi C.N.I.

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
5	Il Sole 24 Ore	27/01/2023	<i>Codice appalti, per l'Ance messa a rischio la concorrenza (G.Santilli)</i>	3
37	Italia Oggi	27/01/2023	<i>Busia: societa' in house, ripristinare l'albo</i>	4
37	Italia Oggi	27/01/2023	<i>Provvedimento impugnato insieme con il bando-tipo</i>	5
Rubrica Altre professioni				
1	Il Sole 24 Ore	27/01/2023	<i>De Luca: "Meno oneri burocratici per piu' lavoro" (F.Micardi)</i>	6
Rubrica Fisco				
1	Il Sole 24 Ore	27/01/2023	<i>Fisco, stop ad avvisi e scadenze di agosto (G.Latour)</i>	7
20	Il Sole 24 Ore	27/01/2023	<i>La convocazione dell'assemblea non basta a salvare il 110% (L.De Stefani)</i>	10
20	Il Sole 24 Ore	27/01/2023	<i>Minicondomini, cessioni con fatture separate (G.Gavelli)</i>	12

Codice appalti, per l'Ance messa a rischio la concorrenza

Edilizia

Brancaccio contro affidamenti senza gara e flessibilità ai settori esclusi

Giorgio Santilli

Il nuovo codice degli appalti strappa giudizi positivi sull'impianto generale, ma nelle audizioni alla commissione Ambiente della Camera cresce il livello delle critiche. Sel'Autorità anticorruzione è tornata a contestare l'innalzamento della soglia da 150mila a 500mila euro dei lavori che possono essere affidati anche da stazioni appaltanti non qualificate, l'associazione nazionale dei costruttori (Ance) non si è limitata a riproporre il pacchetto di 35 modifiche, ma ha alzato il tiro con argomenti nuovi.

Confermata la necessità di modificare radicalmente le misure su illecito professionale, varianti e revisione prezzi, ora i costruttori attaccano a testa bassa sull'assetto di mercato che le norme potrebbero

produrre, con il serio rischio che una fetta sempre più ampia di lavori sia sottratta alla concorrenza.

«Il nuovo Codice - ha detto la presidente dell'Ance, Federica Brancaccio - consentirà ad un'ampia quota di appalti di non essere più sottoposti alle regole di piena pubblicità e concorrenza. Si pensi anzitutto alla fascia di appalti compresi fino alla soglia comunitaria (5,3 milioni): il Codice sta optando per rendere stabili le procedure emergenziali introdotte con il Dl semplificazione, rendendo possibile utilizzare le procedure ordinarie solo sopra un milione di euro e solo se tale scelta venga accompagnata da adeguata motivazione. Si tratta però di una soglia eccessivamente elevata che rischia di azzerare il mercato e che è in contraddizione con il principio di concorrenza e trasparenza».

La contestazione di fondo che fa Ance è che «si è preferito tagliare sui tempi delle procedure di gara, quando invece, com'è noto, la maggior parte dei ritardi si annida nella fase "a monte" della gara, in tutto quel labirinto di atti di autorizzazioni preventive rimasto pressoché intatto».

Ance ricorda che anche per la commissione Ue alcune delle nuove norme italiane, come le disposizioni sulle procedure negoziate senza gara d'appalto, non sono conformi alla legislazione europea in materia di appalti pubblici.

«Si pensi poi - incalzano i costruttori - anche alle scelte sui settori speciali: la sottrazione dagli obblighi di esternalizzazione degli appalti per quei concessionari nei settori speciali che hanno ottenuto la concessione senza gara, non è nella legge delega, né, tantomeno, è rispettoso dei principi comunitari sul tema. Anche la forte flessibilità concessa ai settori speciali talora si traduce in alcuni passi indietro rispetto alla normativa attuale - come le norme sulla fase di esecuzione del contratto o anche quelle sull'illecito professionale, che dovrebbero essere omogenee con i settori ordinari; ciò tanto più, ove si consideri che i settori speciali rappresentano una componente sempre più rilevante della domanda pubblica». L'erosione del mercato ordinario sta anche nei numeri presentati da Ance: in undici anni, dal 2010 al 2021, la quota dei settori esclusi è salita dal 25 al 36,2%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

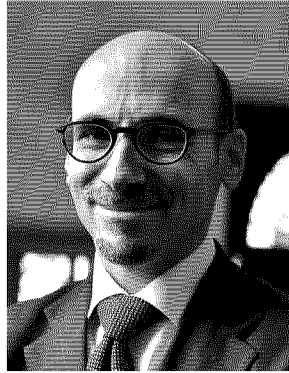


**Anac rinnova la critica
alla soglia di 500mila
euro per lavori affidati
da enti appaltanti
non qualificati**



Busia: società in house, ripristinare l'albo

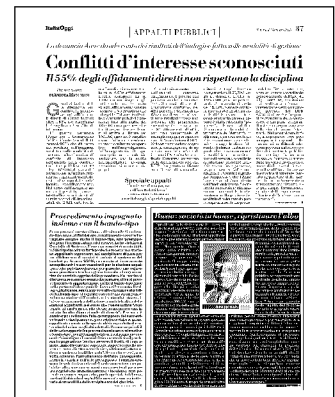
Ripristinare l'albo delle società in house; ridurre la soglia dei 500.000 euro al di sotto della quale le stazioni appaltanti non è necessario che siano qualificate; limitare l'appalto integrato e prevedere più tempo per l'entrata in vigore del nuovo codice appalti. Sono queste soltanto alcune delle criticità che l'Autorità nazionale anticorruzione, nella persona del presidente Giuseppe Busia, già la scorsa settimana aveva illustrato al convegno Ance "cantiere Italia" e in questi giorni illustrerà in Parlamento. Uno dei nodi più spinosi, ad avviso dell'Anac è legato alla disciplina della qualificazione delle stazioni appaltanti per la quale lo schema del nuovo codice ha innalzato a 500.000 euro la soglia al di sopra della quale possono svolgere finzioni di stazione appaltante soltanto le amministrazioni appositamente qualificate, quindi consentendo di esperire gare fino a mezzo milione di euro anche a chi non risulta, molto spesso, in grado di gestirli. L'Autorità mette in evidenza come la disposizione incida su circa il 90% degli affidamenti di contratti pubblici emessi nel nostro Paese e che, stante la numerosità degli stessi si potrebbe verificare che proprio per l'incapacità delle stazioni appaltanti le procedure durino molto di più del normale con problemi non irrilevanti in termini di efficacia della spesa pubblica. Per l'Anac invece occorrerebbe fare sì che le amministrazioni di piccole dimensioni abbiano convenienza a rivolgersi a chi sa fare le gare, creando una rete di centrali di committenza diffuse sul territorio, al servizio dei piccoli comuni. Da qui la richiesta di riportare la soglia a 150.000 euro. Altro punto critico individuato dall'Anac è quello della liberalizzazio-



Giuseppe Busia

ne dell'appalto integrato che dovrebbe essere riportato all'impostazione della versione dello schema emessa dal Consiglio di Stato che lo prevedeva solo per i lavori complessi. Anac motiva la sua posizione sulla base dell'esperienza rilevata nella sua funzione di analisi delle dinamiche di mercato: "dopo l'affidamento - si legge nella nota -, la stazione appaltante si vede presentare un progetto esecutivo che non corrisponde alle sue aspettative. Se si adatta, non fa l'interesse pubblico; se responsabilmente chiede modifiche, comincia una spesso lunga trattativa con l'impresa, che porta via tempo e conduce inevitabilmente all'aumento dei costi ancor prima di iniziare i lavori". Anche la soppressione del registro dell'in-house che in base al vigente codice è gestito dall'Autorità viene criticata perchè viene ritenuta necessaria una verifica preventiva per controllare se il soggetto che acquisisce al di fuori dal mercato una commessa pubblica abbia i requisiti per non fare concorrenza sleale alle imprese è essenziale. Conclusivamente il presidente Giuseppe Busia, nel suo intervento della scorsa settimana, anche sui tempi della riforma ha espresso con chiarezza la posizione dell'Authority: "Sul nuovo Codice degli Appalti si gioca tantissimo del futuro dell'Italia. Si tratta di una riforma pilastro, ma non basta che sia fatta: va fatta bene. E se, per organizzare meglio le stazioni appaltanti e creare competenze adeguate, serve più tempo rispetto alla scadenza del 31 marzo 2023, allora facciamo slittare l'entrata in vigore di alcune disposizioni, ovviamente raccordandoci con la Commissione europea."

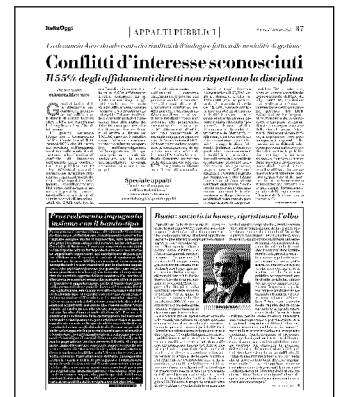
— © Riproduzione riservata —



Provvedimento impugnato insieme con il bando-tipo

Se un provvedimento si basa sulle clausole di un bando-tipo Anac, ai fini del suo annullamento occorre impugnare sempre anche il bando-tipo, atto presupposto, pena l'inammissibilità del ricorso. Lo ha stabilito il Consiglio di Stato sez. V con sentenza 16 gennaio 2023, n. 526 rispetto ad una fattispecie che vedeva una stazione appaltante riprodurre nel disciplinare di gara per un affidamento di servizi di pulizia il contenuto del bando-tipo Anac n. 2/2018, come noto atti meramente esemplificativi e non vincolanti per la stazione appaltante, che può discostarsene per garantire una valutazione più attinente alle esigenze tecniche ed organizzative del servizio oggetto della procedura. Nel merito si discuteva se fosse necessario impugnare, oltre al provvedimento di aggiudicazione anche il bando-tipo Anac nella parte cui la *lex specialis* faceva riferimento. Il collegio giudicante, senza approfondire la natura giuridica dei bandi-tipo, si esprime con certezza su un punto: nel momento in cui il bando-tipo è stato adottato, costituisce un parametro dell'azione amministrativa delle stazioni appaltanti, nel senso che queste ultime "sono tenute ad uniformarsi allo stesso, mantenendo una limitata facoltà discrezionale di deroga". Pertanto il bando-tipo costituisce l'atto presupposto del successivo bando e disciplinare di gara adottato dalla stazione appaltante quante volte questa abbia riprodotto il contenuto del primo negli atti adottati. Premesso quindi il delineato rapporto fra provvedimento amministrativo e bando-tipo, per il Consiglio di Stato sul piano processuale "si configura l'onere del ricorrente di rivolgere la sua impugnazione (anche) avverso il livello di regolazione immediatamente superiore rispetto a quello avvertito come direttamente lesivo, altrimenti ottenendo una sentenza inutiliter data". Se non fosse così, una volta ottenuto l'annullamento dell'atto conseguente, ferma la validità dell'atto presupposto, l'amministrazione in sede di riesercizio del medesimo potere non potrà far altro che conformarsi nuovamente al parametro regolatorio immediatamente vincolante, non potendo ravvisare ragioni che, per la specialità del caso, ne giustificano la deroga. E il ricorrente non avrà ottenuto alcuna utilità dallo svolgimento del giudizio.

— © Riproduzione riservata —



CONSULENTI DEL LAVORO

De Luca: «Meno oneri burocratici per più lavoro»

— Servizio a pag. 3

Meno oneri burocratici per rilanciare il lavoro

Consulenti

Per il presidente De Luca urgente razionalizzare il calendario fiscale

Il presidente dei consulenti del lavoro Rosario De Luca, nel confronto al tavolo delle professioni che si è svolto a Telefisco 2023, in merito alle priorità di una riforma fiscale, ha parlato della necessità di fare delle riforme di sistema. E ha sottolineato un errore che viene commesso da anni con la legge di Bilancio; una legge che, in teoria, riporta le previsioni di entrata e di spesa per l'anno successivo e distribuisce le risorse necessarie per raggiungere gli obiettivi. «Vengono inserite in questa legge riforme, o apparenti riforme che creano confusione - afferma - penso ad esempio al si-

stema previdenziale, ogni anno si aprono e chiudono finestre che danno incertezze ai lavoratori e anche agli imprenditori». Secondo De Luca i presupposti inseriti nell'ultima legge di Bilancio si devono trasformare in riforme di sistema. Ora, ricorda De Luca, sono stati avviati una serie di cantieri per riformare le pensioni, le politiche attive, la sicurezza sul lavoro, e per le semplificazioni; a fine anno si potrà vedere quali risultati porteranno. «Sul tema semplificazioni - sottolinea De Luca - sono d'accordo con il collega de Nuccio (si veda l'articolo in pagina) - in passato, nel tentativo di fare delle semplificazioni sono state fatte complicazioni o disintermediazioni», uno scenario che andrebbe evitato.

In merito allo stato di salute delle imprese De Luca sottolinea la necessità di far crescere la competitività, frenata anche dal peso del costo del lavoro sui bilanci. «Il taglio del cuneo fiscale è un tema - afferma - ma sta al

governo trovare le risorse». De Luca aggiunge che la competitività è anche frenata dal peso degli adempimenti e degli oneri burocratici; e invita il governo a intervenire per una razionalizzazione del calendario fiscale, che ormai è diventato un problema per professionisti ed imprese.

La legge Bilancio ha introdotto incentivi per l'assunzione di donne e giovani, strumenti utili, secondo De Luca, perché abbassano il costo del lavoro, ma sottolinea che «per poter assumere l'economia deve crescere, perché è in questo modo che si creano posti di lavoro». In questo De Luca auspica che la riforma delle politiche attive, che sta prendendo le mosse in questi giorni, possa essere volano di nuove assunzioni. «L'humus è l'economia che cresce, - conclude de Luca - la scommessa è creare le professionalità necessarie alle imprese in modo da aumentare il tasso di occupabilità».

— Fe. Mi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ROSARIO DE LUCA
Presidente del Consiglio nazionale dei consulenti del lavoro



LA TRENTADUESIMA EDIZIONE DEL CONVEGNO

Fisco, stop ad avvisi e scadenze di agosto

Per salvare il 110% la convocazione non basta
R&S, sanatoria anche parziale per nuovi Pvc
Avvisi e dilazioni scadute, niente definizioni
Partecipate, fatture con nota di variazione
Senza deleghe e dissensi Cda responsabile
Tutte le risposte di agenzia Entrate e Gdf

— da pagina 19 a pagina 30 tutti i servizi nell'insero estraibile

Il Sole
24 ORE

**In aprile nuovi aiuti sul caro bollette
Meno tasse alle imprese che investono**

Fisco, stop ad avvisi e scadenze di agosto

Stralcio per 15 miliardi di vecchi debiti

Telefisco 2023

**Stop a lettere, avvisi e versamenti
Il fisco va in vacanza ad agosto**

Abbonamenti scontati del

Speciale Norme & Tributi

Stop a lettere, avvisi e versamenti Il fisco va in vacanza ad agosto

Telefisco 2023. Il viceministro dell'Economia Maurizio Leo annuncia il varo di una moratoria estiva. Durante i lavori le risposte di Entrate e Gdf: chiarimenti su bonus casa, sanatorie, Iva e regimi agevolati

Giuseppe Latour

Sospensione estiva per avvisi, lettere di compliance, richieste di documentazione e anche scadenze di versamento: «Questo ci viene richiesto da più parti ed è una cosa, secondo me, sacrosanta». Sono parole del viceministro dell'Economia, Maurizio Leo ieri nelle prime battute dell'edizione 2023 di Telefisco.

Un'edizione caratterizzata da numeri elevatissimi (decine di migliaia di utenti costantemente collegati, con punte fino a 70mila), aperta dall'amministratrice delegata del Gruppo 24 Ore, Mirja Cartia d'Asero che ha spiegato: «Quest'anno Telefisco si accompagna a una grande novità: il rientro del Sole 24 Ore sul mercato della formazione. Per noi la formazione è un componente imprescindibile della nostra offerta. E la vogliamo declinare - questo è il nostro progetto - con un catalogo formativo che coniuga innovazione e tradizione nel segno della massima operatività e praticità».

Nel corso della mattina c'è stato spazio per l'introduzione del direttore del Sole 24 Ore, Fabio Tamburini e per gli interventi del ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti e del direttore dell'agenzia delle En-

trate, Ernesto Maria Ruffini, intervistato proprio insieme a Leo sulle novità fiscali del 2023. Mentre, nelle ore successive della lunga maratona, hanno partecipato ai lavori anche il presidente del Consiglio nazionale dei commercialisti, Elbano de Nuccio e quello del Consiglio nazionale dei consulenti del lavoro, Rosario De Luca.

Parlando dei cambiamenti in arrivo, Leo si è concentrato a lungo sul tema degli adempimenti, e ha spiegato che «nel periodo in cui il contribuente e i professionisti sono alle prese con le dichiarazioni non ha senso che vengano» richiesti dal fisco «elementi che non comportano poi conseguenze ai fini di versamenti». Quindi, il Governo studia una «moratoria», che dovrà riguardare anche le scadenze per i versamenti. «Si deve ripartire dal dieci di settembre, il mese di agosto deve essere un mese di tranquillità per tutti». Mentre, sul fronte dell'accertamento, Leo ha rilanciato il concordato preventivo biennale per le imprese di dimensioni minori.

Tornando alle semplificazioni, Ruffini ha parlato invece della precompilata Iva, «un ulteriore tassello rispetto a quello che è il processo di digitalizzazione del fisco». Un tassello che «riguarda circa 2,3 milioni di soggetti Iva, quindi quasi la metà

delle partite Iva attive in Italia. Si inserisce in tutto quel processo che abbiamo seguito in questi anni dalla fatturazione elettronica, la precompilazione dei registri Iva, delle liquidazioni periodiche. Per non parlare poi di tutta la digitalizzazione che riguarda dipendenti e pensionati».

Ma uno spazio fondamentale, insieme alle relazioni degli esperti, lo hanno avuto le risposte dell'agenzia delle Entrate e della Guardia di Finanza (si vedano le pagine successive). In materia di bonus edilizi, per la prima volta sono state date indicazioni sul calendario di delibere assembleari e Cila per salvare il 110% nel 2023: la convocazione non basta a rispettare i termini indicati dalla legge di Bilancio.

Sul credito di imposta ricerca e sviluppo arriva un'indicazione favorevole al contribuente: ammessa la possibilità di effettuare una sanatoria anche parziale dei rilievi indicati nel Pvc consegnato dopo il 22 ottobre 2021. Mentre sugli avvisi bonari non è ammessa la definizione se la dilazione è scaduta al 1° gennaio scorso. Chi decade dalla rottamazione quater, poi, potrà sempre rateizzare il debito residuo.

Ma risposte sono arrivate anche su reddito di impresa, Iva, trust e sui regimi agevolati: per gli impatriati il trattamento di fine rapporto potrà confluire nel regime di detassazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LE SEMPLIFICAZIONI

Ruffini: la dichiarazione precompilata Iva riguarda quasi la metà delle partite Iva attive in Italia



Le novità in arrivo. Al centro di molti interventi la prossima riforma fiscale

GLI INTERVENTI



**Per i professionisti
un pacchetto di servizi
innovativi con al centro
qualità degli studi,
networking e formazione**



**Mirja Cartia
d'Asero**
Amministratrice delegata
del Gruppo
24 ORE



**LE INDICAZIONI
Primi chiarimenti
ufficiali sul nuovo
calendario
degli adempimenti
legati al superbonus**



**Risultati record
per il Gruppo grazie
alla collaborazione
tra giornalisti e servizi
professionali**



**Fabio
Tamburini**
Direttore
del Sole 24 Ore

La convocazione dell'assemblea non basta a salvare il 110%

Casa. Per centrare i termini che permettono di blindare l'agevolazione più ricca anche quest'anno bisogna guardare alla data della delibera e non alla convocazione, anche se arrivata via posta certificata

Luca De Stefani

Per evitare la riduzione del superbonus dal 110% al 90% nel 2023 per i condomini non rileva la data di convocazione dell'assemblea straordinaria condominiale, ma rileva solo la data della delibera assembleare di approvazione degli interventi riconducibili al superbonus che deve essere stata adottata entro il 18 novembre 2022 (e, in tal caso, la Cila andava presentata entro il 31 dicembre 2022) ovvero tra il 19 novembre e il 24 novembre 2022 (e, in tal caso, la Cila andava presentata entro il 25 novembre 2022).

L'agenzia delle Entrate, quindi, nella risposta data a Telefisco 2023 di ieri, non ha dato alcuna rilevanza al fatto che la convocazione dell'assemblea straordinaria, nell'esempio della domanda, fosse avvenuta, addirittura via posta elettronica certificata, in data 9 novembre 2022 (cioè prima sia del 19 novembre che del 25 novembre), in quanto gli interventi sono stati deliberati dall'assemblea solo il 30 novembre 2022 (cioè sia dopo il 18 novembre che dopo il 24 novembre).

Grazie alla legge di Bilancio 2023 non si applica, per il 2023, la riduzione del superbonus del 110% al 90% per i condomini, i proprietari unici di edifici con unità da due a quattro, le Onlus, le Odv, le Aps e le demolizioni e ricostruzioni, nei seguenti casi:

❶ per i condomini, se entro il 31 dicembre 2022 è stata presentata la Cilas e contemporaneamente entro il 18 novembre 2022 risulta adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori; questa data deve essere attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (rilasciata in base all'articolo 47 del Dpr 445/2000, con sanzioni penali in caso di dichiarazioni mendaci), dell'amministratore del condominio ovvero del condomino che ha presieduto l'assemblea, nel caso dei condomini minimi in cui non è stato nominato l'amministratore (cioè fino a otto condòmini, in base all'articolo 1129 del codice civile);

❷ in alternativa, sempre per i condomini, la Cilas poteva essere presentata entro il 25 novembre 2022 e contemporaneamente la delibera doveva risultare adottata dal 19 al 24 novembre 2022 (sempre attestata come sopra);

❸ per i proprietari unici di edifici con unità da due a quattro e le Onlus, le Odv e le Aps (non condomini), la Cilas doveva risultare già presentata alla data del 25 novembre 2022: in questo caso, non serve alcuna delibera del proprietario;

❹ per la demolizione e la ricostruzione degli edifici, classificata tra le ristrutturazioni dal Testo unico dell'edilizia, l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo doveva essere presentata entro il 31 dicembre 2022. Questa possibilità riguar-

da solo i condomini e i proprietari unici e non anche le unità unifamiliari o le case a schiera (risposta parlamentare n. 5-07599/2022). Spetta anche se alla fine dei lavori vi sarà l'accorpamento delle diverse unità dell'edificio, con l'accatastamento in un'unica unità unifamiliare (risposta 40/2022).

Se il condominio o il proprietario unico non sono riusciti a rispettare queste scadenze, comunque, per tutti i pagamenti che sono stati effettuati entro il 31 dicembre 2022 si può beneficiare della detrazione del superbonus nella misura del 110%, prima della riduzione al 90% prevista per il 2023.

In ogni caso, per tutti questi soggetti, il superbonus scenderà al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per quelle sostenute nel 2025.

Considerando i tempi tecnici per la convocazione delle assemblee e per la loro effettuazione, molti condomini sono riusciti solo a convocarle entro il 18 novembre o il 24 novembre 2022, ma sono riusciti a deliberare gli interventi solo successivamente al 25 novembre, vanificando l'eventuale presentazione della Cilas entro i termini previsti (rispettivamente il 31 dicembre o il 25 novembre 2022).

L'agenzia delle Entrate, ieri, ha confermato quanto detto nella norma, non considerando rilevante la data della convocazione dell'assemblea, ma dando rilevanza solo a quella della delibera degli interventi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I relatori di Telefisco 2023



LAURA AMBROSI
La definizione
delle liti pendenti



GIULIO ANDREANI
La crisi d'impresa:
le novità e come usarle



ALESSANDRA CAPUTO
La nuova flat tax
e le partite Iva

**L'arrivo in ritardo
della delibera
vanifica
la presentazione
della Cilas nei termini**

Il calendario.
Le nuove scadenze sul superbonus
sono state riscritte prima dal decreto
Aiuti quater (con relativa conversione)
e poi dalla legge di Bilancio 2023

REUTERS



Minicondomini, cessioni con fatture separate

Le opzioni

Meno vincoli e procedure meno complicate per le opzioni di cessione del credito o sconto in fattura nei condomini minimi: sostanzialmente, non è obbligatorio ricorrere al condòmino lontano che accentra su di sé tutti gli adempimenti (fatturazione, pagamenti), ma è possibile procedere singolarmente, evitando così delicati rapporti tra soggetti.

Il quesito propone l'ipotesi di un minicondominio composto da due unità immobiliari (oltre alle pertinenze) appartenenti a due soggetti diversi, i quali hanno preferito farsi fatturare e pagare i lavori singolarmente (sia quelli trainanti alle parti comuni che quelli trainati alle singole unità immobiliari), non accentrando questi adempimenti in capo a uno solo di loro. Il dubbio riguardava le possibili conseguenze rispetto alla cessione dei rispettivi crediti, e in particolare alla compilazione della comunicazione di opzione. Inoltre, il timore era che, agendo singolarmente, l'intervento (per quanto at-

tinente anche a parti comuni) perdesse la natura "condominiale", con ciò che ne sarebbe conseguito in termini di scadenze, limiti di spesa, aliquote di detrazione.

L'Agenzia ha ricordato che, per beneficiare del superbonus per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condòmini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale (circolare n. 23/E/2022); in tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti, conservando la prova che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Ciò che non era chiaro era se questo "arruolamento" del condòmino volenteroso fosse obbligatoria o meno.

Con la successiva circolare n. 28/E/2022 (ma con riferimento al solo bonus casa dell'articolo 16-bis Tuir) è stato precisato che in assenza del codice fiscale del condòmino minimo, ai fini della detrazione i condòmini inseriscono nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condòmino che ha effettuato il relativo bonifico, ovvero il proprio

codice fiscale nell'ipotesi in cui ogni condòmino abbia effettuato il bonifico per la propria quota di competenza riferita al documento di spesa a lui intestato.

Ora le Entrate estendono esplicitamente tali chiarimenti anche con riferimento agli interventi ammessi al superbonus effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio minimo. In questa ipotesi, quindi, i singoli condòmini, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri, potranno decidere di beneficiare della detrazione, o di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito effettuando singolarmente i relativi adempimenti. L'Agenzia chiarisce che, trattandosi di interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, restano fermi adempimenti e scadenze previsti per tale categoria di interventi (con possibilità di mantenere il bonus al 110% anche per i condòmini dal comma 894 dell'ar-

ticolo 1 della legge di Bilancio 2023). I condòmini sono tenuti comunque a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Dal punto di vista procedurale, le comunicazioni delle opzioni di cui all'articolo 121 del Dl n. 34/2020 devono essere effettuate:

- per le detrazioni relative ai lavori sulle parti comuni, deve essere effettuata la comunicazione relativa a un condominio minimo (una per ciascuna tipologia di intervento) e quindi un'unica comunicazione per entrambi i condòmini (uno dei due condòmini dovrà figurare quale incaricato della compilazione);
- per le detrazioni relative agli interventi trainati sulle singole unità immobiliari deve essere effettuata una comunicazione per ciascuna unità immobiliare e per ciascun intervento, da parte di ciascun condòmino interessato.

Grazie a queste istruzioni, ogni condòmino può rivolgersi direttamente al fornitore e "gestire" la propria quota di spesa, anche per i lavori alle parti comuni che caratterizzano l'intervento come "condominiale".

—G.Gav.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I condòmini possono gestire autonomamente la propria quota di spesa per i lavori su parti comuni

