



**U.D BILANCIO E PARTECIPATE**  
**U.D. URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO**

**OGGETTO: Atto di indirizzo per il rilascio di nulla-osta all'esecuzione diretta dei lavori e dei conseguenti benefici fiscali ai sensi degli articoli 119 e 121 del decreto-legge n. 34 del 19 maggio 2020, cd. "Decreto Rilancio" - Superbonus 110% .**

*Relazione illustrativa e istruttoria sulla proposta di Deliberazione di Giunta comunale*

**PRESO ATTO CHE** l'approvazione del presente provvedimento rientra nella competenza deliberativa della Giunta ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. 267/2000 - T.U.E.L. e l'art. 28 dello Statuto comunale;

**PREMESSO CHE:**

- nei registri dell'inventario del Patrimonio immobiliare sono inclusi anche gli immobili ad uso abitativo (alloggi) di Edilizia Residenziale Pubblica e relative pertinenze;
- le unità immobiliari di proprietà del Comune, rilevate al momento della redazione della presente proposta, ammontano a n. 217 (comprehensive di quelle a destinazione abitativa con le relative pertinenze, quelle a destinazione terziaria e quelle a destinazione produttive) e sono ricomprese in n. 45 complessi condominiali;
- in tali complessi, a seguito delle situazioni promiscue create per le alienazioni avvenute nell'arco degli anni, si è proceduto, ai sensi dell'art. 1117 Codice civile, alla costituzione dei condomini (*c.d. condomini misti*), in cui l'Amministrazione comunale risulta essere in minoranza millesimale e per i quali si fa riferimento anche alla L.R. Basilicata n. 24/2007 "*Norme per l'assegnazione e la gestione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica*";
- in detti complessi, in merito alle maggioranze deliberative, per le manutenzioni sulle parti comuni valgono le norme del codice civile e quelle derogatorie sancite dal nuovo regime di agevolazioni fiscali;
- con D.P.R. n. 917/86 e s. m. ed i. è stata introdotta l'agevolazione fiscale sugli interventi di ristrutturazione edilizia; per ultimo il Decreto-Legge (Decreto Rilancio) 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. Superbonus), convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020, n. 77 e s. m. ed i., ha elevato l'aliquota di detrazione già in vigore, rendendo oltremodo vantaggiosi gli interventi afferenti le spese sostenute per efficientamento energetico, interventi antisismici, installazione di impianti fotovoltaici o infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici ed ha previsto la possibilità, al posto della fruizione diretta della detrazione, di optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante;

- le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del Superbonus sono indicati nei commi da 1 a 8-quater dall'articolo 119 del richiamato decreto, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9, 10, 10-bis, 10-ter e 10-quater ;
- gli interventi previsti dalla richiamata normativa riguardano:
  - le parti condominiali, e sono denominati **interventi trainanti**:
    - interventi di isolamento termico sull'involucro edilizio;
    - sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni;
    - sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti;
    - interventi antisismici;
  - e le singole unità immobiliari e sono detti **interventi trainati** (interventi eseguiti insieme ad almeno uno degli interventi trainanti):
    - interventi di efficientamento energetico;
    - installazione di impianti solari fotovoltaici;
    - infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici;
- i soggetti che possono essere ammessi alla fruizione dei richiamati interventi e nei limiti di spesa previsti per legge, sono:
  - Condomini;
  - Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento;
  - Istituti autonomi case popolari (IACP) o altri istituti che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
  - Cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
  - Onlus e associazioni di volontariato;
  - Associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi;
- dall'elenco dei soggetti beneficiari del "Superbonus" non sono ricompresi le **Amministrazioni comunali**, in quanto non assoggettate fiscalmente all'Imposta sul Reddito delle Società (IRES), ai sensi dell'articolo 74 del T.U.I.R., e di conseguenza non possono esercitare le opzioni dello sconto in fattura o della cessione del credito richiamate dall'articolo 121 del c.d. Decreto Rilancio e s. m. ed i.;
- l'Amministrazione comunale è stata interessata da richieste degli amministratori condominiali, dei condòmini/assegnatari e degli operatori economici, circa le procedure da attuare per ottenere i benefici economici previsti per legge sia sulle parti comuni dei complessi immobiliari in cui sono presenti proprietà pubbliche sia sulle stesse unità immobiliari assegnate con contratto di locazione;
- i limiti di spesa previsti sono riportati nell'art. 119 del Decreto-Legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020, n. 77 e s. m. ed i.;
- l'Agenzia delle Entrate, in merito all'applicazione della richiamata agevolazione, ha pubblicato:
  - in data 8 agosto 2020, la Circolare n. 24/E contenente chiarimenti in merito alla detrazione prevista dall'art. 119 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio) e dell'opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni previste ai sensi dell'art. 121 dello stesso decreto;
  - in data 22 dicembre 2020, la Risposta all'interpello n. 904-1831/2020 dell'Agenzia delle Entrate – Direzione regionale della Lombardia / Settore

Persone fisiche, lavoratori autonomi, imprese minori ed enti non commerciali / Ufficio Consulenza - con la quale si riscontrava ad un condominio circa la possibilità riconosciuta agli assegnatari degli immobili comunali di *“beneficiare direttamente del Superbonus, a condizione che possiedano o detengono l’immobile in base ad un titolo idoneo e nel rispetto di tutte le altre condizioni richiamate, in proposito, dalla circolare n. 24/E del 2020”*(acquisizione del consenso all’esecuzione dei lavori da parte del proprietario);

- in data 22 settembre 2021 la Risposta n. 620/2021 dell’Agenzia delle Entrate - Divisione Contribuenti / Direzione centrale Persone fisiche, lavoratori autonomi ed enti non commerciali - ad istanza di interpello di una Pubblica Amministrazione, con la quale si evidenzia la possibilità che uno o più condòmini, *“possano manifestare in sede assembleare l’intenzione di accollarsi l’intera spesa avendo certezza di poter fruire anche delle conseguenti agevolazioni fiscali. In tale ipotesi, ne risponderà eventualmente, in caso di non corretta fruizione del Superbonus, il condòmino o i condòmini che ne hanno fruito”*;
- le indicazioni interpretative pubblicate dall’Agenzia delle Entrate e finalizzate a rendere chiara ed univoca la fruizione dei benefici per la ristrutturazione degli immobili sul territorio nazionale consentono, all’Amministrazione comunale, previo rilascio di nulla-osta, di valorizzare il proprio patrimonio immobiliare, anche attraverso le straordinarie manutenzioni dei condòmini in cui l’Ente stesso conserva la proprietà di unità immobiliari, senza ulteriori stanziamenti di bilancio;
- non si ravvisano motivazioni particolari per opporsi all’esecuzione diretta da parte dei conduttori/condòmini degli interventi ricadenti nel “Superbonus” regolarmente deliberati in assemblea e formalmente autorizzati;

**RITENUTO, pertanto, CHE:**

- sia necessaria l’acquisizione formale della disponibilità dell’inquilino/degli inquilini aventi regolare contratto di conduzione dell’immobile con l’Amministrazione comunale, e del condòmino e/o dei condòmini a provvedere all’esecuzione diretta dell’intervento con espresso esonero di qualunque responsabilità a carico dell’Ente, anche in merito al conferimento dell’incarico professionale per le opere a professionisti iscritti nei relativi albi professionali, all’acquisizione del titolo che autorizza l’esecuzione delle opere da eseguire e ad eventuali pareri preventivi di enti di controllo;
- a tal proposito il Dirigente dell’U.D. “Bilancio e Partecipate” ha predisposto apposita modulistica da presentare al competente Ufficio “Gestione e valorizzazione del Patrimonio”:
  - **Modello A** - Richiesta del conduttore di unità immobiliare di proprietà dell’Ente a sostituirsi all’Amministrazione comunale nel beneficiare direttamente delle agevolazioni fiscali riconducibili al Superbonus;
  - **Modello B** - Richiesta del condòmino proprietario di unità immobiliare ricadente all’interno del c.d. “condominio misto” a sostituirsi all’Amministrazione comunale nel beneficiare direttamente delle agevolazioni fiscali riconducibili al Superbonus;

**DATO ATTO CHE:**

- nel Modello organizzativo – Funzionigramma del Comune di Potenza, approvato con Deliberazione della Giunta comunale nr. 128 del 31 maggio 2021, come da

ultimo integrato e modificato con Deliberazione della Giunta comunale n. 296 del 4 novembre 2021, sono state attribuite all'Ufficio "Gestione e valorizzazione del Patrimonio" le seguenti funzioni:

*Immobili soggetti a gestione condominiale ✓ gestione delle pratiche e questioni condominiali relativamente agli alloggi di proprietà del Comune facenti parte di immobili in quota parte già alienati o comunque in quota parte di proprietà di terzi e per i quali è stato costituito o è da costituire il relativo condominio; rapporti con amministratori di condominio; gestione del rapporto con gli inquilini, richieste di rimborso delle somme anticipate e promozione delle relative azioni di recupero; ✓ rapporti con l'U.D. "Manutenzione del Patrimonio e Viabilità" per la gestione delle spese relative alle manutenzioni straordinarie sulle parti comuni dei fabbricati nei quali siano presenti immobili di proprietà comunale.*

- con Determinazione dirigenziale dell'U.D. "Assetto del Territorio" n. 1 del 12 gennaio 2021 è stato istituito lo **Sportello Unico Digitale SUPERBONUS** competente per l'istruttoria riferita alle pratiche edilizie di Superbonus;

**RITENUTO** di adottare apposito atto di indirizzo al quale gli Uffici comunali competenti dovranno attenersi nella materia di cui in narrativa;

**VISTI:**

- il D.P.R. n. 917/86 e s. m. ed i.;
- Decreto-Legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020, n. 77 e s. m. ed i.;
- D.P.R. n. 380/2001 e s. m. ed i.;
- lo Statuto del Comune di Potenza;

**CONSIDERATO CHE:**

- il presente atto non comporta oneri diretti e/o indiretti sul Bilancio comunale, in quanto il beneficio fiscale a seguito di adesione al Superbonus, copre interamente l'importo dei lavori che, di volta in volta, si andranno ad eseguire;
- una volta realizzati i lavori con il cd. Superbonus, gli immobili comunali accresceranno eventualmente il loro valore patrimoniale, il quale sarà aggiornato a livello di scritture economico-patrimoniali dell'Ente;

**ACQUISITI** ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, i pareri favorevoli in ordine

- alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa espresso dai Dirigenti responsabili delle UU.DD. "Bilancio e Partecipate" e "Urbanistica e gestione del Territorio";
- alla regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario che formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

tutto quanto sopra premesso ed esposto,

si propone alla Giunta comunale di adottare la seguente proposta di

**DELIBERAZIONE**

1. di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. di prendere atto che le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del Superbonus sono indicati nei commi da 1 a 8-quater dall'articolo 119 del richiamato decreto, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9, 10, 10-bis, 10-ter e 10-quater ;
3. di condividere le indicazioni interpretative fornite dall'Agenzia delle Entrate in merito alla fruizione dei benefici fiscali di cui al "Superbonus" e di consentire:
  - a) ad uno o più condòmini, la cui volontà risulti da una esplicita manifestazione in sede assembleare, di accollarsi l'intera spesa riferita ai c.d. **lavori trainanti**, avendo certezza di poter fruire anche delle conseguenti agevolazioni fiscali;
  - b) agli assegnatari degli immobili comunali di beneficiare direttamente del "Superbonus" per i c.d. **lavori trainati**, a condizione che possiedano o detengano l'immobile in base ad un titolo idoneo e nel rispetto di tutte le altre condizioni richiamate, in proposito, dalla richiamata Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24/E del 2020 (acquisizione del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario);
4. di esprimere indirizzo affinché il Dirigente responsabile dell'U.D. "Bilancio e Partecipate", nel caso in cui uno o più condomini e/o gli assegnatari contrattualizzati si dichiarassero disponibili a farsi carico della pratica e del relativo contributo sia per i lavori trainanti che per quelli trainati, rilasci il necessario nulla-osta richiesto all'Ente proprietario, previa acquisizione dell'impegno formale di ciascun condomino/assegnatario all'esonero da qualsivoglia responsabilità presente e futura per le agevolazioni richieste e godute;
5. di prendere atto, così come richiamato nella Risposta n. 620/2021 dell'Agenzia delle Entrate - Divisione Contribuenti / Direzione centrale Persone fisiche, lavoratori autonomi ed enti non commerciali - e, in conseguenza di quanto al punto che precede, che l'Amministrazione comunale in caso di non corretta fruizione del "Superbonus" è sollevata, nei confronti dell'Agenzia delle Entrate e di qualunque altro soggetto pubblico/privato a cui il credito eventualmente sia stato ceduto, da ogni responsabilità, ricadendo questa esclusivamente sul condòmino e/o sui condòmini che hanno dichiarato la volontà di voler fruire dei benefici fiscali ed esercitato tale facoltà;
6. di prendere atto, inoltre, della Risposta all'interpello n. 904-1831/2020 con la quale l'Agenzia delle Entrate – Direzione regionale della Lombardia / Settore Persone fisiche, lavoratori autonomi, imprese minori ed enti non commerciali / Ufficio Consulenza – ha riscontrato ad un condominio circa la possibilità riconosciuta agli assegnatari degli immobili comunali di *"beneficiare direttamente del Superbonus, a condizione che possiedano o detengono l'immobile in base ad un titolo idoneo e nel rispetto di tutte le altre condizioni richiamate, in proposito, dalla circolare n. 24/E del 2020"*(acquisizione del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario);

7. di prendere atto e di approvare la modulistica predisposta dall'Ufficio "Gestione e valorizzazione del Patrimonio" dell'U.D. "Bilancio e Partecipate" e di disporre la pubblicazione sul sito internet istituzionale del Comune di Potenza;
8. di prendere atto che la presente deliberazione, non comporta oneri diretti ed indiretti sul Bilancio dell'Ente, in quanto il beneficio fiscale a seguito di adesione al Superbonus, copre interamente l'importo dei lavori che si andranno ad eseguire;
9. di disporre che i Dirigenti dell'U.D. "Bilancio e Partecipate" e "Urbanistica e gestione del Territorio", ognuno per le proprie competenze, definiscano puntualmente le fasi del procedimento, gli atti, le autorizzazioni e/o i pareri necessari all'attuazione del presente deliberato.

*Potenza, 28 gennaio 2022*

**L'Assessore**

*Bilancio – Patrimonio -  
Programmazione*  
avv.to Giuseppe GIUZIO

**Il Dirigente**

*Bilancio e Partecipate*  
dott. Vito DI LASCIO

**L'Assessore**

*Urbanistica – Lavori Pubblici –  
Condomo e Ricostruzione*  
ing. Antonio VIGILANTE

**Il Dirigente**

*Urbanistica e gestione del  
Territorio*  
ing. Giuseppe D'ONOFRIO

**OGGETTO: Atto di indirizzo per il rilascio di nulla-osta all'esecuzione diretta dei lavori e dei conseguenti benefici fiscali ai sensi degli articoli 119 e 121 del decreto-legge n. 34 del 19 maggio 2020, cd. "Decreto Rilancio" - Superbonus 110% .**

Sulla presente proposta, in ordine alla regolarità tecnica ai sensi degli articoli 49 e 147-bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali), si esprime il seguente parere attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa: FAVOREVOLE

Potenza, 28 gennaio 2022

Il Dirigente  
dott. Vito Di Lascio

Il Dirigente  
ing. Giuseppe D'Onofrio

Sulla presente proposta, in ordine alla regolarità contabile ai sensi degli articoli 49 e 147-bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali), si esprime il seguente parere: FAVOREVOLE

Potenza, 30 gennaio 2022

Il Responsabile del Servizio Finanziario  
dott. Vito Di Lascio