



**A.C.E.R.**

**Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale**

\*\*\*\*\*

**DELIBERA N. 45/97**    **OGGETTO: Approvazione piano di investimenti OO.PP. ed investimenti superbonus 110% - annualità 2021;**

**SEDUTA DEL:**  
**07/12/2021**

Premesso che

Con il D.L. 34/2020 (decreto rilancio), convertito dalla Legge 77/2020 il Governo ha introdotto il cosiddetto "Superbonus 110%" che prevede l'agevolazione fiscale consistente in detrazioni dall'imposta lorda nell'ambito di specifici interventi rivolti a:

- migliorare l'efficienza energetica (ecobonus);
- ridurre il rischio sismico (sismabonus);
- installare impianti fotovoltaici o di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici;
- eliminazione delle barriere architettoniche attraverso interventi a favore di persone maggiori di 65 anni

Sono ammessi gli interventi definiti dalla normativa "trainanti" e "trainati" eseguiti su condomini privati e misti o di proprietà degli ex IACP.

L'art. 121 della Legge 77/2020 stabilisce che i soggetti ammessi agli incentivi possono, alternativamente, optare per:

- la detrazione in dichiarazione dei redditi, in 5 quote costanti;
- la cessione della detrazione, a soggetti che lo acquistano (banche, società, escro) che favorisce l'immediata monetizzazione del vantaggio fiscale;
- la richiesta all'O.E di uno sconto in fattura (in questo caso la monetizzazione immediata del beneficio si manifesta sotto forma di "non pagamento" della fattura medesima (fino a concorrenza dell'intero ammontare della prestazione inclusa l'IVA).

Le ultime due opzioni, cessione e sconto in fattura sono previste non solo per gli interventi che godono del superbonus al 110% ma anche per altri interventi (bonus ristrutturazioni al 50%, bonus facciate al 90%) fra quelli elencati nell'art. 121, DL 34/2020.

La detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento, quali:

- il proprietario, anche se di sola nuda proprietà, o il titolare di altro diritto di godimento;
- l'affittuario/locatario o il titolare di comodato d'uso registrato purché in possesso di consenso all'esecuzione dei lavori;
- Condomini;
- Associazioni e società sportive dilettantistiche;
- Organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale;
- Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società 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;

VISTE LE

Le casistiche degli immobili ACER articolate in base alla proprietà :

- a) Edifici con proprietà ACER al 100%;
- b) Edifici in gestione con proprietà ACER non inferiore al 75%;
- c) Edifici amministrati da ACER di tipo condominiale con proprietà ACER minore del 66%;
- d) Condomini amministrati esternamente con proprietà ACER minore del 66%;
- e) Casi specifici e richieste di intervento da parte dei Comuni;

## **DELIBERA**

Per le varie casistiche indicate le strategie mirate per l'applicabilità del superbonus da parte dell'ACER Campania sul patrimonio edilizio amministrato con le modalità indicate di seguito:

### **A) EDIFICI CON PROPRIETA' ACER AL 100%**

Interventi su di un primo elenco di oltre 7000 Alloggi in totale proprietà ACER e di circa 550 alloggi inseriti nei programmi PIERS e PinQua come individuato da ATEC e trasmesso con nota prot. 2021.0114919 del 15/10/2021, da ampliare, previa istruttoria dei responsabili tecnici dei Dipartimenti, con le proposte di sindacati inquilini e dei Comuni.

Per l'attuazione di questa casistica si stabilisce la seguente linea di indirizzo:

1. Procedere alla redazione di uno studio preliminare consistente nella individuazione di lotti funzionali suddivisi con criteri che tengano conto della omogeneità territoriale e ove possibile tipologica.
2. Procedere alla redazione di schede di rilievo dello stato di fatto per ogni singolo fabbricato con l'individuazione dei tipi di intervento realizzabili e di una stima di massima dei costi da porre a base d'asta utilizzando professionalità interne e, laddove necessario, professionalità esterne inserite nella short list dei professionisti pubblicata sul sito dell'ACER.
3. Procedere alla indizione della gara ad evidenza pubblica avente ad oggetto l'affidamento della progettazione ed esecuzione di lavori di efficientamento energetico e di miglioramento sismico, indicati all'art. 119 del d.l. n. 34/2020, da realizzarsi sul patrimonio immobiliare di proprietà mediante una procedura aperta da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi degli artt. 60 e 95 del D.Lgs n. 50/2016, per la stipulazione di un Accordo Quadro da sottoscrivere con uno o più Operatori Economici e da finanziarsi attraverso la modalità dello sconto in fattura così come previsto dalla Legge n. 77/2020.
4. I progetti di fattibilità comprenderanno le caratteristiche prestazionali, il cronoprogramma, le specifiche funzionali, la diagnosi energetica degli edifici oggetto di riqualificazione, la diagnosi sismica/statica degli edifici sottoposti a miglioramento sismico e la stima economica degli interventi;
5. gli interventi di efficientamento termico sugli edifici interessati ammissibili dovranno poter fruire dei benefici fiscali introdotti dalla suddetta normativa ("Superbonus" al 110%) con la garanzia dell'operatore economico ad accettare, incamerare e gestire la "cessione del credito" d'imposta, ovvero garantire uno sconto in fattura per un importo pari al 100% dell'investimento effettuato;
6. gli interventi inerenti la riqualificazione energetica saranno orientati prevalentemente a una riqualificazione dell'involucro edilizio atta a garantire un miglioramento della prestazione energetica pari ad almeno due classi;
7. gli interventi volti al miglioramento sismico dei fabbricati saranno orientati ad una riqualificazione delle strutture del fabbricato volta a conseguire un miglioramento della valutazione della sicurezza, argomentata con apposita relazione contenente l'analisi sismica-statica delle strutture esistenti in conformità alle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 tale da conseguire un miglioramento di almeno una classe di Rischio Sismico così come definite dalle Linee Guida allegate al D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e s.m.i.;
8. gli interventi dovranno essere eseguiti in modo tale da ridurre al minimo l'impatto sugli abitanti dei plessi edilizi.

### **B) EDIFICI IN GESTIONE CON PROPRIETA' ACER NON INFERIORE AL 75%**

Interventi su di un secondo elenco di circa 10.000 Alloggi in totale proprietà ACER e/o con una percentuale di titolo di proprietà ACER **non inferiore al 75%**, come individuato da ATEC e trasmesso con nota prot. 2021.116410 del 20/10/2021, da ampliare, previa istruttoria dei responsabili tecnici dei Dipartimenti, con le proposte di sindacati inquilini e dei Comuni.

Per l'attuazione di questa casistica si stabilisce la seguente linea di indirizzo:

1. Procedere alla redazione di uno studio preliminare consistente nella individuazione di lotti funzionali suddivisi con criteri che tengano conto della omogeneità territoriale e ove possibile tipologica.
2. Procedere alla redazione di schede di rilievo dello stato di fatto per ogni singolo fabbricato con l'individuazione dei tipi di intervento realizzabili e di una stima di massima dei costi da porre a base d'asta utilizzando professionalità interne e, laddove necessario, professionalità esterne inserite nella short list dei

- professionisti pubblicata sul sito dell'ACER;
3. Procedere alla indizione di una manifestazione d'interesse finalizzata alla promozione della presentazione di proposte di partenariato pubblico-privato (PPP) ad iniziativa privata e pubblica, ai sensi del vigente Codice dei contratti pubblici, volte all'efficientamento energetico ed al miglioramento sismico di edifici ACER usufruendo dei benefici fiscali di cui agli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 e s.m.e.i.;
  4. le proposte dovranno contenere un esauriente progetto di fattibilità comprendente le caratteristiche prestazionali, il cronoprogramma, le specifiche funzionali, la diagnosi energetica degli edifici oggetto di riqualificazione, la diagnosi sismica/statica degli edifici sottoposti a miglioramento sismico, la stima economica degli interventi, una bozza di convenzione e il piano economico-finanziario;
  5. gli interventi di efficientamento termico sugli edifici interessati ammissibili dovranno poter fruire dei benefici fiscali introdotti dalla suddetta normativa ("Superbonus" al 110%) con la garanzia dell'operatore economico ad accettare, incamerare e gestire la "cessione del credito" d'imposta, ovvero garantire uno sconto in fattura per un importo pari al 100% dell'investimento effettuato;
  6. gli interventi inerenti la riqualificazione energetica saranno orientati prevalentemente a una riqualificazione dell'involucro edilizio atta a garantire un miglioramento della prestazione energetica pari ad almeno due classi;
  7. gli interventi volti al miglioramento sismico dei fabbricati saranno orientati ad una riqualificazione delle strutture del fabbricato volta a conseguire un miglioramento della valutazione della sicurezza, argomentata con apposita relazione contenente l'analisi sismica-statica delle strutture esistenti in conformità alle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 tale da conseguire un miglioramento di almeno una classe di Rischio Sismico così come definite dalle Linee Guida allegate al D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e s.m.i.;
  8. gli interventi dovranno essere eseguiti in modo tale da ridurre al minimo l'impatto sugli abitanti dei plessi edilizi.

#### C) EDIFICI AMMINISTRATI DA ACER DI TIPO CONDOMINIALE CON PROPRIETÀ ACER MINORE DEL 66%;

Gli interventi di ecobonus su condomini in amministrazione all'ACER con presenza di proprietà privata, necessitano, per essere realizzati della costituzione del condominio con acquisizione del codice fiscale, la formazione ed approvazione delle tabelle millesimali e dell'anagrafe condominiale se mancanti e la nomina di una figura che funga da amministratore avente almeno le caratteristiche previste dall'art. 71 bis delle disposizioni attuative del Codice civile che indica chiaramente i requisiti necessari per svolgere la funzione di amministratore di condominio. E' consentito nominare un condomino proprietario dello stabile a condizione che abbia i requisiti previsti per l'Amministratore esterno e cioè: non risulti annotato nell'elenco dei protesti cambiari, abbia conseguito un diploma di scuola secondaria di secondo grado, abbia frequentato un corso di formazione iniziale e svolto attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

L'ACER quindi favorisce e autorizza la costituzione del condominio finalizzato alla realizzazione degli interventi di superbonus 110% e la nomina di un professionista amministratore di condominio mediante la modalità in autoconvocazione ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c.

In tal caso si procederà come nel successivo caso D)

#### D) CONDOMINI AMMINISTRATI ESTERNAMENTE CON PROPRIETÀ ACER MINORE DEL 66%

Per questi condomini ultimi si deve differenziare l'intervento sulle parti comuni (cappotto esterno) e gli interventi sulle parti esclusive (infissi, caldaia, fotovoltaico).

##### 1) Interventi sulle parti comuni

In questi casi i condomini proprietari, in assenza della volontà assembleare dell'ACER, possono deliberare sulle parti comuni conformemente al parere dell'AdE n. 620 del 2021 esprimendo parere favorevole a seguito di delibera valida del condominio ai sensi dell'articolo 119, comma 9-bis, del decreto legge n.34 del 2020 inserendo in delibera la volontà di sostenere interamente le spese previste per gli interventi e beneficiare, quindi, dell'agevolazione fiscale. Con questa modalità L'ACER non è coinvolta né fiscalmente né giuridicamente e partecipa eventualmente per gli interventi sulle parti esclusive (vedi paragrafi successivi):

*Art. 119, comma 9-bis: «Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.».*

## 2) Interventi sulle parti private (in proprietà esclusiva ACER)

L'ACER, nella figura del rappresentante legale dell'Ente, può esprimere il proprio consenso con la sola modalità dello sconto in fattura sulle parti di proprietà esclusiva ACER, previa relazione favorevole dell'Ufficio Tecnico del Dipartimento competente (che valuterà la serietà e completezza della proposta dell'Amministratore di condominio e la relativa fattibilità tecnica) e a condizione che gli interventi siano senza accolti spesa, e dovranno interessare la sola sostituzione degli infissi esterni e dei sistemi oscuranti, la sostituzione del generatore di calore senza intervenire sull'impianto di riscaldamento esistente, e non dovranno prevedere l'allontanamento dell'occupante l'alloggio.

Tale accettazione comporterà la necessità di stipulare un contratto con la modalità dello sconto in fattura, attraverso la firma di modelli precompilati da parte del legale rappresentante dell'ente, con la ditta esecutrice dei lavori o società che opera come general contractor come individuata dalla maggioranza dei proprietari privati e che curerà l'esecuzione del processo.

### E) CASI SPECIFICI - RICHIESTE DI INTERVENTI DA PARTE DEI COMUNI

Le richieste dei comuni sono articolate su due tipologie:

- a) Comuni che chiedono all'ACER di gestire il loro patrimonio di ERP e quindi in quanto ente gestore attivare su questi edifici gli interventi di Superbonus 110%
- b) Comuni che si propongono attraverso i loro uffici tecnici di gestire il processo di attuazione del superbonus dalla progettazione alla realizzazione, senza onere per l'ACER.
- c) Fabbricati non inseriti negli elenchi di cui ai punti A) e B) per i quali sono pervenute richieste da parte degli inquilini/proprietari/Comuni

Caso a): Il Consiglio esprime l'avviso e fornisce il criterio di valutazione dell'economicità del servizio che consiste nella valutazione del costo standard e del costo tecnico amministrativo di gestione dei servizi richiesti dai Comuni. Tale valutazione deve necessariamente essere complementare alla verifica della situazione degli incassi da canone e della morosità dei singoli comuni richiedenti

Caso b): può essere attivato, previa valutazione tecnica delle proposte di convenzione pervenute da parte dei comuni, nei casi non previsti dai paragrafi precedenti e a condizione che si applichi la modalità dello sconto in fattura e senza accollo spese per l'ente proprietario.

Caso c): non è consentita la gestione dei lavori da parte dei privati condomini locatari. La gestione del procedimento deve essere in capo all'ACER che valuterà ogni situazione singolarmente e eventualmente in caso di valutazione positiva l'edificio verrà inserito in un successivo elenco e si procederà con le modalità previste per le tipologie A) e B). La stessa modalità operativa sarà adottata per richieste pervenute su singoli edifici a schiera inseriti in aggregati edilizi.

IL SEGRETARIO

avv. GIULIANO PALAGI

IL PRESIDENTE

dott. DAVID LEBRO