



**GLI ERRORI PIU' COMUNI CHE UN  
TECNICO EDILE PUO' COMMITTERE  
IN UN INCARICO DA COMMITTENTE  
PRIVATO, ANCHE PER LAVORI  
SUPERBONUS:  
IL PUNTO DI VISTA DI UN TECNICO.**

*ARCH. GIUSEPPE PULVIRENTI  
BREEAM ASSESSOR INTERNATIONAL*

## **LE TIPOLOGIE DI ERRORI INVOLONTARI DI UN TECNICO EDILE NEI LAVORI PER COMMITTENTI PRIVATI IN :**

- FASE DI INCARICO**
- FASE PRELIMINARE DI PROGETTAZIONE**
- FASE DI PRESENTAZIONE PRATICA**
- LAVORI DI TIPO SUPERBONUS**
- NEL RUOLO DI DIREZIONE LAVORI E DI COORDINATORE DELLA SICUREZZA .**



## FASE DI INCARICO

- ❑ E' fondamentale avere sempre l'**incarico firmato dalla committenza scritto o digitale, anche per incarichi in corso magari periodici, con il relativo preventivo per cui ci viene chiesta la prestazione professionale.**
- ❑ **Se possibile il preventivo dovrebbe essere il più possibile analitico, esplicitando per le singole prestazioni tutte le voci di costo, comprensive di spese, oneri e contributi.** Indicare ciò che è incluso ed escluso come es. diritti di segreteria o imposte di bollo e soprattutto la percentuale della cassa di appartenenza e l'IVA

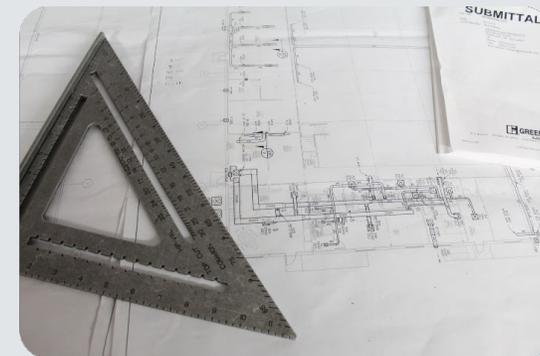


## FASE DI INCARICO

### Rapporto tra General Contractor e professionisti coinvolti nel Superbonus 110%

I servizi di ingegneria ed architettura necessari allo scopo devono essere svolti da soggetti abilitati ai sensi di legge e, in via non esaustiva, riguardano:

- a. Richiesta dei titoli edilizi necessari alla esecuzione dell'opera;
- b. coordinamento in materia di sicurezza e di salute durante la realizzazione dell'opera di cui all'articolo 92 del decreto legislativo n. 81 del 2008;
- c. redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- d. progettazione, direzione dei lavori e contabilità dell'opera;
- e. asseverazione sul rispetto dei requisiti tecnici e corrispondente congruità delle spese sostenute di cui all'articolo 119, comma 13 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito, decreto Rilancio);
- f. visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta di cui all'articolo 119, comma 11 del decreto Rilancio;
- g. esecuzione del servizio di responsabile dei lavori, come descritto dall'articolo 92 del decreto legislativo n. 81 del 2008.
- h. produzione di tutta la documentazione necessaria per la eventuale cessione del credito.



## FASE DI INCARICO

Rapporto tra General Contractor e professionisti coinvolti nel Superbonus 110%

La Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del Sismabonus,  
istituita presso il Consiglio Superiore dei lavori pubblici

Il tema dei rapporti tra GC ed altri soggetti è trattato dall'Agenzia delle Entrate in due risposte a specifici interpelli.

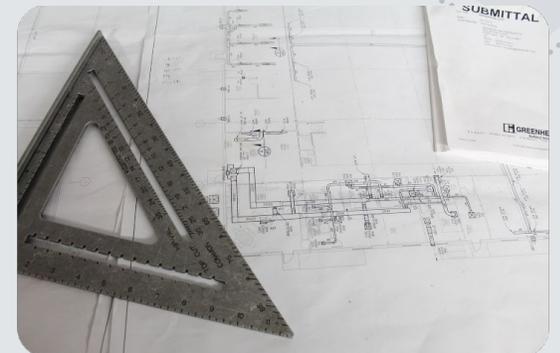
Risposta n. 261/2021

Risposta n. 480/2021

La Commissione condivide integralmente il contenuto delle due risposte in particolare quando esse affermano, in modo chiaro, che, per quanto concerne gli oneri oggetto di ribaltamento del costo delle prestazioni professionali, non può essere incluso alcun margine funzionale alla remunerazione dell'attività posta in essere dal GC e che lo scenario più adeguato è quello dell'incarico diretto al/a professionista/i da parte del beneficiario.

Il/i professionisti ha/hanno rapporti professionali solo con il Committente che lo/li incarica direttamente, con il quale pattuisce/pattuiscono il relativo compenso; il GC provvede solo a liquidare i compensi pattuiti in virtù di un mandato specifico.

*La Commissione, pur non potendo entrare in questi ambiti, proprio in relazione agli scenari trattati, ritiene importante richiamare il valore insostituibile della terzietà dell'azione professionale, dell'esercizio del principio di responsabilità e del delicatissimo rapporto tra controllore e controllato in cui non sono ammissibili sovrapposizioni e perdite di identità, nonché segnalare il rischio di un uso improprio di risorse pubbliche.*



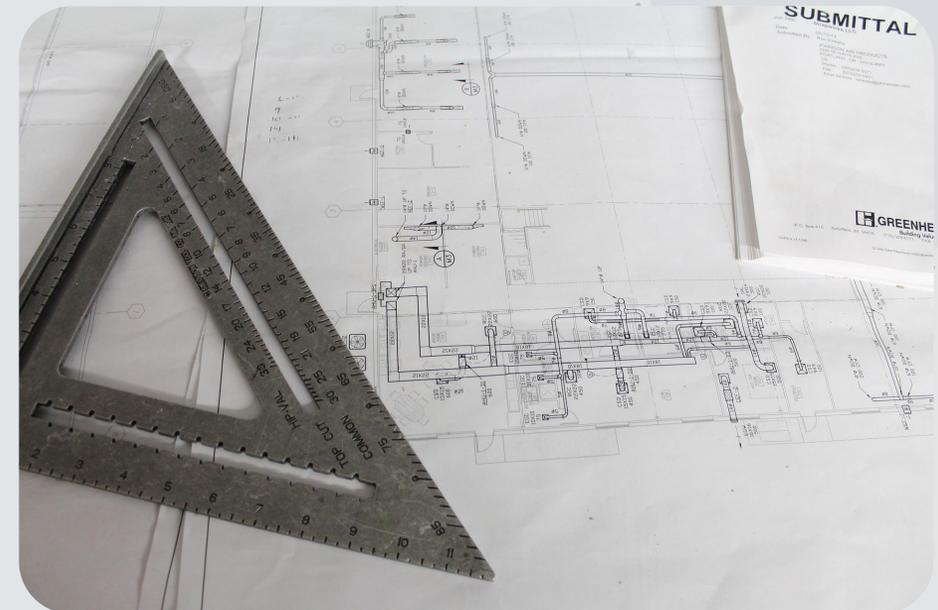
## L'IMPORTANZA DELL'INCARICO

- ❑ In caso di CONTESTAZIONE da parte del cliente, l'incarico firmato e il preventivo allegato sarà il primo documento ad essere utilizzato per attivare un contenzioso nei nostri confronti



## FASE PRELIMINARE DI PROGETTAZIONE

- ❑ Valutiamo **INQUADRAMENTO URBANISTICO**, che ci consente di capire se l'intervento progettato può essere realizzato così come lo abbiamo pensato o esiste qualche norma o qualche prescrizione con la quale il nostro progetto è in contrasto per evitare che la nostra pratica poi sia rifiutata.



## FASE PRELIMINARE DI PROGETTAZIONE

In caso di VARIAZIONI da apportare all'immobile:

- ❑ **Attenzione** a quello che definiamo come «**stato di fatto dell'immobile**», ossia lo stato in cui fisicamente troviamo l'immobile nel momento del rilievo.

Noi quando asseveriamo, di fatto dichiariamo la conformità urbanistica sia di quanto dichiarato allo stato di fatto sia di quanto dichiarato allo stato di progetto.

**PRIMA** di inoltrare qualsiasi pratica edilizia, chiediamo al committente **la necessità di avere accesso agli atti presso l'archivio dell'ufficio di edilizia privata del Comune di competenza.**

**Se riscontriamo da questa indagine un abuso edilizio, dobbiamo presentare una pratica edilizia in sanatoria** nella quale si dichiara l'avvenuto abuso edilizio e l'intenzione a regolarizzarlo .

**Va informato il committente** del costo della pratica, dei diritti di segreteria e dell'importo che lo stesso committente dovrà versare al Comune come **sanzione** per i lavori eseguiti senza titolo abitativo: l'abuso non è mai prescrivibile.



# FASE PRELIMINARE DI PROGETTAZIONE



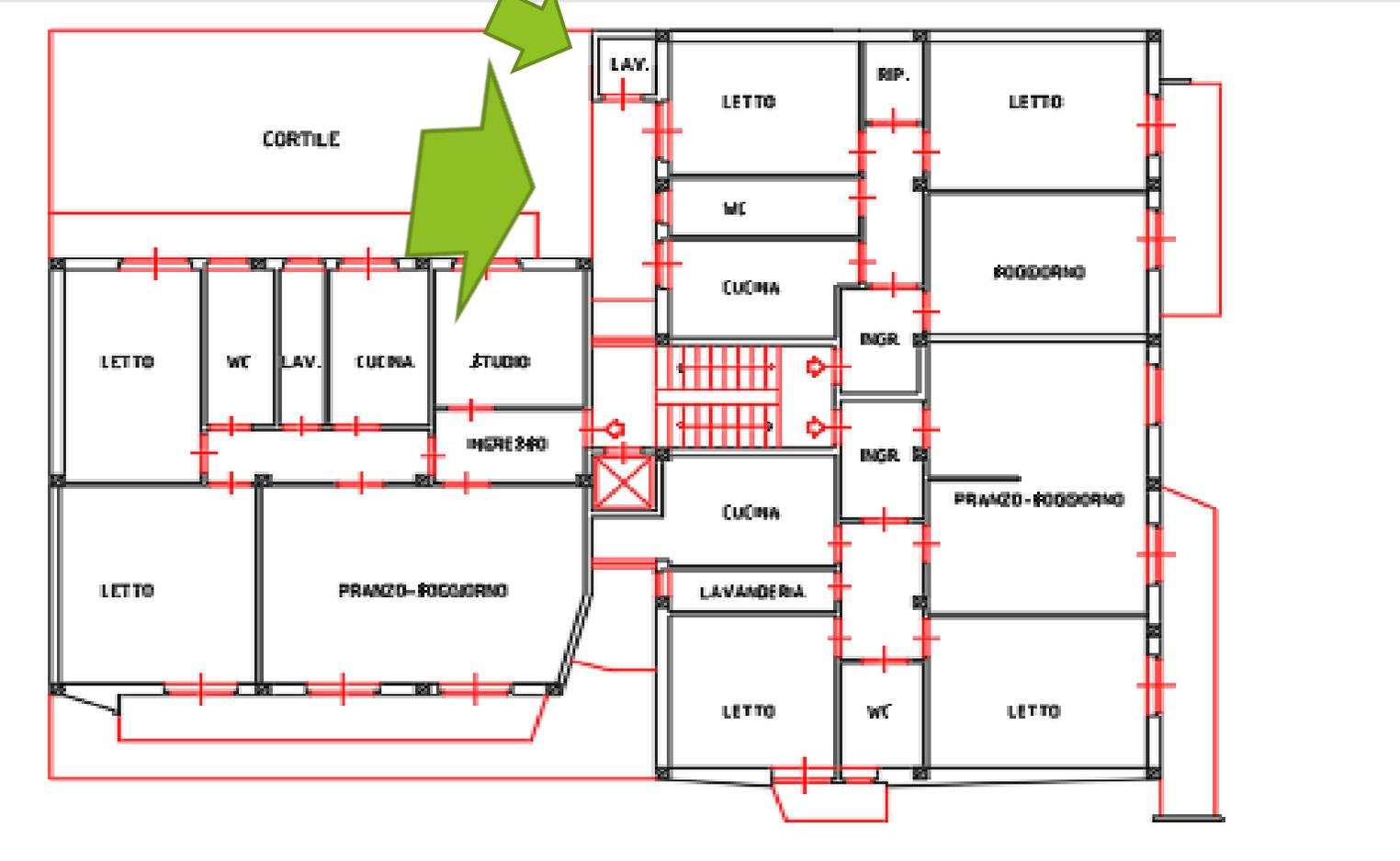
# FASE PRELIMINARE DI PROGETTAZIONE



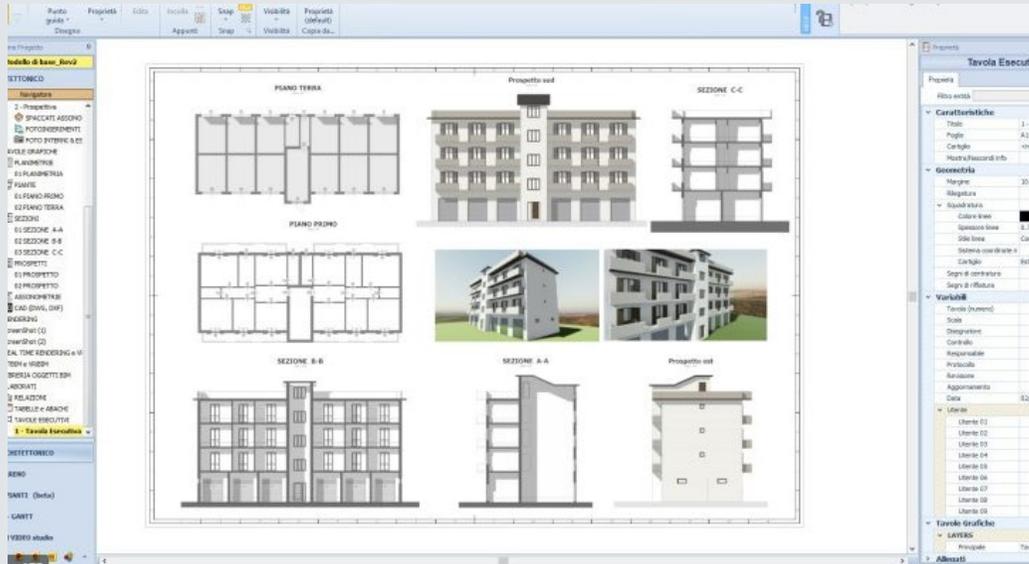
# FASE PRELIMINARE DI PROGETTAZIONE



# FASE PRELIMINARE DI PROGETTAZIONE

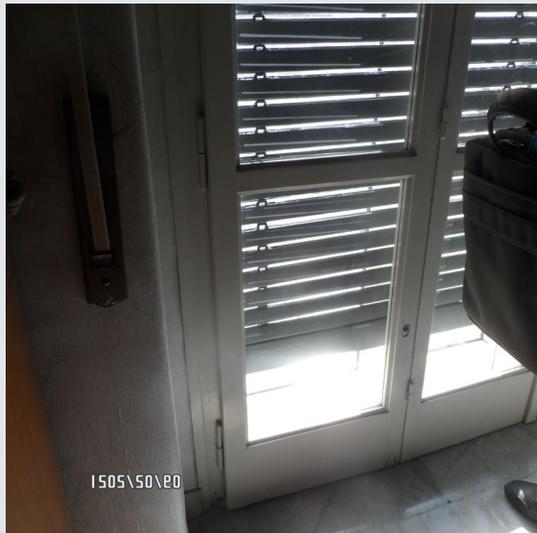


# FASE PRELIMINARE DI PROGETTAZIONE



## I PASSI DA COMPIERE:

Fare un rilievo in sito obbligatorio e, se del caso, una verifica di progetto, per la determinazione dell'indice di prestazione energetica dell'immobile e dell'eventuale redazione di una diagnosi energetica, per individuare gli interventi di riqualificazione energetica che risultano più economicamente convenienti.



# FASE PRELIMINARE DI PROGETTAZIONE



# FASE PRELIMINARE DI PROGETTAZIONE



## FASE PRELIMINARE DI PROGETTAZIONE

### ❑ **Individuare la Giusta pratica da presentare**

Il testo unico dell'edilizia art 3 individua le differenti le varie tipologie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, nuova costruzione.

### ❑ **Classifichiamo correttamente la pratica da presentare** a seconda dell'intervento richiestoci

Esistono errori molto comuni: es. alcuni lavori ricomprendono all'interno opere di diversa natura, ad esempio di manutenzione ordinaria e straordinaria insieme.

Per la corretta classificazione della pratica da presentare, ricordiamoci che la tipologia di intervento più "pesante" nella scala crescente, dalla manutenzione ordinaria alla nuova costruzione, ricomprende tutte le tipologie inferiori.

### ❑ **Restauro e risanamento conservativo non ristrutturazione edilizia uguale**

Il restauro è per immobili con rilevanza architettonica, vincolati o meno, che richiedano interventi conservativi con l'uso di tecnologie e materiali adatti.

Solo dal 2017, è stato esplicitamente chiarito che il restauro può ricomprendere anche il cambio di destinazione d'uso, sempre che la destinazione d'uso sia compatibile con l'antico impianto dell'immobile interessato.

### ❑ **Presentare la giusta pratica per la manutenzione straordinaria ( CILA con nostra firma o CILAS per ecobonus)** e non confonderla con la manutenzione ordinaria per la quale non dobbiamo presentare nulla.

## FASE PRELIMINARE DI PROGETTAZIONE

### ❑ NON CONFONDIAMO RELAZIONE ASSEVERATA CON LA RELAZIONE TECNICA

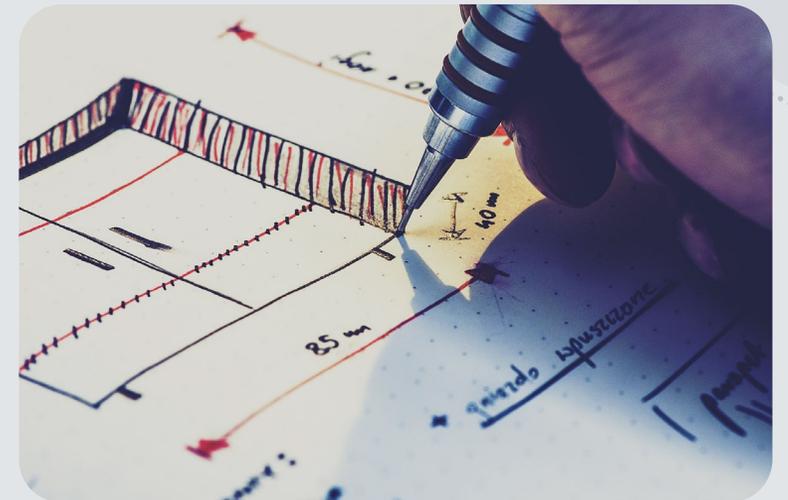
Con la relazione asseverata noi come tecnici dichiariamo assumendocene la responsabilità penale che l'intervento rispetta le norme vigenti.

La **relazione tecnica** è invece una relazione che illustra l'intervento in ogni sua parte, riepilogando l'inquadramento urbanistico, la verifica della legittimità delle preesistenze, la descrizione dello stato dei luoghi e dell'intervento da porre in essere, con la sua qualificazione tecnico giuridica e una descrizione dei singoli interventi, con opportuni rimandi agli elaborati grafici e fotografici allegati.

### ❑ USIAMO FOTO CHIARE ED ESAUSTIVE PER I NOSTRI PROGETTI

Consiglio una sorta di pianta chiave nei miei progetti dove indico i punti di ripresa di dove ho scattato le foto.

Ogni foto la numero con didascalia, così evito errori mentre progetto e incomprensioni con il committente con cui dobbiamo discutere.



## MASSIMA ACCURATEZZA ANCHE E SOPRATTUTTO PER PROGETTI EDILIZI SUPERBONUS E BONUS MINORI

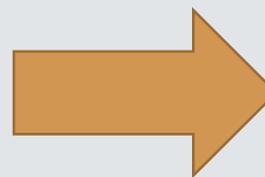
- ❑ Nei BONUS la verifica della presenza o mancanza di irregolarità e conformità urbanistica è ancora più importante anche se sugli ecobonus è stata in parte superata o forse meglio dire congelata.
- ❑ PER USUFRUIRE DI QUALSIASI AGEVOLAZIONE FISCALE INTERNA IN EDILIZIA, la regolarità e la conformità, dal punto di vista urbanistico ed edile, dell'unità immobiliare oggetto di agevolazione è fondamentale.  
In mancanza di questo lo Stato si può rivalere sul committente che ha chiesto l'agevolazione che, in caso di errore che è un mancato controllo progettuale, si rifà sul progettista edile che gli ha gestito la pratica



# MASSIMA ACCURATEZZA ANCHE E SOPRATTUTTO PER PROGETTI EDILIZI SUPERBONUS E BONUS MINORI

La massima cura e attenzione nelle varie fasi progettuali sono indispensabili ancora di più nei progetti Superbonus e in generale tutte le volte che la pratica edilizia ha a che fare con una richiesta di bonus statale.

In caso di irregolarità riscontrata dal FISCO per progetti di questo tipo, **LA PRIMA VERIFICA DA CUI PARTE IL PROCESSO DI CONTROLLO** è la parte di congruità documentale



## La gestione degli errori nel Superbonus

L'**Agenzia delle Entrate**, con la **circolare 33/E/2022**, è intervenuta, da un lato, per chiarire alcuni passaggi in ordine alla “problematica” della responsabilità solidale nelle ipotesi di cessione e di sconto fattura dei crediti da superbonus e, dall'altro lato, per indicare le procedure da seguire nel caso in cui siano stati commessi degli errori, sia di natura sostanziale che di tipo formale, in sede di compilazione della comunicazione telematica di cessione.

Possono essere considerati **errori formali**, ad esempio, quelli relativi alle seguenti informazioni presenti nel modello di comunicazione, quali a titolo esemplificativo:

recapiti (e-mail e telefono);

- codice fiscale del rappresentante del beneficiario e relativo codice carica;
- indicazione dell'eventuale presenza dell'amministratore nel campo “Condominio minimo”;
- codice identificativo dell'asseverazione presentata all'Enea per gli interventi di riqualificazione energetica di tipo superbonus;
- codice identificativo dell'asseverazione per gli interventi di riduzione del rischio sismico e relativo codice fiscale del professionista;
- stato di avanzamento lavori (SAL) ed eventuale protocollo della comunicazione
- i dati catastali;



## La gestione degli errori nel Superbonus

Possono essere considerati **errori sostanziali** quegli errori o omissioni relativi a dati della Comunicazione che incidono su elementi essenziali della detrazione spettante e quindi del credito ceduto.

Può essere definito errore sostanziale, ad esempio, l'errata indicazione del codice dell'intervento da cui dipende la percentuale di detrazione spettante e/o il limite di spesa, oppure del codice fiscale del cedente.

**Si deve segnalare all'Agenzia delle Entrate l'errore commesso** e indicare i dati corretti, con nota sottoscritta digitalmente o con firma autografa al seguente indirizzo:  
[annullamentoaccettazionecrediti@pec.agenziaentrate.it](mailto:annullamentoaccettazionecrediti@pec.agenziaentrate.it).



## RESPONSABILITA' SOLIDALE

Chiarisce la Corte che qualora il danno risentito dal committente di un contratto di appalto sia ascrivibile alle condotte concorrenti dell'appaltatore e del direttore dei lavori (o del progettista), entrambi sono solidamente responsabili del danno, a nulla rilevando la diversità dei titoli cui si ricollega la responsabilità, con la conseguenza che il danneggiato può rivolgersi indifferentemente all'uno o all'altro per il risarcimento dell'intero danno

L'art. 121 del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio) prevede che qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei soggetti beneficiari, maggiorato di interessi e sanzioni. **Non solo: il comma 6 stabilisce che tale recupero è effettuato nei confronti del soggetto beneficiario ferma restando, in presenza di concorso nella violazione, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato il cosiddetto sconto in fattura e dei cessionari.**

All'art. 2055 del Codice Civile, "tutte" le persone a cui il danno è imputabile sono tenute al risarcimento del danno.

Quindi :

Ingegneri, architetti, geometri, costruttori, fornitori e commercialisti che rilasciano il visto di conformità.

## DIFENDERCI DAGLI ALTRI

IN CASO DI IRREGOLARITA' RICONTRATA DAL FISCO, anche noi tecnici siamo esposti al rischio di **RESPONSABILITA' SOLIDALE**, che è un altro dei rischi nei quali noi tecnici possiamo incorrere per qualsiasi lavoro edile comunque

IL FISCO esige il recupero dell'importo della detrazione non spettante dal soggetto beneficiario ma sembra anche che :

- **i fornitori e i soggetti cessionari rispondono per l'eventuale utilizzo** del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto;
- in presenza di concorso nella violazione, resta ferma anche **la responsabilità in solido del fornitore** che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante e dei relativi interessi.



## ERRORI DEL RUOLO DI DIRETTORE LAVORI

Il direttore dei lavori, ha aggiunto la Cassazione, è responsabile solo della “esatta esecuzione delle obbligazioni assunte dall'appaltatore” nei confronti del committente

In questi ruoli noi come tecnici abbiamo una responsabilità civile **ma anche penale!**

- ❑ In questi ruoli dobbiamo segnalare eventuali anomalie o difformità che rileviamo in opera del progetto, sospendendone i lavori. Se non vigiliamo correttamente sulla buona tecnica, possiamo essere coinvolti in una causa del committente per vizi progettuali
- ❑ Abbiamo anche una responsabilità penale se non rileviamo un eventuale abuso rispetto alle norme edilizie e urbanistiche in quanto non segnaliamo irregolarità edilizie riscontrate.



# LA SICUREZZA IN CANTIERE

## GLI ERRORI PIU' COMUNI DEL COORDINATORE SICUREZZA

### GLI ERRORI DEL PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO

- Rappresentazione grafica del intervento .
- Interferenze verso l'esterno , verso gli utenti esterni alle attività di cantiere
- Interferenze tra attività lavorative
- Mancata organizzazione del cantiere

### GLI ERRORI IN FASE ESECUTIVA

- Mancato controllo della coerenza tra documenti della sicurezza
- Non aver verificato che i lavori di cui trattavasi non esponessero i lavoratori a rischi per la propria salute e sicurezza;
- Non aver segnalato al committente, previa contestazione alle imprese esecutrici, le riscontrate inosservanze alle prescrizioni antinfortunistiche;
- Non aver sospeso i lavori, in presenza di un rischio evidentemente grave per i lavorato



# LA SICUREZZA IN CANTIERE

## GLI ERRORI PIU' COMUNI DEL COORDINATORE SICUREZZA

### Organizzazione del cantiere

Esito Verifica

**Negativo**

Note

Transennare le aree di cantiere su via scammacca

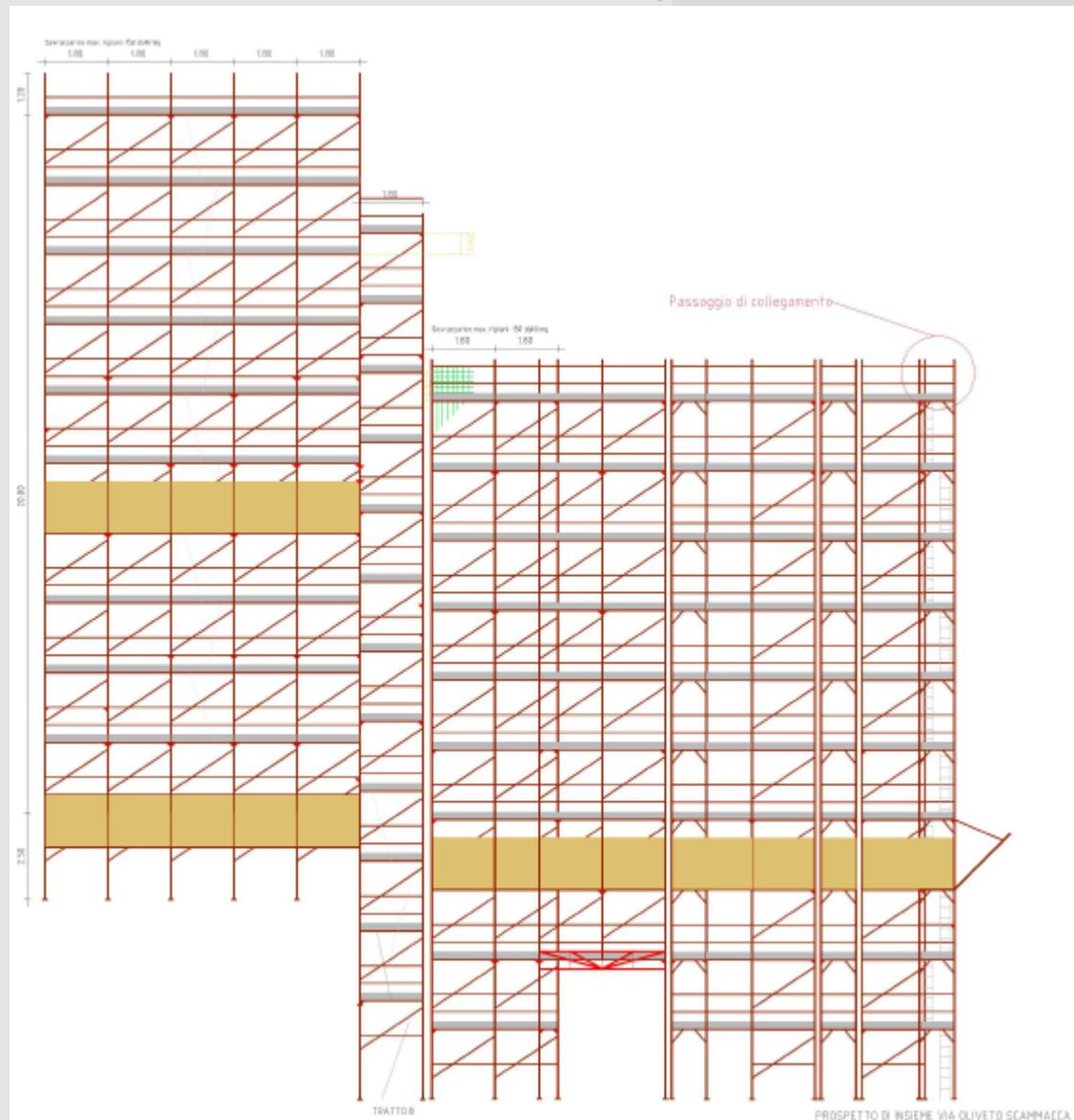
### Opere provvisorie

Esito Verifica

**Negativo**

Note

Su rimane i. Attesa di ricevere evidenza del check del ponteggio a seguito nubifragio così come richiesto. Si richiede inoltre di apporre mantovana così come in progetto oppure aggiornare il pmus se si decidesse di utilizzare quel angolo per carico e scarico materiale ma dopo aver preventivamente transennato adeguatamente la parte sottostante su strada.



# LA SICUREZZA IN CANTIERE

Impianti e attrezzature	
Esito Verifica	<b>Negativo</b>
Note	Si rimane in attesa di conformità messa a terra su via scammacca

Segnaletica	
Esito Verifica	<b>Negativo</b>
Note	Manca segnaletica sicurezza su via scammacca e transenne



**GRAZIE PER L'ATTENZIONE**

Giuseppe Vincenzo Pulvirenti Architetto.

[pulvirenti@toposambiente.it](mailto:pulvirenti@toposambiente.it)

<https://www.linkedin.com/in/giuseppe-vincenzo-pulvirenti-a53ba029/>