



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Sede di Bologna - Vicepresidenza Provinciale

A Tutti gli Associati
LORO SEDI

INDICAZIONI SU ONORARI PER OPERE EX L.77/2020

In relazione al circostanziato quesito posto da un associato circa i compiti dell'Amministratore di condominio all'interno di progettazione ed esecuzione di opere con sconto in fattura previste dalla L.77/20, preme evidenziare quanto segue:

A – le opere della L.77/20 non differiscono per la parte normale relativa alla conduzione e alle responsabilità anche di natura fiscale, civilistica e patrimoniale, dalle opere di manutenzione eseguite in modo tradizionale e non pagate mediante lo sconto in fattura. Infatti tutte le incombenze e le responsabilità a carico del professionista Amministratore rimangono invariate, mentre se ne aggiungono di nuove a seguito della necessità di definire le esatte dichiarazioni di ogni comproprietario, per quanto attiene alla volontà e alle modalità di cessione della detrazione fiscale, con notevoli variabili di natura sia oggettiva che soggettiva.

B – per gli onorari straordinari normali ANACI da tempo si è espressa – in assenza di specifiche disposizioni normative - per suddividerli in due distinte voci.

1) La prima attiene alle pure incombenze straordinarie derivante dalle opere di rilevante entità che tramite il controllo e l'operato dell'Amministratore devono sempre essere ricondotte a diverse procedure e controlli essenziali per la corretta riuscita dell'opera, e ciò sulla base di un nutrito numero di norme pre-vigenti e co-presenti a quelle della L.77/20.



1970

Via Parigi 13-15
40122 – BOLOGNA
Tel. 051.228517 Fax.228487
E-mail: segreteria@anacibologna.com
Partita IVA: 04255500375



1974



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Sede di Bologna - Vicepresidenza Provinciale

- 2 -

Solo a titolo di esempio senza rappresentare un'elencazione esaustiva che dovrebbe essere redatta in funzione di ogni specifico intervento, possiamo richiamare:

- convocazione di assemblee straordinarie;
- convocazione di riunioni straordinarie del consiglio di condominio;
- convocazione di riunioni di Commissioni speciali;
- partecipazione alle riunioni surriferite;
- richiesta di preventivi per interventi straordinari;
- stipula contratti relativi ai lavori straordinari;
- registrazione dei contratti relativi ai lavori straordinari;
- esplicazione delle competenze amministrative derivanti dall'esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione (come liquidazione dei lavori straordinari ecc...);
- redazione dei consuntivi e piani di riparto per lavori straordinari e richiesta quote condominiali di competenza;
- redazione eventuali convenzioni per la regolamentazione dei rapporti con i vicini;
- revisione contabilità preventiva e consuntiva;
- attivazione per tutela del condominio per la scelta dei tecnici e delle imprese con responsabilità sia per "*culpa in eligendo*" che per "*culpa in vigilando*";
- compimento degli adempimenti di sicurezza del Committente di opere edili in ambito straordinario;
- partecipazione a udienze per vertenze giudiziali derivanti dai lavori, sia attive che passive, compresa l'intera procedura di mediazione.



1970

Via Parigi 13-15
40122 – BOLOGNA
Tel. 051.228517 Fax.228487
E-mail: segreteria@anacibologna.com
Partita IVA: 04255500375



1974



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Sede di Bologna - Vicepresidenza Provinciale

- 3 -

E' appena necessario rammentare infatti che nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto. In generale tali molteplici incombenze vengono riassunte nelle seguenti voci da fatturare a parte rispetto al compenso ordinario:

Onorario per assistenza amministrativa straordinaria per opere di
_____ *condominio di* _____

Composizione degli onorari richiesti per l'assistenza lavori, come da delibera del
_____.

Onorario di cui all'art. _____ del Tariffario concordato in sede di affidamento dell'incarico - gestione straordinaria.

Richiesta di preventivi per interventi straordinari; stipula contratti relativi ai lavori straordinari; esplicazione delle competenze amministrative derivanti dall'esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione (come liquidazione dei lavori straordinari ecc...); redazione dei consuntivi e piani di riparto per lavori straordinari compreso richiesta quote condominiali di competenza;
saldo lavori euro _____ iva esclusa.



1970

Via Parigi 13-15
40122 - BOLOGNA
Tel. 051.228517 Fax.228487
E-mail: segreteria@anacibologna.com
Partita IVA: 04255500375



1974



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Sede di Bologna - Vicepresidenza Provinciale

- 4 -

Le aliquote da applicare e consigliate da ANACI sono le seguenti:

Onorario gestione straordinaria

Esplicazione delle competenze amministrative derivanti dall'esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione (come liquidazione dei lavori straordinari ecc...); compreso redazione dei consuntivi e piani di riparto per lavori straordinari compreso richiesta quote condominiali di competenza. (Escluso adempimenti L.77/2020).

da €. 0,00 a €. 5.000,00 – 5%

da €. 5.000,00 a €.25.000,00 – 4%

da €. 25.000,00 a €. 50.000,00 – 3%

da €. 50.000,00 in poi – 2%

2) La seconda attiene alle incombenze di natura esclusivamente fiscale senza lo sconto in fattura o la cessione del credito, secondo le modalità previste dalle norme fiscali generali ancora del tutto vigenti. In particolare devono essere applicate le disposizioni di legge (DL 4 luglio 2006 n.223 Decreto Bersani e L.296/06 Finanziaria 2007 approvata il 23 dicembre 2006, Legge. 11 dicembre 2016, n. 232, Circolare Sviluppo Economico 1.12.2016) che sono numerose e obbligatorie e tutte riconducibili a:

- espletamento delle singole attività di gestione e di addebito del costo dell'intervento sulla base degli accordi diretti tra i comproprietari e relativa notifica alla Agenzia delle Entrate per la redazione delle dichiarazioni 730 e Unico precompilate;



1970

Via Parigi 13-15
40122 – BOLOGNA
Tel. 051.228517 Fax.228487
E-mail: segreteria@anacibologna.com
Partita IVA: 04255500375



1974



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Sede di Bologna - Vicepresidenza Provinciale

- 5 -

- obbligo di redigere entro il termine perentorio dell'anno successivo l'attestazione delle ritenute effettuate con mod.CU
- conservazione dell'intera documentazione per 10 anni per consentire le verifiche fiscali da parte dell'amministrazione finanziaria
- chiamata in giudizio come convenuto in qualunque azione concernente le attività eseguite o solo previste nelle parti comuni dell'edificio; ricezione, gestione e giustificazione dei provvedimenti dell'autorità fiscale che si riferiscono allo stesso oggetto.

In generale tali incombenze vengono riassunte nelle seguenti voci da fatturare a parte rispetto al compenso ordinario:

Onorario per assistenza amministrativa straordinaria per le opere di _____ del condominio di _____.

Composizione degli onorari richiesti per l'assistenza lavori, come da delibera del _____.

Onorario di cui all'art. _____ del Tariffario concordato in sede di affidamento dell'incarico - gestione straordinaria - pratiche fiscali per detrazione.

Pratiche fiscali per consentire la detraibilità ai singoli condomini di spese condominiali, ai sensi D. Lgs. n.449/97 o L.298/06, compreso rapporti con i tecnici per controllo corretti adempimenti, compilazione e invio modulistica o documentazione a carico del committente, verifica dei requisiti dell'appaltatore e della documentazione d'appalto e della corretta fatturazione, pagamenti,



1970

Via Parigi 13-15
40122 - BOLOGNA
Tel. 051.228517 Fax.228487
E-mail: segreteria@anacibologna.com
Partita IVA: 04255500375



1974



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Sede di Bologna - Vicepresidenza Provinciale

- 6 -

rendicontazioni fiscali, dichiarazioni di consistenza ai sensi Circ. Min. n.122/99, conservazione della intera documentazione fino alla prescrizione decennale.

saldo lavori euro _____ iva esclusa.

Le aliquote da applicare consigliate da ANACI sono pari al 2% del valore imponibile dei lavori eseguiti.

3 – per quanto attiene agli onorari fiscali specifici e derivanti dalle procedure introdotte dalla Legge n.77/2020 sconto in fattura, più volte modificate e corrette e particolarmente complesse nella loro applicazione pratica, anche in relazione alle notevoli responsabilità che ne derivano in capo all'Amministratore professionista, non esiste un riferimento normativo specifico. Vanno tuttavia rammentati tutti i contenuti delle norme di attuazione della legge e in particolare quelle che coinvolgono in sommo grado l'attività specifica dell'Amministratore e previste in particolare nel Provvedimento Agenzia Entrate n.283847 del 6.8.2020 e nella Circolare 30/E del 22.12.2020.

Inoltre l'attività di raccolta della documentazione di corredo alla pratica e soprattutto i rapporti con i numerosi comproprietari ai quali dovrà essere illustrata la complessa normativa e la raccolta della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà per ogni singolo comproprietario a pena di perdita della possibilità di sconto, rappresenta un'incombenza particolarmente onerosa e da computarsi in modo forfettario, ma in funzione del numero delle unità immobiliari partecipanti al condominio.



1970

Via Parigi 13-15
40122 – BOLOGNA
Tel. 051.228517 Fax.228487
E-mail: segreteria@anacibologna.com
Partita IVA: 04255500375



1974



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Sede di Bologna - Vicepresidenza Provinciale

- 7 -

In generale tali incombenze vengono riassunte nella seguente voce da fatturare a parte rispetto a tutti i precedenti compensi:

Assistenza amministrativa straordinaria per opere di riqualificazione del Condominio di _____ ai sensi del Superbonus 110% ex D.L. n.34/2020, Provvedimento Agenzia Entrate n.283847 del 6.8.2020 e della Circolare 30/E del 22.12.2020.

Assistenza per sconto in fattura per n. _____ unità immobiliari x euro 200,00

4 – per quanto attiene agli onorari per l’assunzione del ruolo di responsabile dei lavori, si segnala che si tratta di incombenze del tutto diverse da quelle in precedenza descritte e che richiedono una competenza specifica.

Nel merito poi della opportunità o della legittimità dell’Amministratore di assumere un ruolo del tutto improprio come quello previsto dagli art.83 e 89 del TUS Sicurezza D.Lgs.81/08 si veda per i dettagli la Circolare Regionale ANACI del 23 Aprile 2021 pubblicata sul sito regionale, che si allega per comodità alla presente e alla quale è necessario fare riferimento, specie in relazione alla coperture assicurative e agli oneri di asseverazioni che l’assunzione di tale ruolo comunque deve prevedere.

Per quanto attiene agli onorari poi non esiste alcun riferimento specifico per l’Amministratore professionista.



1970

Via Parigi 13-15
40122 – BOLOGNA
Tel. 051.228517 Fax.228487
E-mail: segreteria@anacibologna.com
Partita IVA: 04255500375



1974



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Sede di Bologna - Vicepresidenza Provinciale

- 8 -

È quindi necessario riferirsi alle uniche indicazioni previste per altri soggetti professionali, i cui riferimenti sono i seguenti:

- D.M. 17 Giugno 2016
- articolo 24, comma 8, del decreto legislativo Ministero Giustizia n.50 del 2016
- Linee Guida Corrispettivi Superbonus – Circ.n.61/18 Dicembre 2020 Prot.n.348/21 della RPT
- tabella B2 del D.M. 04 Aprile 2001.

e che portano nei casi particolarmente complessi a non superare mai la forbice delle aliquote applicabili tra lo 0,5 e l'1,5% dell'ammontare imponibile delle opere eseguite.

In conclusione si ritiene che la richiesta del mandante condominio di eludere il riconoscimento degli onorari professionali sottesi alla notevolissima attività e alle elevate responsabilità anche di natura personale come analiticamente elencate ai precedenti punti 1-2 e 3 che l'Amministratore professionista deve mettere in campo per fornire la propria compiuta assistenza sia al condominio che ai singoli condomini, debba essere totalmente respinta in quanto contraria agli stessi interessi del condominio, e avvertendo che se attuata possa configurare gli estremi della falsa fatturazione con ogni relativa conseguenza. Come tale non può pertanto essere accettata ed ammessa.

Qualora l'assemblea dovesse insistere per percorrere una diversa strada atta a celare o alterare il corretto rapporto contrattuale con l'Amministratore, è naturalmente consigliabile non aderire, rassegnando



1970

Via Parigi 13-15
40122 – BOLOGNA
Tel. 051.228517 Fax.228487
E-mail: segreteria@anacibologna.com
Partita IVA: 04255500375



1974



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Sede di Bologna - Vicepresidenza Provinciale

- 9 -

se necessario le proprie dimissioni oppure chiedere la nomina di un Amministratore ad Acta ai sensi dell'art.1105 C.C. o in subordine procedere alla nomina di amministratore giudiziale su impulso dell'Amministratore, ai sensi del novellato art.1129 C.C.

Tanto si doveva per opportuno riscontro, anche in relazione ai contenuti a valere anche in applicazione generale.

Allegato: circolare Anaci Emilia Romagna del 23.4.2021 link <https://anaciemiliaromagna.it/wp-content/uploads/2021/04/Responsabile-lavori.pdf>

IL VICEPRESIDENTE ANACI BOLOGNA
(Geom. Gian Luca Samoggia)



1970

Via Parigi 13-15
40122 – BOLOGNA
Tel. 051.228517 Fax.228487
E-mail: segreteria@anacibologna.com
Partita IVA: 04255500375



1974



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Regione Emilia Romagna

Presidenza

Bologna, 23 Aprile 2021

Agli Associati
Regione Emilia Romagna

Oggetto: attivazione di adeguata tutela assicurativa in caso di assunzione del ruolo di Responsabile dei Lavori ai sensi dell'art.89 del D.Lgs.81/08.

In relazione alla abitudine degli Amministratori di Condominio di assumere il ruolo di Responsabile dei Lavori in occasione della esecuzione di opere di riqualificazione regolate dal DL.n.34/2020, si rende opportuno precisare quanto segue:

- si tratta di una figura particolare, persona fisica che viene individuata negli appalti pubblici per garantire che la catena di controllo di un' opera complessa sia adeguatamente presidiata allo scopo principale di assicurare la massima tutela dal rischio dei cantieri edili di rilevante entità, dove le responsabilità civili e penali potrebbero non essere facilmente individuate;
- le opere da eseguire in condominio, di solito manutenzione e quasi mai interventi di nuova costruzione, non sono di una complessità tale da prefigurare la necessità di individuare una figura professionale specifica a ciò dedicata;
- qualora l'opera fosse particolarmente complessa, pur se non specificato dalla norma, si suppone che il ruolo debba essere affidato a soggetto che possieda requisiti di natura personale e professionale idonei alle responsabilità piene che si assume e che abbia totale autonomia di spesa rispetto a qualsiasi questione legata alla sicurezza del cantiere;
- la nomina del Responsabile dei Lavori ha necessità della forma scritta e deve inoltre essere chiaramente indicata a verbale tra i soggetti incaricati dall'assemblea come l'Appaltatore, il Coordinatore di Sicurezza, Direttore dei Lavori, l'Asseveratore, ecc;



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Regione Emilia Romagna

Presidenza

- 2 -

- si sottolinea poi che la operatività della polizza RC Professionale dell'Amministratore deve essere almeno pari a € 500.000,00 e la stessa deve contenere apposita clausola che contempra in modo specifico l'assunzione del ruolo di Responsabile dei Lavori ai sensi del TU Sicurezza;

- per coprire in modo completo la responsabilità civile è altresì indispensabile integrare la propria polizza RC Professionale con una polizza CAR che possa garantire tutti i rischi durante la esecuzione dell'opera, a integrazione della polizza RC del Responsabile dei Lavori.

La polizza CAR è una polizza che copre i danni materiali diretti che un'opera civile può subire durante tutte le fasi di lavorazione, dall'apertura del cantiere fino alla certificazione di ultimazione dei lavori, compresi i danni alle opere preesistenti e non compresi nella polizza RC dell'Appaltatore, e i danni di Responsabilità Civile. Nel merito della durata è consigliato comprendere la estensione biennale anche per il periodo successivo all'ultimazione delle opere, durante il quale l'assicurato deve adempiere agli impegni previsti dagli obblighi contrattuali assunti in fase di appalto. Nel periodo di manutenzione sono indennizzabili i danni materiali e diretti al fabbricato e i danni a terzi, sia per causa risalente al periodo di costruzione oppure per causa derivante dall'esecuzione delle operazioni di manutenzione previste negli obblighi contrattuali.

Tutto ciò premesso, nel confermare la opportunità di attentamente valutare l'assunzione del Ruolo di Responsabile dei Lavori, si consiglia in ogni modo di coprire comunque i propri rischi in modo esteso, facendo riferimento al proprio Agente assicurativo per quanto consigliabile integrare

Con i più cordiali saluti.

Il Presidente Regionale
Geom. Gian Luca Samoggia