



Lente d'ingrandimento

I bonus e la sicurezza dei cantieri: nuovi obblighi anche per l'amministratore

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

Il Decreto rilancio (Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34, Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, convertito dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77),

che ha introdotto il bonus super (art. 119) e, per tale bonus e per altri bonus, la possibilità di optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura (art. 121), mai citano espressamente, in merito, l'amministratore di condominio.

Le norme attuative del Ministero dello Sviluppo Economico e le circolari interpretative dell'Agenzia dell'Entrate lo menzionano, del resto, invero soltanto per l'esercizio dell'opzione, relativamente ai lavori sulle parti comuni.

Ora però si deve prestare molta attenzione ad una nuova norma che parimenti non menziona l'amministratore di condominio ma inerisce a due situazioni (la stipula del contratto di appalto e la fatturazione del corrispettivo dell'appalto) nelle quali è coinvolto, come professionista, molto direttamente: con rischio di responsabilità in caso di negligenza.

Facendosi questione di innovazioni ovvero di manutenzioni straordinarie (certamente esulanti dalla manutenzione ordinaria di competenza dell'amministratore ex art. 1130 n. 1 c.c.; e, salvo ipotesi davvero improbabili, esulanti pure dalle opere urgenti, ex art. 1135 c. II c.c., e conservative, ex art. 1130 n. 4 c.c., almeno per come tali norme vengono interpretate dalla prevalente giurisprudenza), sarà sempre l'assemblea a decidere lavori con i bonus, e l'amministratore dovrà solo eseguire quanto deliberato (intendiamo dire: non ha compiti di consulenza, proposta, ricerca professionisti, imprese, esco, general contractor, finanziarie, cessionari del credito etc etc).

Però il contratto d'appalto con l'impresa (il cui testo in bozza, lo si ripete alla noia, è importantissimo che sia già allegato alla convocazione, o quanto meno menzionato come disponibile a richiesta, in modo che l'assemblea approvi, oltre ai lavori, alla spesa e alla costituzione del fondo speciale, anche detto) va da sé che, per il condominio, lo firma l'amministratore, essendone il legale rappresentante; d'altra parte le fatture le riceve materialmente l'amministratore, avendo la gestione contabile del condominio ...

Per cui va prestata l'attenzione del caso, anche a questi nuovi aspetti.

La nuova norma

Nella Legge di bilancio 2022 (Legge 30 dicembre 2021, n. 234 - Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2022 e bilancio pluriennale per il triennio 2022-2024) è stato introdotto (dapprima dal Decreto Legge 25 febbraio 2022, n. 13¹, all'art. 4 e, definitivamente, dalla Legge 28 marzo 2022, n. 25, che ha abrogato il predetto

¹ Misure urgenti per il contrasto alle frodi e per la sicurezza nei luoghi di lavoro in materia edilizia, nonché sull'elettricità prodotta da impianti da fonti rinnovabili

provvedimento ma, convertendo il Decreto Legge 27 gennaio 2022, n. 4², ha trasferito in detto praticamente la stessa norma, all'art. 28-quater) il **comma 43-bis**, il quale così dispone:

Per i lavori edili di cui all'allegato X al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, di importo superiore a 70.000 euro, i benefici previsti dagli articoli 119, 119-ter, 120 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, nonché quelli previsti dall'articolo 16, comma 2, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, dall'articolo 1, comma 12, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, e dall'articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, possono essere riconosciuti solo se nell'atto di affidamento dei lavori e' indicato che i lavori edili sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente piu' rappresentative sul piano nazionale ai sensi dell'articolo 51 del decreto legislativo 15 giugno 2015, n. 81.

Il contratto collettivo applicato, indicato nell'atto di affidamento dei lavori, deve essere riportato nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori.

I soggetti indicati all'articolo 3, comma 3, lettere a) e b), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e i responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, per rilasciare, ove previsto, il visto di conformita', ai sensi dell'articolo 35 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997, verificano anche che il contratto collettivo applicato sia indicato nell'atto di affidamento dei lavori e riportato nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori.

L'Agenzia delle entrate, per la verifica dell'indicazione del contratto collettivo applicato negli atti di affidamento dei lavori e nelle fatture, puo' avvalersi dell'Ispettorato nazionale del lavoro, dell'INPS e delle Casse edili.

Le amministrazioni e gli enti coinvolti provvedono alle previste attivita' di verifica con le risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente.

Quindi, in estrema sintesi e buona sostanza: **determinati benefici** (sono richiamati, del Decreto rilancio, l'art. 119 che prevede il bonus "super", l'art. 119-ter che prevede il bonus "ascensore", ma anche gli artt. 120 e 121, che prevedono la cedibilità, pure per il bonus "facciate", il bonus "ristrutturazioni" e molti altri; sono poi richiamate altre norme, su bonus minori, come quelli per gli "elettrodomestici" e per il "verde", e, specificamente,

2 Misure urgenti in materia di sostegno alle imprese e agli operatori economici, di lavoro, salute e servizi territoriali, connesse all'emergenza da COVID-19, nonché per il contenimento degli effetti degli aumenti dei prezzi nel settore elettrico

quella sul bonus "facciate") **non possono essere riconosciuti** (ossia non si acquistano, tanto che , e comunque possono essere oggetto di procedimenti sanzionatori e recuperatori, tanto che) **se:**

- **nell'atto di affidamento dei lavori** (ossia il contratto) **non è indicato che i lavori edili sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente piu' rappresentative sul piano nazionale;**

- **nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori** (appunto del contratto) **non è riportato il contratto collettivo applicato, indicato nell'atto di affidamento dei lavori.**

Avendo a mente i danari in ballo (causa anche il notorio, e famigerato, aumento dei prezzi), contare sul fatto di conseguire i bonus, e poi mancarli, può avere per i condomini conseguenze di gravità enorme.

E la caccia al responsabile, compreso l'amministratore, sarebbe inevitabile.

Non sarebbe scontata una responsabilità professionale (la quale, per le regole generali, presuppone sempre un inadempimento, una colpa, e il nesso causale tra la condotta ed il pregiudizio³), ma è scenario da evitare, comunque, assolutamente.

La finalità e la data di entrata in vigore

La novella in questione figura introdotta con la premessa che è *al fine di assicurare una formazione adeguata in materia di salute e sicurezza, nonche' di incrementare i livelli di sicurezza nei luoghi di lavoro, tenuto conto degli istituti definiti in sede di contrattazione collettiva* (art. 28-quater cit., comma 1).

E con la precisazione, si badi, che *acquista efficacia dal 27 maggio 2022 e si applica ai lavori edili ivi indicati avviati successivamente a tale data* (art. 28-quater cit., comma 2).

La formulazione non è chiarissima, facendo riferimento propriamente alla data di "avvio" dei lavori; quindi in pratica l'inizio lavori, ma si potrebbe dare rilievo già alla comunicazione di apertura del cantiere, ove prevista.

I lavori già avviati al 27.5.22, quindi anche contrattualizzati prima di tale data, sembrano esonerati anche per le fatturazioni successive ad essa.

I lavori non ancora avviati al 27.5.22 sono compresi senza dubbio quanto al contratto

³ cfr. Cassazione civile , sez. III , 09/05/2017 , n. 11213: La responsabilità del prestatore di opera intellettuale, nei confronti del proprio cliente, per negligente svolgimento dell'attività professionale presuppone la prova, da parte di costui, del danno e del nesso causale tra la condotta del professionista ed il pregiudizio del cliente

successivamente stipulato e alle fatture successivamente emesse, mentre è dubbio quanto, in ipotesi, al contratto già stipulato (di cui sarà prudente valutare una risottoscrizione, o la sottoscrizione di una integrazione) e alle fatture già emesse.

A quali lavori si applica

I presupposti sono due:

- deve trattarsi di **lavori edili eseguiti in cantiere**, nel senso di cui all'allegato X del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81, Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, il quale, intestato *Elenco dei lavori edili o di ingegneria civile di cui all'articolo 89 comma 1, lettera a)* (che definisce quale *cantiere temporaneo o mobile, di seguito denominato: "cantiere": qualunque luogo in cui si effettuano lavori edili o di ingegneria civile il cui elenco e' riportato nell'allegato X*), richiama:

1. I lavori di costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione, conservazione, risanamento, ristrutturazione o equipaggiamento, la trasformazione, il rinnovamento o lo smantellamento di opere fisse, permanenti o temporanee, in muratura, in cemento armato, in metallo, in legno o in altri materiali, comprese le parti strutturali delle linee elettriche e le parti strutturali degli impianti elettrici, le opere stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche e, solo per la parte che comporta lavori edili o di ingegneria civile, le opere di bonifica, di sistemazione forestale e di sterro.

2. Sono, inoltre, lavori di costruzione edile o di ingegneria civile gli scavi, ed il montaggio e lo smontaggio di elementi prefabbricati utilizzati per la realizzazione di lavori edili o di ingegneria civile.

- deve trattarsi di **lavori edili di importo superiore a 70.000 euro** (facendo riferimento al corrispettivo totale: prescindendo cioè dall'eventuale sconto in fattura concesso, che non lo riduce affatto ma, in pratica, lo mette in conto ... allo Stato).

Cosa deve fare l'amministratore se i lavori rientrano nella tipologia e superano l'ammontare

Si è sopra accennato che, per i contratti già stipulati, se l'inizio lavori è previsto, o comunque avviene, dopo il 27.5.22, sarà prudente valutare una risottoscrizione, o la sottoscrizione di una integrazione.

Per i contratti ancora da stipulare, sarà indispensabile controllare la presenza, tra le varie clausole, della indicazione del ccnl applicato in cantiere, quale dichiarazione da parte

dell'impresa, con impegno a farne menzione nelle fatture.

La clausola in questione potrebbe essere su questa falsariga:

"Le parti si danno atto che, per l'oggetto e l'entità dei lavori, essi rientrano nell'ambito applicativo del comma 43-bis della Legge 30 dicembre 2021, n. 234. A tal fine, l'appaltatore dichiara, sotto la propria ed esclusiva responsabilità, che: a) i lavori saranno eseguiti da personale a cui sarà applicato, il seguente contratto collettivo: ... ; b) il suddetto contratto collettivo rientra tra contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale ai sensi dell'articolo 51 del decreto legislativo 15 giugno 2015, n. 81. L'appaltatore si impegna parimenti, sotto la propria ed esclusiva responsabilità, a riportare i dati del suddetto contratto collettivo nelle fatture che saranno emesse a fronte dei lavori stessi".

Ragionevolmente non si può pretendere dall'amministratore che un controllo formale (e non anche che vigili sull'effettivo rispetto di tale ccnl, come ovvio).

Tuttavia sarà diligenza verificare che il ccnl dichiarato dall'impresa rientri tra quelli ammessi dalla norma (circostanza di cui, però, non sarà agevole avere conferma, ad esempio, dall'Ispettorato nazionale del lavoro, dall'INPS o dalle Casse edili; nei casi dubbi, non resterà che chiedere, in via preventiva, al soggetto che sarà incaricato del visto di conformità, e che a maggior ragione è consigliabile individuare subito).

Naturalmente sarà doveroso rifiutarsi di sottoscrivere contratti d'appalto privi dell'indicazione del ccnl applicato (e di clausola con una dichiarazione e un impegno sulla falsariga del testo suggerito), e contestare subito eventuali fatture prive dell'indicazione del ccnl applicato.