

SUPERBONUS | CHIARIMENTI



Per una adeguata impostazione dei rapporti contrattuali

Dagli Ordini di Ingegneri e Architetti di Torino un documento per far luce sul rapporto General Contractor-Professionisti

Il Gruppo di Lavoro Superbonus degli Ordini torinesi di Ingegneri e Architetti PPC, di cui fa parte anche Roberto Bella, avvocato del Foro di Torino, ha redatto un documento che illustra nel dettaglio i rapporti tra General Contractor e professionisti. Il testo nasce a tutela di questi ultimi, nel rispetto del principio di terzietà che essi devono garantire.

Con specifici riferimenti al Codice Civile e ai Codici Deontologici di Ingegneri e Architetti italiani, il documento intende fornire una corretta impostazione dei rapporti contrattuali tra i professionisti, il committente e il General Contractor per l'attuazione di lavori di riqualificazione energetica dei condomini.

DI ROBERTO BELLA*, ANTONIO CINOTTO* E FABRIZIA GIORDANO*

Una delle problematiche più stringenti nell'applicazione del Superbonus è – sicuramente – quella di individuare e delimitare il rapporto tra i General Contractor ("GC") e i professionisti incaricati delle attività di progettazione, Direzione Lavori, sicurezza nonché delle asseverazioni necessarie per acquisire le agevolazioni fiscali e, specificatamente, dello sconto in fattura o cessione del credito.

Da una prima rilevazione sul campo sembra emergere che la complessa applicazione del Su-

perbonus 110% ai condomini possa avvenire sostanzialmente solo con l'intervento di un GC, che con l'applicazione dello sconto in fattura anticipa le spese professionali e il pagamento delle opere nell'attesa che si perfezioni la pratica di cessione del credito che per il D.L. Rilancio 34/2020 può avvenire solo al raggiungimento del 30% dei lavori. Da qui la necessità di un ulteriore approfondimento nei rapporti contrattuali che si vanno a instaurare tra il GC, i professionisti e il condominio committente dei lavori al fine di salvaguardare gli attori in campo da conflitti di interesse e dai conseguenti rischi da cui potrebbe conseguire una

loro responsabilità.

Le recenti disposizioni della Direzione Regionale delle Entrate della Lombardia (DRE n° 32) e dell'Agenzia Entrate n° 254 hanno evidenziato che le spese organizzative e di mediazione calcolate dai GC sugli importi corrisposti ai professionisti e alle imprese esecutrici dei lavori non risultano comprese tra gli importi compresi nell'agevolazione del Superbonus 110%. Non poteva essere diversamente in quanto i professionisti hanno l'obbligo deontologico di comunicare al committente l'importo delle loro prestazioni e, quindi, una parte dei compensi non possono surrettiziamente essere appannaggio di terzi.

Chiarito questo importante passaggio, come è invece possibile risolvere il potenziale conflitto d'interesse che potrebbe venirsi a creare tra il professionista e il committente condominio nel rispetto delle norme del Codice deontologico, in particolare dei seguenti articoli del Codice in cui si ricorda che la violazione è passibile di sanzione da parte degli Ordini professionali e di non validità degli atti contrattuali?

ESTRATTO DAL CODICE DEONTOLOGICO DEGLI INGEGNERI ITALIANI

3.4 L'ingegnere ha il dovere di conservare la propria autonomia tecnica e intellettuale, rispetto a qualsiasi forma di pressione e condizionamento esterno di qualunque natura.

4.5 L'ingegnere non può accettare da terzi compensi diretti o indiretti, oltre a quelli dovutigli dal committente, senza comunicare a questi natura, motivo ed entità ed aver avuto per iscritto autorizzazione alla riscossione.

4.5 L'ingegnere non cede ad indebite pressioni e non accetta di rendere la prestazione in caso di offerte o proposte di remunerazioni, compensi o utilità di qualsiasi genere che possano pregiudicare la sua indipendenza di giudizio

10.1 L'ingegnere deve sempre operare nel legittimo interesse del committente, e informare la propria attività ai principi di integrità, lealtà, riservatezza nonché fedeltà al mandato ricevuto.

11.1 L'ingegnere al momento dell'affidamento dell'incarico deve definire con chiarezza i termini dell'incarico conferito e deve pattuire il compenso con il committente, rendendo noto il grado di complessità della prestazione e fornendo tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili correlati o correlabili all'incarico stesso.

12.2 L'ingegnere deve informare il committente di ogni potenziale conflitto di interesse che potrebbe sorgere durante lo svolgimento della prestazione.

ESTRATTO DAL CODICE DEONTOLOGICO DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI, ARCHITETTI JUNIOR E PIANIFICATORI JUNIOR ITALIANI

Art. 6 (Indipendenza) 1. Nell'esercizio dell'attività professionale il Professionista ha il dovere di conservare la propria autonomia di giudizio, tecnica e intellettuale, e di difenderla da condizionamenti

di qualunque natura.

Art. 32 (Interferenza tra interessi economici e professione) 1. Costituisce indebita interferenza tra interessi economici e professione, rilevante ai sensi degli artt. 5 e 6, il comportamento del Professionista che stabilisce con imprese e società patti attinenti i servizi da queste ultime rese a favore del proprio committente

Art. 31 (Conflitto di interessi) 1. Il Professionista è tenuto ad astenersi dal prestare attività professionale quando abbia, per conto proprio, di terzi o di soggetti che esercitano attività professionale negli stessi locali, un interesse in conflitto con quello di un committente o che possa condizionare il corretto svolgimento dell'incarico.

LA RISPOSTA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Infatti, com'è possibile salvaguardare il rapporto fiduciario tra il committente condominio e il/i professionista/i e l'indipendenza di giudizio e tecnica della norma deontologica quando il pagamento della prestazione professionale viene effettuata, per mere esigenze fiscali, dal GC tramite l'inserimento di una specifica clausola nel contratto da stipulare tra il professionista e il committente condominio, e poi tra lo stesso e il GC per l'affidamento delle opere riguardanti il Superbonus 110% o altra agevolazione?

L'Agenzia delle Entrate con due recenti risposte a interpello (n. 254 del 16 aprile 2021 e n. 261 del 19 aprile 2021) si è pronunciata sulla specifica questione, sostenendo che i servizi professionali necessari per lo svolgimento dei lavori e per l'effettuazione delle pratiche amministrative e fiscali inerenti all'agevolazione (redazione A.P.E., responsabile dei lavori, asseverazione, visto di conformità, direzione dei lavori, responsabile della sicurezza) vengono fatturati dal professionista al contraente generale, che poi li addebiterà in fattura al committente, in virtù dello schema giuridico riferibile al negozio giuridico del mandato senza rappresentanza.

Secondo gli annotati pareri, l'Agenzia delle Entrate rileva che il rapporto giuridico che si instaura tra il GC e il committente degli interventi inclusi nel perimetro di applicazione del Superbonus si qualifica come un contratto atipico "complesso", che include sia



la realizzazione in via diretta di alcune attività (progettazione e realizzazione) sia il rapporto, gestito secondo lo schema del mandato senza rappresentanza, con i professionisti che svolgono le attività riguardanti l'apposizione del visto di conformità e il rilascio delle asseverazioni previste dalla disciplina agevolativa.

In particolare, precisa l'Agenzia delle Entrate, i suddetti professionisti – incaricati direttamente dai soggetti beneficiari della detrazione Superbonus – addebitano la propria prestazione nei confronti del GC che, in applicazione dello schema giuridico del mandato senza rappresentanza, ribalta il costo del servizio – senza aggiungere alcun margine proprio – sui beneficiari dell'agevolazione.

Ne consegue, sempre secondo la risposta dell'Agenzia delle Entrate che, anche questi importi ri-addebitati costituiscono parte integrante del corrispettivo per il servizio fornito dal GC al committente, determinandosi seppur senza la previsione di alcun margine attribuito a GC in relazione alle prestazioni professionali (in sostanza il medesimo fenomeno che caratterizza l'affidamento in subappalto della realizzazione degli interventi).

L'Agenzia delle Entrate rileva quindi un mandato senza rappresentanza tra il beneficiario e l'impresa, che riceverà dunque dal

beneficiario un mandato per l'approvvigionamento dei servizi tecnici professionali necessari all'ottenimento dell'agevolazione (al pari del secondo schema contrattuale), ma la stessa opererà senza usare il nome del beneficiario.

Il rapporto tra il professionista e l'impresa, prevede anche la fase solutoria, con il pagamento della fattura da parte dell'impresa e il successivo riaddebito al committente mediante.

L'Agenzia delle Entrate, peraltro, precisa che nel caso del mandato senza rappresentanza il riaddebito delle prestazioni professionali deve essere reso completamente trasparente, attraverso la scomposizione del corrispettivo fatturato dal GC tra le diverse componenti di costo e senza, o in assenza, di ricarico.

Sotto il profilo strettamente giuridico il mandato senza rappresentanza è una forma di contratto con cui una parte ("mandatario") assume l'obbligo di compiere uno o più atti giuridici per conto e nell'interesse dell'altra parte ("mandante").

La delegazione – o "delega" – di pagamento, invece, è un istituto disciplinato dal Codice Civile (art. 1269) che consente la sostituzione del debitore originario con un soggetto terzo: in pratica, significa che il debitore (delegante/committente) assegna (incarica) a un'altra persona (delegato/GC) di

estinguere al suo posto un debito nei confronti di un creditore (delegatario/professionista).

Si precisa, per completezza, che fermo il conferimento del mandato da parte del committente al professionista, il primo può anche conferire al GC una delega di pagamento in virtù della quale questi emette la parcella direttamente al GC che, dopo aver effettuato il pagamento, per effetto della delega di pagamento ricevuta, provvede ad addebitare le somme in fattura al committente, in regime di esclusione IVA (articolo 15 del D.P.R. 633/1972), come somme anticipate in nome e per conto del cliente.

Questa soluzione, però, pare presentare un profilo di rischio legato all'articolo 121 del D.L. 34/2020, nella parte in cui prevede che si possa optare per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, con la conseguenza che le somme anticipate in nome e per conto del committente dal GC, dato che non fanno parte della base imponibile (e quindi del corrispettivo), rischiano di non essere scontabili.

Sulla questione sarebbe quanto mai necessario un interpello all'Agenzia delle Entrate in modo che fornisca chiarimenti.

Alla luce della complessità della materia, va quindi messa in evidenza l'opportunità di precisa-

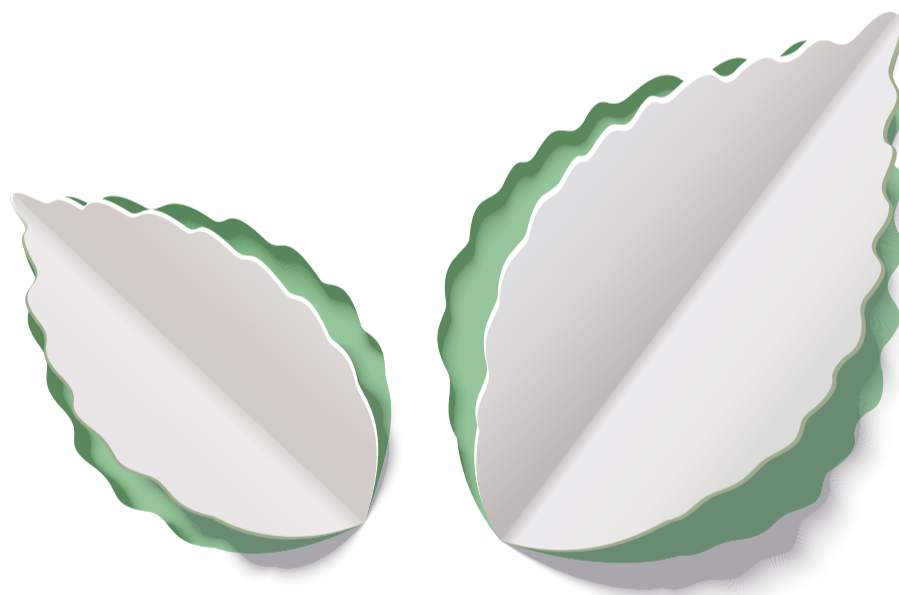
re, fin dal disciplinare di incarico e nel successivo contratto di affidamento delle opere al GC, che esso, in quanto designato dal committente, agisce nel suo esclusivo interesse, a prescindere dalle modalità di pagamento delle sue prestazioni, in tal modo evitando, anche solo in via di ipotesi, una commistione di ruoli che non garantirebbe l'indispensabile indipendenza e terzietà del professionista.

In buona sostanza, quello che si ritiene, per quanto necessario, di dover evidenziare è che l'accordo fra il committente e il GC, per il quale quest'ultimo si assume l'onere e l'obbligo di pagare il professionista scelto e designato dal primo, è del tutto svincolato dal rapporto esistente tra di esso (committente) e il professionista, nel senso che il GC ne è del tutto e assolutamente estraneo.

Da ciò ne consegue che il professionista designato abbia ogni e più ampia indipendenza, tecnica e di giudizio, nei confronti del GC, peraltro rafforzata dall'articolo 17-bis della legge di conversione del Decreto Ristori, che ha esteso la normativa sull'equo compenso anche alle prestazioni rese da professionisti nell'ambito del Superbonus, norma che tutela non solo l'aspetto economico, ma che è ulteriore garanzia di terzietà del professionista nel rapporto con clienti e imprese.

Si suggerisce, qui di seguito, la dicitura che potrebbe essere utilizzata: "Gli oneri dei professionisti sono già computati nel quadro economico dell'intervento e sono a totale carico del *General Contractor* e, pertanto, il committente non dovrà sostenere alcun onere economico o esborso per tutte le prestazioni professionali necessarie per lo svolgimento dei lavori e per l'espletamento di tutte le pratiche tecniche, amministrative e fiscali inerenti all'ottenimento dell'agevolazione, ritenendosi tali prestazioni e attività ricomprese nel limite di capienza economica di cui alla scheda di fattibilità economica. Per quanto necessario, pertanto, le parti contraenti si precisano che l'incarico al professionista è stato conferito nell'interesse del committente, e che il *General Contractor*, quale contraente generale, provvederà al pagamento delle prestazioni del predetto professionista e, successivamente, fatturerà al committente il medesimo importo, senza alcun ricarico, applicando lo sconto in fattura e indicando esplicitamente in fattura la dicitura 'compenso per servizi professionali svolti dal professionista, in maniera ben distinta dall'importo fatturato per i lavori'".

***COMPONENTI GRUPPO DI LAVORO SUPERBONUS ORDINI DEGLI INGEGNERI E DEGLI ARCHITETTI PPC DELLA PROVINCIA DI TORINO**



LA CARTA AMA GLI ALBERI

1.500 campi da calcio al giorno. Così tanto crescono le foreste europee.
Quelle da cui si ottiene il legno per fare la carta. Questa è una notizia, vera.

Scopri le notizie vere sulla carta

www.naturalmenteioamolacarta.it

Fonte: FAO, 2005-2015 - Foreste europee: 28 Paesi dell'Unione europea + Norvegia e Svizzera

Naturalmente
io ♥ la carta