

Superbonus, controlli e verifiche delle pratiche: cosa e come è meglio prepararsi

ENEA e l'Agazia delle Entrate continueranno ad effettuare controlli minuziosi sulle varie istanze presentate sia nel 2020 che nel 2021, scelte "a campione" fra quelle presentate. Questi controlli si sostanzieranno in 2 tipologie: controlli fiscali da parte dell'Agazia delle entrate e controlli tecnico-procedurali da parte dell'ENEA. Sulla base degli ultimi dati recentemente resi noti da ENEA, il numero complessivo delle pratiche che saranno passate al setaccio sarà significativo anche alla luce del numero crescente di istanze presentate ogni settimana. Si tratta di oltre 14.000 pratiche presentate e validate di cui: 1.384 condomini, 7.634 unità abitative e 5.412 altri edifici. Di queste pratiche, ENEA procederà al controllo del 5%, il che significa che 1 pratica su 20 verrà controllata.

Pratiche e asseverazioni Superbonus: i controlli ispettivo e documentali effettuati da ENEA

La disciplina riguardante i controlli da parte dell'ENEA è stabilito dall'art. 5 del Decreto Asseverazioni (06.08.2020) del Ministero dello Sviluppo Economico. In particolare, ENEA svolgerà controlli a campione sulla regolarità delle asseverazioni e l'accertamento della sussistenza delle condizioni per la fruizione delle detrazioni fiscali previste dall'art. 119 del DL 34/2020 (legge 77/2020) 1° e 2° comma, secondo le modalità e le procedure previste dal DM 18.05.2018. Il campione delle istanze è definito nel limite minimo del 5% delle istanze annualmente presentate, selezionate tra le richieste di accesso al beneficio della detrazione fiscale caricate sul portale informativo ENEA nell'anno precedente. Nella scelta delle istanze, ENEA terrà conto di quelle che soddisfano uno o più dei seguenti criteri:

- istanze relative agli interventi che hanno diritto a una maggiore aliquota, (Superbonus);
- istanze che presentano la spesa più elevata;
- istanze che presentano criticità in relazione ai requisiti di accesso alla detrazione fiscale ed ai massimali dei costi unitari.

In aggiunta al campione di cui sopra, ENEA stabilirà anche l'elenco delle istanze da sottoporre a controllo ispettivo e documentale. Ciò che merita particolare attenzione è anche la disposizione del comma 3 dell'art. 5 che recita: "ENEA esegue i controlli di cui al comma 1 su tutte le asseverazioni relative a interventi avviati prima del 1° Luglio 2020". Ciò significa che ENEA eseguirà i controlli su tutte le asseverazioni relative a interventi avviati prima del 1° luglio 2020.

Qual è dunque la procedura che ENEA seguirà?

Com'è noto, l'art. 14, comma 2- quinquies del DL n. 63/2013 stabilisce che l'ENEA possa effettuare controlli sulle attestazioni di prestazione energetica (APE) degli edifici e sulla corretta fruizione delle agevolazioni fiscali per il risparmio energetico. In sostanza, dette procedure e modalità consistono in 2 tipologie di controlli:

- documentali;
- in situ.

Per quanto riguarda lo svolgimento dei controlli documentali:

ENEA comunicherà l'avvio del procedimento di controllo tramite raccomandata A/R o PEC al soggetto beneficiario della detrazione o all'amministratore di condominio in caso di interventi su parti comuni condominiali; il soggetto beneficiario o l'amministratore di condominio, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, dovrà trasmettere via PEC all'indirizzo enea@cert.enea.it, in formato PDF, tutta la documentazione tecnica necessaria per la fruizione della detrazione fiscale sottoscritta digitalmente dal

tecnico abilitato, dall'amministratore di condominio o dal soggetto beneficiario della detrazione e quella attestante il pagamento delle somme.

In sostanza, occorrerà avere un archivio completo di tutti i documenti, meglio con data certa, nonché fotografico che possa dimostrare, in maniera esaustiva, l'adempimento a tutte le prescrizioni di legge, sia nazionali che regionali, e requisiti richiesti per accedere all'agevolazione.

A titolo solo indicativo trattasi di copia dei titoli autorizzativi relativi all'edificio (due diligence), della dichiarazione del consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori (per lavori effettuati dal detentore dell'immobile), copia della delibera assembleare e della tabelle millesimali di ripartizione delle spese, (in caso di interventi sulle parti comuni del condominio) e comunicazioni intercorse con il Comune ed altre autorità preposte alle prescritte autorizzazioni, copia dei contratti stilati con il Committente, compagnie di assicurazione, general contractor, imprese e fornitori, disegni e schemi tecnici, copia della relazione legge 10/91, del PSC, DURC, SAL, cartellonistica e diciture esposta in cantiere, fotografie degli interventi e posa in opera, corrispondenza intercorsa con fornitori di pertinenza, certificati CAM, fatture e ricevute fiscali, copia dei bonifici effettuati, copia dell'asseverazione trasmessa ad ENEA mentre per gli interventi antisismici serve una copia dell'asseverazione depositata allo Sportello Unico, ecc. (Le ultime check list per il visto di conformità stilate dalla Fondazione del Consiglio Nazionale dei Commercialisti rappresentano un ottimo riferimento per quanto riguarda l'elenco della documentazione da preparare secondo le singole istanze).

Ricordiamo infine all'uopo che ai sensi dell'art. 4 (lettera d) del DM Finanze n. 41/1998: "la violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla direzione regionale delle entrate territorialmente competente" comporterà la revoca dell'agevolazione.

Con riferimento alla modalità di svolgimento dei controlli "in loco":

- almeno 15 giorni prima, ENEA comunicherà tramite raccomandata A/R o PEC, il luogo, data, ora e nominativo dell'incaricato del controllo. A fronte di motivata richiesta, il sopralluogo potrà essere rinviato, per 1 sola volta, fermo restando che andrà comunque effettuato entro 60 giorni dalla comunicazione di ENEA;
- è previsto che lo svolgimento del sopralluogo avvenga in presenza del beneficiario, dell'Amministratore di condominio o del tecnico firmatario della relazione di fine lavori; nell'ambito del sopralluogo, i tecnici ENEA, potranno richiedere ed acquisire atti, documenti, schemi tecnici ed ogni altra informazione ritenuta utile nonché effettuare rilievi fotografici;
- al termine del controllo, verrà redatto un processo verbale contenente l'indicazione delle operazioni effettuate, della documentazione esaminata, delle informazioni acquisite e delle eventuali dichiarazioni rese dai tecnici firmatari la relazione di fine lavori, oppure dal soggetto beneficiario della detrazione ovvero dall'amministratore del condominio, rilasciandone una copia.
- Se il soggetto beneficiario della detrazione si rifiutasse di sottoscrivere il verbale, ne sarà dato atto nel verbale stesso.

La raccomandazione primaria rivolta quindi al beneficiario, ai tecnici incaricati e ad ogni soggetto che presta opere o servizi connessi agli interventi realizzati è di documentare ogni passaggio ed adempimento di competenza, possibilmente con data certa, archiviando il tutto affinché sia prontamente disponibile a seguito della comunicazione ricevuta relativo al controllo.

L'esito del controllo verrà comunicato dall'ENEA entro 90 giorni e sarà negativo:

- nel caso in cui la documentazione fornita risulti carente;
- nel caso in cui risultino insoddisfatti i requisiti e le condizioni stabilite dal DL n.63/2013 e DM 18.05.2018 e dalle altre norme nazionali e regionali applicabili;
- nel caso in cui si registrano comportamenti ostantivi od omissivi tenuti nei confronti dei tecnici incaricati, consistenti ad esempio in un rifiuto di accesso all'edificio oggetto di ispezione.

A questo riguardo si rileva purtroppo che da 3 anni a questa parte le percentuali relative agli "esiti negativi" nei controlli effettuati da parte di ENEA sono in rialzo.

Quali sono i rischi con le irregolarità?

- Se vengono riscontrate irregolarità, partirà subito la segnalazione del beneficiario del Superbonus all'Agenzia delle entrate e al Ministero dello Sviluppo Economico per la revoca dell'agevolazione, con importo maggiorato di interessi e sanzioni. Tuttavia, se viene accertato il concorso di uno o più fornitori nelle violazioni, scatterà anche la responsabilità in solido di questi ultimi.
- Se vengono ravvisati gli estremi di condotte penalmente rilevanti, il fascicolo verrà anche inoltrato alle autorità giudiziarie competenti.
- Infine, anche i tecnici che hanno firmato attestazioni o asseverazioni ritenute infedeli, possono essere soggette a sanzioni amministrative tra 2.000 e 15.000 euro e segnalazioni ai corrispondenti ordini di appartenenza.

Fonte: Ingenio