



TOPLEGAL  
FOCUS  
REAL ESTATE

Le sfide per  
le imprese approfondite  
con gli esperti

A CURA DI MARIO GEBBIA, MAURIZIO BORTOLOTTO E VALENTINA CORINO

## Il “Superbonus 110%”

Strumento di impulso per il settore Real Estate e relativi profili penali.



Il c.d. “Superbonus 110%”, introdotto con il D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. Decreto Rilancio), e parzialmente modificato dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, riconosce un beneficio fiscale sotto forma di detrazione nella misura del 110% dell’ammontare delle spese sostenute per la realizzazione di interventi di efficientamento energetico o finalizzati ad assicurare gli immobili dal rischio sismico, cui l’interessato può beneficiare mediante la detrazione fiscale quinquennale ovvero tramite due forme di cessione del credito, ovvero lo sconto in fattura e la cessione del credito ad istituti di credito o intermediari finanziari. L’ottenimento della detrazione è subordinato all’asseverazione del rispetto di requisiti tecnici, che si fondano sul progetto e sulla effettiva realizzazione dell’opera, nonché sulla congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Non si può che accogliere con favore la scelta del Governo di incentivare la realizzazione di lavori di efficienza diffusa che potranno avere un impatto nel medio lungo periodo non solo da un punto di vista della sostenibilità ambientale, ma anche economico.

La disciplina, seppur di evidente impulso economico, non è scevra di effetti sul piano penale e civile.

Sotto il profilo strettamente penalistico, anche considerando i profili di responsabilità degli Enti previsti dal d.lgs. 231/01, non può non essere citato il rischio sotteso all’assenza di verifiche di serietà e professionalità dei tecnici asseveratori, ovvero alle responsabilità del committente o del General Contractor beneficiari del credito di imposta, a fronte di una cattiva gestione dei cicli di fatturazione. Non può non sottolinearsi la necessità di prevedere la predisposizione di presidi efficaci che

garantiscono, da un lato, la segregazione delle funzioni e, dall’altro, la previsione di controlli incrociati, anche a cura di figure esterne alla Società, al fine di accertare la sussistenza non solo dei presupposti tecnici per la realizzazione dell’opera, ma anche di quelli legali connessi alla stessa (rapporto con i professionisti coinvolti, con i tecnici asseveratori, gestione dei SAL e dei cicli di fatturazione).

Anche in questo nuovo contesto di spinta economica per la ripresa dalla pandemia e per la sostenibilità ambientale, un sistema di procedure aziendali coerenti, finalizzata ad una effettiva gestione dei processi (escludendo, quindi, meccanismi di “cosmetic compliance” ovvero il ripetersi – sotto diverse declinazioni – di meri principi di comportamento), è necessaria per ridurre rischi collaterali, di impatto e di esito tutt’altro che certo.

### **Gebbia Bortolotto** Penalisti Associati

TORINO  
Corso Vittorio Emanuele II, 68  
1021 - Torino  
Telefono +39 011 4546389  
MILANO  
Largo Donegani, 2  
20121 - Milano  
Telefono +39 02 89734705  
ROMA  
Via della Scrofa, 57  
00186 - Roma  
Telefono +39 06 87155299

[www.gbpenalisti.it](http://www.gbpenalisti.it)