

General Contract

Informazioni di carattere generale.

Cosa significa General Contractor

I riferimenti normativi

Il General Contractor nell'edilizia privata

Il General Contractor informazioni

Un General Contractor in edilizia potrà essere una persona fisica oppure una società ~~giuridica~~.

In entrambi i casi, si tratta, comunque, di quel referente a cui un cliente, sia esso un ente pubblico oppure un privato cittadino o un condominio, affida in toto l'esecuzione di una determinata opera, con il preciso intento di ottimizzare i processi di costruzione e gestione.

Vediamo dunque di capire bene, innanzitutto cosa significa letteralmente "General Contractor" e poi quali sono i compiti di una figura del genere e per quale motivo il suo ricorso, inizialmente pensato in relazione agli appalti pubblici, si stia, invece, pian piano affermando e diffondendo anche nel settore dell'edilizia privata e soprattutto, in quest'ultimo periodo, stia divenendo uno dei protagonisti nei lavori straordinari di un condominio che vuole, o stia, usufruendo di uno dei bonus e/o del superbonus al 110%.

Cosa significa General Contractor

General Contractor, è chiaramente un'espressione di origine anglosassone che letteralmente può essere tradotta come: **"contraente generale" o "capocommessa"**.

La figura del General Contractor nasce in **ambito pubblico**, proprio perché maggiore è la complessità di un'opera, più sono le difficoltà che, eventualmente, si dovranno risolvere. In questi casi poter contare su una **"figura terza" che coordini e gestisca** ogni cosa, comporta innumerevoli **vantaggi**.

Chiaramente deve trattarsi di una persona, anche giuridica, che abbia competenza nel settore, che sia a conoscenza non solo dei vari processi costruttivi, ma che sia anche in grado di coordinare ogni processo, organizzando e tenendo sotto controllo le tempistiche ed i costi, senza sottovalutare l'importanza delle varie **procedure burocratiche** a cui è indispensabile ottemperare.

Il general contractor deve, a tutti gli effetti, essere capace, al pari di un regista, di **coordinare con competenza** tutti gli attori che intervengono nell'andamento e sviluppo del processo di costruzione, dai tecnici vari, fino ai singoli sub contractor ed operatori.

In ambito pubblico, al general contractor viene affidata la **realizzazione dell'opera nella sua interezza**: dall'attribuzione dell'incarico di progettazione, alla programmazione operativa e finanziaria, fino allo svolgimento di tutte le fasi necessarie per portare a termine i lavori.

Ovviamente, nell'ambito di grossi lavori il ruolo di general contractor è incarnato da una società, non da una singola persona. All'interno dell'organico di tale società ~~ci devono essere~~ devono consistere professionalità specifiche ed altamente specializzate nei propri settori di appartenenza.

Solo così è possibile individuare con tempestività e precisione tutte le **criticità** del caso, che potrebbero insorgere durante le varie fasi di costruzione o ristrutturazione dell'opera, ~~e si può~~ ed essere in grado di identificare prontamente una **strategia** che consenta di superarle in tempi brevi e senza costi extra esorbitanti.

L'obiettivo di un general contractor, sia che si tratti di una società o di un singolo e sia che si abbia a che fare con un'opera mastodontica o con la risistemazione di un piccolo appartamento è semplice ed è sempre il medesimo: **ottimizzare tempi e costi**; garantendo la massima **convenienza e qualità lungo tutto il processo edilizio**

I riferimenti normativi

Nel nostro ordinamento nazionale, la figura del general Contractor è stata introdotta con **la legge n. 443 del 21 dicembre 2001**, la cosiddetta "**Legge obiettivo**", che si prefiggeva, di snellire le procedure e ad accelerare così i tempi di realizzazione delle opere pubbliche, definibili strategiche. Tale legge delegava poi il Governo a definirne puntualmente la relativa disciplina.

Successivamente, **il decreto n.190 del 20 agosto 2002**, ha delineato il profilo e le modalità operative del General Contractor, nello specifico attraverso i seguenti articoli:

art. 6 – "*Modalità di realizzazione delle infrastrutture con affidamento al contraente generale*".

Art. 9 – "*Affidamento a contraente generale*".

Art. 10 – "*Procedura di aggiudicazione al contraente generale*".

A questi sono stati poi aggiunti altri articoli del Capo II-bis, relativo alla qualificazione dei contraenti generali (dall'art. 20-bis al 20-undecies) introdotti dal **d.lgs. n. 9/2005**, con cui è stato istituito un **sistema di qualificazione dei contraenti generali delle opere strategiche**, distinto dal sistema di qualificazione delle imprese meramente esecutrici di lavori pubblici.

Il General Contractor nell'edilizia privata

Veniamo ora però al settore privato, che di fatto è quello che ci interessa maggiormente.

Chiunque, nella propria personale esperienza di vita, si sia avventurato in una ristrutturazione, se non addirittura nella costruzione della propria abitazione, saprà bene che le problematiche che possono insorgere durante l'esecuzione dei lavori sono innumerevoli e spesso la loro gestione non è per nulla semplice.

Le cose si complicano ulteriormente qualora, magari con l'intento di risparmiare, invece di scegliere un'unica impresa a cui affidare i lavori, si sia optato per varie ditte e diversi artigiani e magari si sia deciso di provvedere in autonomia all'approvvigionamento dei materiali, o anche solo di alcune forniture.

Le variabili in gioco, in questo modo, aumentano in maniera esponenziale e diventa sempre più difficile anche riuscire ad attribuire le relative responsabilità qualora si registrino ritardi o carenti messe in opera.

Detto ciò, le preoccupazioni maggiori quando si comincia un lavoro sono legate alla gestione dell'opera ed al rispetto dei tempi e dei costi preventivati e, a maggior ragione nel caso di un condominio che vuole utilizzare i c.d. Bonus, nei quali non è possibile, né accettata, alcuna revisione prezzi o lavorazioni non previste fin dall'inizio o dall'approvazione del contratto. Come fare ad avere delle certezze in tal senso?

Ecco che un General Contractor può essere utile anche in ambito edilizia privata. Magari non sentirete utilizzare quest'espressione, ma le società che vi offrono un lavoro "chiavi in mano" sono sempre più numerose e di fatto con esse si ricorre alla stipula di un contratto con general contractor e quindi, le garanzie aumentano.

Avere a che fare con unico referente per l'utente finale è molto più semplice e rassicurante, ~~nonché~~ implicando meno problematiche e fraintendimenti. Tempi e costi si riducono, perché un general contractor ha una fitta rete di collaboratori dei quali si avvale costantemente, che sa come lavorano e la cui presenza può programmare con certezza, limitando l'insorgere di problematiche nel coordinamento.

In questo modo il contraente generale, ancor prima di iniziare i lavori, ha una visione globale chiara e precisa di quello che sarà il risultato finale una volta terminato il lavoro e potrete stare certi che sarà rispondente a quanto richiesto.

È noto che: ristrutturare, o fare interventi piuttosto importanti, può essere un'esperienza molto stressante, specie se in cantiere insorgono degli imprevisti e non si è in grado di affrontarli tempestivamente.

Avere un general contractor, ovvero un unico referente che possa coordinare, grazie alle proprie conoscenze ed esperienze già acquisite, ogni cosa ed al quale sapete di potervi rivolgere in qualunque momento, vi aiuterà anche a dormire sonni più tranquilli e ad affrontare i lavori, nel loro complesso, con maggior serenità!

In genere i vantaggi che si hanno nell'identificare un unico referente sono di gran lunga superiori agli ipotetici svantaggi essendo improponibile, ad un amministratore di condominio ipotizzare di affidarsi a vari artigiani o a piccole imprese e dovendole coordinare ed organizzare.

Il Contratto

Definizione

Struttura del contratto

Il Contratto di appalto integrativo

Definizione

Quando un privato o un condominio affida ad un'impresa l'incarico dell'esecuzione di opere edili, di qualsiasi natura esse siano, è opportuno che tra le parti venga stipulato un contratto d'appalto. Tale documento può, a differenza di quanto accade nei lavori pubblici, contenere le prescrizioni relative agli oneri solitamente elencate e descritte nel Capitolato Speciale d'Appalto, insieme alle norme per la misurazione dei lavori e alle prescrizioni tecniche sulla corretta esecuzione delle opere. Non potendo pretendere in questa sede di dare informazioni esaustive dell'argomento, che tra l'altro coinvolge tematiche giuridiche assai complesse, propongo una traccia o un modello dal quale prendere spunto.

Struttura del contratto, punti salienti

Un contratto/ tipo può essere strutturato in una **serie di articoli** raggruppati secondo le seguenti categorie:

1. **contraenti e altri soggetti** che interverranno nel corso dell'esecuzione delle opere;
2. **forma e consistenza** dell'appalto;
3. **disciplina del cantiere**;
4. **danni, vertenze e arbitrato**;

1. Contraenti e altri soggetti

Devono essere indicati in modo chiaro e ordinato i dati anagrafici del privato/condominio Committente e dell'Impresa (compreso il codice fiscale); quest'ultima deve indicare anche i riferimenti riguardanti la posizione INAIL e INPS e gli estremi di registrazione alla Cassa Edile e al Registro Imprese, oltre che la Categoria ISTAT.

Altri soggetti interessati dalle norme contrattuali possono essere il **Responsabile dei Lavori** (ad esempio l'Amministratore di un Condominio), il **Direttore di Cantiere** dell'Impresa, il **Direttore dei Lavori**, il **Progettista** e, i **Coordinatori per la Sicurezza** in fase di progettazione e in fase di

esecuzione.

Per ogni soggetto è opportuno che vengano decritti obblighi, oneri e responsabilità. Il Committente, ad esempio, assume gli oneri derivanti dalla stesura del contratto e della sua registrazione, oltre che quelli relativi alle necessarie **autorizzazioni edilizie** e alla progettazione e al collaudo delle opere. L'Appaltatore, d'altra parte, ha l'obbligo di condurre a buon fine quanto previsto come oggetto del contratto e in conformità alle disposizioni del progetto e della Direzione dei Lavori, assicurando allo stesso tempo ottimali condizioni del cantiere in vista della sicurezza e buona salute delle maestranze.

Il Direttore dei Lavori e i Coordinatori concorrono infine al buon esito del cantiere secondo le proprie competenze professionali.

2. Forma e consistenza dell'appalto

L'appalto può essere stipulato **a corpo o a misura**, ma nella fattispecie dell'applicazione dei Bonus fiscali, e quindi dovendo fare riferimento ai massimali previsti, diviene necessario redigere un contratto **a corpo**.

In tema di **variazioni e/o revisione prezzi** è necessario tener conto che, dati i massimali e tutte le operazioni per la cessione del credito d'imposta, è bene che siano evitate al fine di non dover rendere conto, di fronte ad un'eventuale contestazione da parte dell'Agenzia delle entrate. Oltre a quanto sopra, in tema di **congruità dei prezzi**, bisognerà porre attenzione ai singoli prezzi relativi alle specifiche forniture o lavorazioni soprattutto per forniture o lavorazioni non identificate nei prezziari ufficiali.

In questo senso è dunque importante che venga chiaramente descritta la procedura di **definizione dei prezzi di nuove lavorazioni** inizialmente non incluse (solitamente la base è il prezziario regionale per le opere edili e impiantistiche).

Devono essere infine descritte le tempistiche relative ai **pagamenti**, o come nel caso dell'applicazione dei Bonus, le modalità della cessione del credito d'imposta o delle differenze se s'intendono utilizzare i precedenti Eco/Sisma Bonus al 70 – 75 - 80 – 85 – 90%

3. Disciplina del cantiere

Le norme riguardanti la disciplina del cantiere mirano a **prevenire** l'insorgenza di danni, ritardi e intoppi dovuti alla negligenza dell'Appaltatore o degli altri soggetti coinvolti. A tal fine è importante che venga chiaramente stabilita una data di **consegna dei lavori** e una durata degli stessi ponderata secondo le **reali necessità tecniche di esecuzione**; pretendere un anticipo sull'ultimazione può essere dannoso quanto un'eccessiva dilazione ed è bene ricordare, a chi non è del mestiere, che qualsiasi cantiere *ha i suoi tempi*.

Rispettare, ad esempio, tempi di riposo di murature, massetti e pavimentazione è essenziale per la buona riuscita dell'insieme e su questo non è possibile fare *sconti*. In questo contesto deve poi

essere definita la disciplina di **sospensioni**, **proroghe** e **riprese**, nonché la loro ripercussione sullo slittamento dell'ultimazione dei lavori.

4. Danni, vertenze e arbitrato

Anche se un cantiere ideale lo escluderebbe, è sempre possibile, in condizioni reali, l'insorgere di comportamenti tali da dar luogo a **controversie** e vertenze. In caso di mancata **composizione amichevole**, i soggetti potranno rivolgersi all'autorità giudiziaria per la composizione della lite o prevedere, con clausola compromissoria, l'affidamento della risoluzione della controversia attraverso un procedimento arbitrale, attivabile anche dopo l'insorgere della vertenza con la stesura del compromesso in cui inserire gli eventuali accordi.

L'appalto, così definito dell'art. 1655 del Codice civile è il *contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro*.

Tale norma, sul punto non vi sono dubbi, si applica anche alle **opere** ordinate dalle compagini condominiali.

Da una parte si pone **l'appaltatore**, ossia l'impresa prescelta per l'esecuzione dei lavori, dall'altra l'amministratore, quale legale rappresentante del condominio. Detto più chiaramente: le due parti del contratto saranno l'impresario ed il condominio.

La responsabilità dell'amministratore di condominio nel contratto di appalto

Si tratta, come unanimemente riconosciuto, di una **obbligazione di risultato**: assumendo l'obbligo di realizzare l'opera (manutenzione ordinaria o straordinaria delle parti comuni dell'edificio, nel nostro caso), l'appaltatore s'impegna a consegnare quanto pattuito.

Il Contratto di appalto integrativo

Vediamo adesso una tipologia di contratto che potrebbe essere utilizzata nel rapporto con il General Contractor.

Anche questo tipo di contratto si riferisce agli appalti pubblici, per cui, di seguito una sintetica descrizione.

Lo spirito originario della norma era quello di **velocizzare i tempi** della progettazione e della gara arrivando, di fatto, all'affidamento dei lavori con un livello progettuale (l'esecutivo) non ancora eseguito pensando che uno stesso soggetto potesse, più velocemente, redigere il progetto esecutivo e realizzare le opere.

Quali sono state le conseguenze per i lavori pubblici? E oggi a che punto siamo? Vediamo l'intero percorso normativo.

La condizione precedentemente delineata, ha determinato alcune conseguenze problematiche per molti dei **lavori pubblici** che sono stati eseguiti con questa procedura: – le **stazioni appaltanti**, consapevoli del fatto che la “chiusura” progettuale dell'esecutivo sarebbe stata redatta dall'esecutore dei lavori, hanno provveduto a redigere progetti definitivi molto carenti

(ma sui quali era possibile beneficiare dell'incentivo per la progettazione interna) lasciando all'affidatario della gara il compito di chiudere la fase progettuale, il più delle volte realizzata ex novo dall'operatore vincitore della gara;

- l'**esecutore delle opere** ha, molto spesso, condizionato la redazione del progetto esecutivo puntando alla massima semplificazione delle lavorazioni a vantaggio del maggior ritorno economico;
- questa procedura ha determinato ulteriori ritardi a causa di iter autorizzativi non completati con il progetto definitivo o, in ogni caso, da rifare in funzione di cambiamenti importanti del progetto esecutivo rispetto al definitivo non sufficientemente approfondito;
- da registrare la perdita, da parte della stazione appaltante, del controllo progettuale dell'intervento che, nelle condizioni esposte, diventava un oggetto adeguato dall'esecutore a sua convenienza operativa ed economica;

Le prescrizioni del d.lgs. 50/2016

L'articolo 59, comma 1, quarto periodo del d.lgs. 50/2016 prevede: *“È vietato il ricorso all'affidamento congiunto della progettazione e dell'esecuzione di lavori ad esclusione dei casi di affidamento a contraente generale (nel nostro caso il General Contractor n.d.r.), finanza di progetto, affidamento in concessione, partenariato pubblico privato, contratto di disponibilità, locazione finanziaria, nonché delle opere di urbanizzazione a scomputo di cui all'articolo 1, comma 2, lettera e)”*.

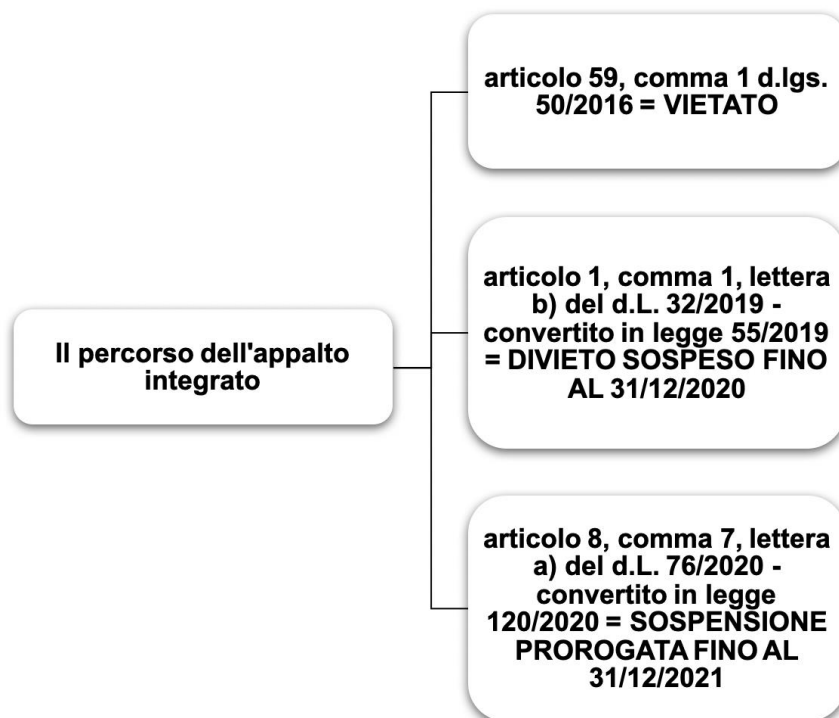
Sulla base di questa prescrizione normativa dal 19 aprile 2016, giorno della pubblicazione della Gazzetta Ufficiale n. 91, nel codice dei contratti **sussiste il divieto di affidamento congiunto della progettazione e dell'esecuzione dei lavori** (ex appalto integrato) con esclusione dal divieto dei casi indicati al comma 1, quarto periodo e al comma 1-bis dello stesso articolo 59 del codice.

Per le fattispecie, appena indicate, escluse dal divieto **rimane, pertanto, senza limitazioni temporali, la possibilità di ricorrere all'affidamento congiunto** della progettazione e dell'esecuzione dei lavori.

A tale proposito l'articolo 216, comma 4-bis del codice aveva chiarito, inoltre, che per gli interventi con progetti definitivi approvati dalla stazione appaltante alla data di entrata in vigore del codice con pubblicazione del bando entro dodici mesi dalla stessa data (ipotesi non più percorribile per decorrenza del termine previsto) era possibile attuare tale procedura.

Le modifiche normative del periodo 2019 – 2020

Successivamente il D.lg. 32/2019 convertito dalla legge 55/2019 all'articolo 1, comma 1, lettera b) stabiliva che, fino alla data del 31 dicembre 2020, **non trovava applicazione** quanto disposto dall'articolo 59, comma 1, quarto periodo del codice nella parte in cui era vietato l'affidamento congiunto della progettazione e dell'esecuzione dei lavori. Questa disposizione ha ripristinato, pertanto, la praticabilità dell'istituto dell'ex appalto integrato fino al mese di dicembre 2020.



Il terzo passaggio normativo legato all'affidamento congiunto della progettazione e dell'esecuzione dei lavori è costituito dall'articolo 8, comma 7, lettera a) del D.lg. 76/2020 convertito dalla legge 120/2020, in vigore dal 15 settembre 2020, ma con applicabilità della norma dal 17 luglio 2020 (data di entrata in vigore del D.lg. 76/2020 in considerazione del fatto che questa prescrizione del decreto non ha subito modifiche nella conversione con la legge 120/2020) e che ha prorogato la precedente scadenza al 31 dicembre 2021.

Di fatto si tratta di una estensione temporale del disposto dell'articolo 1, comma 1, lettera b) della legge 55/2019 che aveva fissato la praticabilità dell'affidamento congiunto della progettazione e dell'esecuzione dei lavori fino al 31 dicembre 2020 esteso, con questa ultima integrazione, **fino al 31 dicembre 2021**.

Quanto sopra potrebbe verificarsi soprattutto nei casi in cui la volontà di applicazione del Superbonus al 110% voglia essere applicata anche alla fase progettuale e della Direzione Lavori

I c.d. Bonus ed il Superbonus

Il General Contractor, l'Amministratore di Condominio ed i Bonus Fiscali

Applicabilità del Superbonus

I lavori con il Superbonus

Nei punti precedenti abbiamo preso in esame la figura del General Contractor dai vari punti di vista normativi, ed introdotto una tipologia di contratto – il contratto di appalto integrativo – del tutto inusuale per quanto riguarda i lavori nei condomini.

Questa particolare tipologia di contratto nelle lavorazioni in cui verrà utilizzato il superbonus, potrebbe esser richiesta dal General Contractor poiché, dovendo affrontare tutte le spese inerenti sia la parte della realizzazione dei lavori che quella, assolutamente indispensabile ed estremamente onerosa, riguardante la fase progettuale, necessita di un contratto che preliminarmente lo garantisca del buon fine del rapporto.

A questo proposito, a titolo puramente informativo, di seguito Vi indichiamo un elenco non esaustivo della documentazione preliminare:

- rilievo pilastri,
- rilievo carpenterie impalcati,
- rilievo dettagli costruttivi,
- progetto intervento di miglioramento sismico e/o termico,
- relazione di calcolo,
- ipotesi di calcolo,
- fascicoli dei calcoli ANTE OPERAM sia per la parte di efficientamento sismico che per l'efficientamento termico,
- fascicoli dei calcoli POST OPERAM sia per la parte di efficientamento sismico che per l'efficientamento termico,
- relazione sui materiali,
- analisi storico critica,
- definizione dei Livelli di Conoscenza (LC) e dei Fattori di Confidenza (FC),
- piano di manutenzione delle strutture,
- relazione geotecnica e sulle fondazioni,
- giudizio motivato sull'accettabilità dei risultati,
- schema di calcolo e diagrammi delle caratteristiche,
- classificazione del rischio sismico,
- asseverazioni,
- calcolo del volume e del contributo per deposito,
- conclusioni progettuali,

- deposito al Genio Civile,
- diagrammi spettri di risposta,
- prove sul CLS,
- prove sull'acciaio,
- relazione geologica e sismica,
- scelta della classe d'uso,
- SCIA,
- Verifica edifici esistenti ANTE OPERAM,
- i Documenti di Valutazione dei Rischi (DVR),
- il Documento di Valutazione dei Rischi da Interferenze (DUVRI),

ecc., attività possibili solo dopo che sono stati effettuati saggi geologici e carotature sulla struttura dell'edificio.

È necessario quindi che sia ben chiaro, a noi amministratori ed anche, e forse soprattutto ai condomini che, se si vuole davvero utilizzare a pieno questa possibilità unica, rappresentata dal Superbonus, avendo esborsi pressoché insignificanti che possono addirittura comprendere sia la Direzione Lavori, sia figure come il Responsabile della Sicurezza in fase di Progettazione, sia il Responsabile della Sicurezza in fase di esecuzione dei Lavori che, non da ultimo, la redazione del o dei Piani Operativi di Sicurezza, il General Contractor ha assoluta necessità di esser certo di poter lavorare con la garanzia di un contratto che gli possa permettere di usufruire delle cessioni del credito d'imposta di ogni singolo condomino per ogni tipo di lavorazioni, che saranno disponibili, nel cassetto fiscale del cessionario (ditta che deve eseguire le opere e/o General Contractor), solo a marzo dell'esercizio successivo.

Dalla parte del condominio, ed è la cosa che motiva queste note, pur comprendendo le legittime necessità delle controparti è assolutamente necessario che venga blindato il risultato finale, i tempi ed il rispetto dei massimali e delle regole.

Per fare un breve riepilogo.

Fin dal 2013 era possibile ottenere detrazioni fiscali, da distribuire in un arco di tempo di 10 anni, a partire da 65% fino all'85%, per interventi che portano ad un miglioramento di almeno due classi energetiche e di almeno una classe sismica.

Il risultato pratico, per lo meno per quanto riguarda i condomini, fu assai modesto a cause di quattro principali criticità:

1. era possibile detrarre solo ed esattamente l'importo dovuto nelle dichiarazioni,
2. le differenze in più od in meno non erano riportabili nel o negli anni successivi per il recupero,
3. non era possibile cedere il credito,
4. di conseguenza rimanevano esclusi gli incapienti che, pur avendo diritto alle detrazioni, nella pratica non potevano esercitare tale diritto,

oltre al fatto che comunque rimanevano a carico dei condomini una percentuale del costo di lavori, molto importanti, che poteva variare da un minimo del 15%, obiettivo molto difficile da raggiungere, fino ad un massimo del 35%.

Nel 2018 l'Agenzia delle Entrate con circolari di maggio e settembre ammise la possibilità di cedere il credito dei singoli condomini a soggetto terzo, risolvendo così, le criticità che fino ad allora avevano limitato l'uso dei bonus fiscali.

Successivamente, ed a causa dell'impensabile situazione che si è venuta a verificare con la pandemia, con il D.L. 34 del maggio 2020 le detrazioni per i lavori che portino alle migliorie energetiche di due classi e/o a quelle migliori di una classe sismica, il bonus fiscale è stato ampliato al 110%, che potrebbe comportare un esborso da parte dei condomini, pressoché nullo.

È anche opportuno porre attenzione alla modalità del credito d'imposta.

Il credito d'imposta può essere di due tipi:

- **Pro soluto:** Quando il cedente non deve rispondere dell'eventuale inadempienza (solvibilità) del debitore. Garantisce solamente dell'esistenza e della validità del credito;
- **Pro solvendo:** Quando invece il cedente oltre alla garanzia dell'esistenza e validità del credito risponde dell'eventuale inadempienza del debitore.

Nel nostro caso le aziende o il General Contractor sono, di fatto costrette ad accettare la cessione del credito solo in pro solvendo poiché, le banche e/o le finanziarie chiedono questa ulteriore garanzia. C'è comunque da tener presente che nei casi dei vari bonus, posta la legittimità e correttezza dell'applicazione, il debitore ultimo è l'Agenzia delle Entrate che ha riconosciuto il credito e quindi, in ultima istanza lo Stato.

Da ultimo, va posta particolare attenzione alle varie assemblee necessarie a deliberare le varie fasi dell'accesso al Superbonus e all'individuazione del General Contractor che dovrà avere, e dimostrare, un'esperienza specifica nella realizzazione di lavori con l'utilizzo dei bonus e con la cessione del credito d'imposta.