

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

SUPERBONUS

Opportunità e vantaggi per le operazioni immobiliari

Aspetti tecnici e fiscali - La relazione con il condominio

Avv. Marina Figini



Competenza dell'Assemblea

Sull'esecuzione delle opere oggetto del Superbonus 110% decide l'assemblea.

Non si tratta di *“atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio”* (art. 1130 c.c.) o di *“manutenzione straordinaria urgente”* (art. 1135, 2° comma) che l'amministratore è tenuto o può eseguire.



Obbligo di convocazione di assemblea straordinaria?

Sì se lo chiedono almeno due condomini per un sesto del valore dell'edificio (art. 66 disp.att.c.c.) o se lo chiede anche un solo condomino (art.1120, 2° comma n.2).

In ogni caso opportuna la convocazione vista l'importanza delle opere e del beneficio fiscale.



Assemblea e normativa anticontagio

L'assemblea andrà convocata: “in presenza” nel rispetto delle vigenti norme anticontagio - oppure “da remoto” come previsto dall'art. 66, 6° comma disp.att.c.c. introdotto dalla Legge 126/2020.



Art. 66 disp. Att. c.c. 6° comma

Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione.



Assemblea – fase preliminare

Esame della normativa e valutazione preliminare circa l'opportunità di esecuzione dei lavori. Conferimento incarichi a professionisti per verificare, ed asseverare, la sussistenza dei requisiti di fattibilità degli interventi.



Incarichi ai professionisti abilitati

- A.P.E. (art. 6 D.L. 19 agosto 2005 n. 192) ante e post intervento
- Conformità urbanistica dell'intero edificio
- Progetto dell'intervento – Direzione lavori
- Visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione di imposta
- Comunicazione dei dati



Assemblea – esecuzione lavori

Verificata la sussistenza dei requisiti, l'assemblea delibera l'esecuzione delle opere – incarica l'amministratore di raccogliere tre preventivi, sulla base del progetto e del capitolato già redatto nella prima fase di indagine valutativa.



Autonomia dei condomini

L'assemblea non può obbligare i singoli condomini ad eseguire nelle proprietà esclusive i lavori “trainati” eventualmente necessari per conseguire il risultato dell'efficientamento energetico richiesto per il Superbonus.



Assemblea – scelta dello strumento fiscale

La scelta dello strumento fiscale è importante anche allo scopo di conferire incarico a impresa appaltatrice disposta ad accettare la forma dello sconto in fattura.



Assemblea – scelta dello strumento fiscale

- a) Utilizzo diretto della detrazione da parte dei singoli condomini in 5 quote annuali di pari importo.
- b) Sconto in fattura, fino a un importo massimo pari al contributo dovuto, praticato dall'impresa che acquisisce così un credito di imposta con facoltà di successiva cessione, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.
- c) Cessione del credito di imposta ad altri soggetti, con facoltà di successiva cessione, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.



Autonomia dei condomini

I condomini sono liberi di scegliere di quale strumento avvalersi e lo comunicano all'amministratore.



Assemblea – scelta dell'appaltatore

L'assemblea conferisce incarico all'impresa appaltatrice prescelta
- delibera il costo complessivo totale e la ripartizione a carico dei
condomini.



Assemblea – fondo speciale opere straordinarie

Art. 1135, 4° comma c.c.

L'assemblea provvede alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.



Quorum deliberativo

Art. 119, comma 9 bis – D.L. 14/8/2020 n.34 integrato da art. 63 D.L. 14 agosto 2020 n.104, conv. in Legge 13/10/2020 n. 126

Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.



Assemblea – compenso dell'amministratore

Il compenso dell'amministratore per le attività connesse al Superbonus non rientra tra le spese detraibili. Sono detraibili solo quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni, e per il visto di conformità (commi 3 e 13, e 11 dell'art. 119).

Va deliberato espressamente dall'assemblea.



Venditore e Acquirente

Art. 63, 4° comma disp.att.c.c

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Anno in corso e precedente = esercizio di gestione (non anno solare)

Manutenzione straordinaria: spetta a chi è condomino al momento della delibera che approva i lavori.



Venditore e Acquirente

Art. 9 bis, comma 2 Decreti Interministeriali 19/02/2007 e 24/04/2008

In caso di trasferimento tra vivi dell'unità oggetto di interventi di riqualificazione energetica, le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal cedente spettano, per i rimanenti periodi di imposta all'acquirente persona fisica. Sono salvi diversi accordi tra le parti.



Le proprietà confinanti

Art. 840, 2° comma c.c.

Il proprietario del suolo non può opporsi ad attività di terzi che si svolgano a tale profondità nel sottosuolo o a tale altezza nello spazio sovrastante che egli non abbia interesse ad escluderle.

Cappotto termico su facciata adiacente ad altro condominio: occorre valutare la maggiore sporgenza del muro.

Avv. Marina Figini

Studio Legale Figini

Consulente Legale FIMAA MiLoMB

Consulente Legale ANACI

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945