

**IL MIO 110% RISPONDE**

**In presenza di più edifici c'è autonomia per i condomini**

**CONDOMINIO A PIÙ EDIFICI E AUTONOMIA INTERVENTI**

**Quesito**  
 Nel condominio dove risiedo ci sono tre palazzine separate da due cortili, di cui una sola (scala A) ha una facciata su strada mentre le altre affacciano sui cortili interni. È possibile che ciascuna palazzina decida autonomamente in merito alla realizzazione di interventi di efficientamento energetico o che alcune palazzine decidano solo di usufruire del bonus facciate? Nel caso di risposta affermativa quali sono le maggioranze richieste per l'approvazione assembleare degli interventi e quali i tempi di realizzazione?

**E. C.**

**Risposta**

In linea con la posizione assunta dall'Agenzia delle entrate - direzione regionale della Toscana nella risposta ad interpello n. 956-1773/2020, in caso di condominio composto più edifici separati, con unico codice fiscale, può ritenersi ammissibile la soluzione prospettata dalla lettrice. Nel citato documento di prassi l'Agenzia delle entrate ha infatti individuato la ratio della previsione agevolativa nell'esigenza di incentivare l'effettuazione di interventi di efficientamento energetico degli «edifici». Pertanto, il condomino che sostenga le spese per interventi di efficientamento effettuati sull'edificio dove è situata la propria abitazione potrà

usufruire della detrazione maggiorata, agevolando sia gli interventi trainanti (sulle parti comuni) sia gli interventi trainati (sulle parti private). Ai fini della validità della delibera di approvazione dei lavori, l'art. 119, comma 9-bis, dl Rilancio prescrive apposite maggioranze assembleari. In particolare la delibera è valida se approvata con un numero di voti che rappresenti la maggio-

ranza degli intervenuti e almeno «un terzo del valore dell'edificio». Questo inciso va inteso, secondo la posizione espressa dall'Agenzia delle entrate, nel senso di autorizzare la delibera di approvazione degli interventi che si intendono realizzare con riferimento al singolo edificio in condominio. Per quanto riguarda i tempi di realizzazione, le spese per interventi da Superbonus sono agevolabili se sostenute nell'intervallo temporale di vigenza dell'agevolazione, ad oggi ordinariamente fissato dal 1° luglio 2021 al 30 giugno 2022. Inoltre, per i condomini per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022. Per quanto riguarda il bonus facciate, in coerenza con le conclusioni raggiunte per gli interventi di efficientamento energetico, può essere confermata la soluzione proposta dalla Lettrice, atteso che anche in questo caso la norma (l. 160/2019, art. 1, comma 219) si riferisce «ad edifici esistenti». Saranno agevolabili le spese sostenute nell'anno 2021, con il riconoscimento di una detrazione pari al 90% della spesa. Se l'intervento prevede la sola pulitura e tinteggiatura è qualificato alla stregua di un intervento di manutenzione ordinaria, per i quali è richiesta, ai sensi dell'art. 1136 c.c., in prima convocazione la maggioranza degli intervenuti all'assemblea con un numero di voti che rappresenti almeno la metà dei millesimi dell'edificio e, in seconda convocazione, la maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo dei millesimi dell'edificio, anche in questa ipotesi, dunque, ciascuna palazzina potrà autonomamente deliberare l'intervento.

**OBBLIGO DI ACQUISTO PER CREDITI DA SUPERBONUS?**

**Quesito**

Sto eseguendo dei lavori di efficientamento energetico agevolabili secondo le disposizioni da Superbonus su un'abitazione indipendente di cui sono proprietario. Avrei intenzione di optare per la cessione del credito a un intermediario finanziario ma, ad oggi, ho incontrato alcune remore da parte degli operatori bancari cui mi sono rivolto. È possibile che un istituto bancario si rifiuti di acquistare un credito da Superbonus?

**C.B.**

**Risposta**

Tra le novità di maggior rilievo in punto di fruizione delle agevolazioni per interventi di efficientamento energetico e riqualificazione degli edifici introdotte dal legislatore del Rilancio vi è, come noto, la possibilità di cedere il beneficio fiscale conseguito a soggetti terzi, inclusi gli intermediari finanziari. La norma prevede una facoltà, la cessione del credito, rimessa completamente all'autonomia negoziale delle parti. Sebbene gli intermediari finanziari, per capacità economica e possibilità di successiva cessione, si pongono quasi come controparti «naturali» nelle vicende legate alla circolazione del credito, nulla esclude che un istituto bancario non abbia interesse ad acquistare i crediti fiscali in parola.

**risposte a cura di Loconte&Partners**

— © Riproduzione riservata —

**I quesiti possono essere inviati a [superbonus@italiaoggi.it](mailto:superbonus@italiaoggi.it)**

