

# **IL BONUS MANCATO**



**D.M. 140 ANACI VENETO 2022**

**TREVISO 21.4 – PADOVA 22.4 – VENEZIA 19.5 - VERONA 20.5**

**Avv. Alvisè Cecchinato - Centro Studi Anaci Veneto**

# “SCADENZA” SUPERBONUS EX LEGGE BILANCIO 2022

da <https://www.agenziaentrate.gov.it/>

La legge di bilancio 2022 ha prorogato l’agevolazione, prevedendo scadenze diverse in funzione dei soggetti che sostengono le spese ammesse. In particolare, il Superbonus spetta:

a) **fino al 31 dicembre 2025**, nelle seguenti misure

110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023

70% per le spese sostenute nel 2024

65% per le spese sostenute nel 2025

per i condomini e le persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arte e professione, per gli interventi su edifici composti da due a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.

Sono compresi gli interventi effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all’interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, nonché quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione.

La detrazione va ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

Stessa data di scadenza anche per gli interventi effettuati dalle Onlus (Organizzazioni non lucrative di utilità sociale), dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale iscritte negli appositi registri.

b) **fino al 31 dicembre 2022** (con detrazione al 110%), per gli interventi effettuati da persone fisiche sugli edifici unifamiliari, a condizione che al 30 giugno 2022\* siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell’intervento complessivo

c) **fino al 31 dicembre 2023** (con detrazione al 110%), per gli interventi effettuati dagli IACP (ed enti con le stesse finalità sociali) su immobili, di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica, a condizione che al 30 giugno 2023 siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell’intervento complessivo. Stessa scadenza anche per le cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi su immobili assegnati in godimento ai propri soci.

(aggiornamento: 6.4.22; \* già annunciata proroga)





# TRA EQUIVOCI E CONTESTAZIONI IL VERBALE CHE TUTELA L'AMMINISTRATORE



# ARTT. 119 E 121 D.L. RILANCIO E SS.MM.II.

Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34, *Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonche' di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19*, convertito dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77

Art. 119 - *Incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici*

Art. 121 - *Opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali*

(Decreto Legge 11 novembre 2021, n. 157 *Misure urgenti per il contrasto alle frodi nel settore delle agevolazioni fiscali ed economiche*)

(Legge 30 dicembre 2021, n. 234, *Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2022 e bilancio pluriennale per il triennio 2022-2024*)

(Art. 119 ter - Detrazione per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche)

**SUPERBONUS 110 = PERCENTUALE DEL BONUS ALTISSIMA  
> NON SI SPENDE NULLA O QUASI (?)**

**SUPERBONUS 110 = MAGGIORANZA PER DELIBERARE  
BASSISSIMA  
> NON SERVE COMUNQUE L'UNANIMITA' (?)**

**SUPERBONUS 110 = PRATICHE EDILIZIE SEMPLIFICATE  
> NON SONO IMPEDIENTI GLI ABUSI (?)**

# SUPERBONUS 110 = PERCENTUALE DEL BONUS ALTISSIMA > NON SI SPENDE NULLA O QUASI (?)

- AMMINISTRATORE CONDOMINIO (PER TUTTI I LAVORI STRAORDINARI, SECONDO CONTRATTO DI MANDATO)
- EVENTUALE LEGALE (CONSULENZA SUL CONTRATTO, RESISTENZA A IMPUGNAZIONI) E EVENTUALE COMMERCIALISTA (PRATICHE FISCALI)
- IMPRESA E TECNICI PER OPERE NON TRAINANTI NE' TRAINATE E QUINDI NON AL 110 (NEL 2020-21 AL 90 O AL 50; NEL 2022 AL 60 O AL 50)
- ~~VISTO CONFORMITA' E ASSEVERAZIONE CONGRUITA' PER OPERE NON TRAINANTI NE' TRAINATE E QUINDI NON AL 110 EX DECRETO ANTIFRODI PER OPERE NON AL 110~~

## **INTERVENTI "TRAINANTI" PER IL 110 CON OPZIONE SCONTO FATTURA O CESSIONE CREDITO**

- a) interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio .... **MIGLIORAMENTO ISOLAMENTO TERMICO SU INVOLUCRO**
- b) interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria .... **SOSTITUZIONE IMPIANTI RISCALDAMENTO CON CENTRALIZZATI**
- c) interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria ....
- 4) adozione di misure antisismiche **GIA' SISMA BONUS = CONSOLIDAMENTO ANTISISMICO**

## **INTERVENTI "TRAINATI" PER IL 110 CON OPZIONE SCONTO FATTURA O CESSIONE CREDITO**

- interventi di efficienza energetica **GIA' ECO BONUS = EFFICIENTAMENTO ENERGETICO**
- installazione di impianti solari fotovoltaici **GIA' BONUS FOTOVOLTAICO**
- installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici **GIA' BONUS COLONNINE**
- sistemi di monitoraggio antisismico

## **INTERVENTI SENZA 110 MA COMUNQUE CON OPZIONE SCONTO FATTURA O CESSIONE CREDITO**

- a) interventi di recupero del patrimonio edilizio **GIA' BONUS RISTRUTTURAZIONI (AL 50)**
- b) interventi di efficienza energetica **GIA' ECO BONUS = EFFICIENTAMENTO ENERGETICO**
- c) adozione di misure antisismiche **GIA' SISMA BONUS = CONSOLIDAMENTO ANTISISMICO**
- d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti ... **GIA' BONUS FACCIATE (AL 90 ORA AL 60)**
- e) installazione di impianti solari fotovoltaici **GIA' BONUS FOTOVOLTAICO**
- f) installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici **GIA' BONUS COLONNINE**

in sintesi:

### **INTERVENTI “TRAINANTI” PER IL 110 CON OPZIONE SCONTO FATTURA O CESSIONE CREDITO**

miglioramento isolamento termico su involucro  
sostituzione impianti riscaldamento con centralizzati  
Interventi consolidamento antisismico

### **INTERVENTI “TRAINATI” PER IL 110 CON OPZIONE SCONTO FATTURA O CESSIONE CREDITO**

interventi efficientamento energetico  
impianti solari fotovoltaici  
colonnine ricarica veicoli elettrici  
sistemi monitoraggio antisismico

### **INTERVENTI SENZA IL 110 MA COMUNQUE CON OPZIONE SCONTO FATTURA O CESSIONE CREDITO**

interventi ristrutturazione (50%)  
interventi efficientamento energetico  
Interventi consolidamento antisismico  
facciate (2020 e 2021: 90%; 2022: 60%; 2023 e ss. ?)  
impianti solari fotovoltaici  
colonnine ricarica veicoli elettrici

per esempio (solo per esempio) ... il terrazzino resta fuori !

# SUPERBONUS 110 = MAGGIORANZA PER DELIBERARE BASSISSIMA

> NON SERVE COMUNQUE L'UNANIMITA' (?)

**art. 119 decreto rilancio, comma 9 bis** (introdotto dal decreto agosto):

*Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.*

Dunque: sufficienza della **maggioranza semplice** (maggioranza degli intervenuti all'assemblea, che corrisponda ad almeno 333/1000) non solo per deliberare gli **interventi** che beneficiano del bonus super 110 ma anche, relativamente ad essi, l'**opzione**, alternativa al godimento diretto, dello sconto in fattura e della cessione di credito;

Però: ciò vale solo per gli interventi (sulle parti comuni) di cui all'art. 119 = "super bonus"



**quindi:** per gli interventi che beneficiano degli altri bonus, diversi dal “super” (da soli, o anche, nell’ambito di lavori più ampi di riqualificazione, unitamente al bonus super 110), valgono le regole ordinarie

**n.b.:** per l’opzione, alternativa al godimento diretto, dello sconto in fattura e della cessione di credito, non basta alcuna maggioranza ed occorre la volontà di ciascuno; per deliberare i lavori, valgono le regole generali sulle maggioranze (a prescindere cioè dal fatto che si tratti di interventi con agevolazioni), e va ricordato che:

- il Codice Civile distingue tra manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria per la competenza (e la Corte di Cassazione adotta un concetto diversissimo dalle definizioni del T.U. Edilizia), non per le maggioranze: per esse distingue tra riparazioni non di notevole entità, riparazioni di notevole entità e innovazioni

- quanto alle riparazioni, va tenuto conto della giurisprudenza per il cui nella valutazione della entità, il Giudice può *tener conto, nei casi dubbi, oltre che dei dati di immediato rilievo, cioè dell’ammontare complessivo dell’esborso occorrente per la realizzazione delle opere, anche del rapporto tra tale costo, valore dell’edificio ed entità della spesa ricadente sui singoli condomini*” (v. Cass. nn. 810/99, 26733/08, 25145/14)

- quanto alle innovazioni, va tenuto conto che il legislatore ha introdotto la distinzione dalle *innovazioni in senso tecnico giuridico*, caratterizzate dalla *alterazione della entità sostanziale o dalla mutazione della destinazione originaria*, le *modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune, a condizione di lasciare immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini* (v. Cass. nn. 11936/99, n. 11971/19, n. 15460/02, 10077/19)

**GESTIRE IMMOBILI**



# PER APPROFONDIRE

**GUARDANDO AVANTI**



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO



**GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI**  
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

15.02.2022



*Lente d'ingrandimento /1*

## Bonus e maggioranze per approvare i lavori

di *Avv. Alvise Cecchinato*

In questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

I bonus, si sa, esistevano da tempo.

Dalla fine degli anni novanta sono state introdotte, spesso nella finanziaria annuale, agevolazioni fiscali.

**inoltre:** mai invadere le proprietà esclusive ... ad esempio col cappotto il terrazzino !

**n.b.:** la questione è dibattuta in giurisprudenza e sono facilmente reperibili in internet i vari orientamenti:

- più pronunce hanno ritenuto che qualsiasi riduzione della superficie utile o del piano di calpestio dei balconi e dei terrazzi richieda il consenso dei rispettivi proprietari (cfr. Tribunale Roma 16.12.20, peraltro relativa ad una fattispecie risalente, estranea ai bonus);

- una importante pronuncia ha ritenuto operabile un contemperamento tra i diversi interessi contrapposti, nel solco della "solidarietà condominiale" più volte affermata dalla giurisprudenza anche di legittimità, ammettendo la possibile prevalenza dell'interesse al risparmio energetico sul minimo sacrificio connesso alla riduzione della superficie disponibile (cfr. Tribunale Milano 13.8.21; giova precisare che non è in contraddizione la successiva pronuncia Tribunale Milano 30.9.21, basata su questioni completamente diverse, di decoro architettonico; infatti, in quel caso, nelle more, il Condominio aveva offerto ai condomini impugnanti lo stralcio del cappotto in corrispondenza dei loro balconi o terrazzini).



Nel caso di specie, i ricorrenti lamentano che l'installazione del "cappotto termico" sulla facciata condominiale comporterebbe un restringimento della superficie disponibile dei loro balconi di circa 4-5 cm (pag. 9 e 20 ricorso), a causa dello spessore del "cappotto", e la sostituzione della pavimentazione dei balconi (cfr. altresì descrizione lavori nella nota in calce all'odg sub doc. 1 ric.).

Premesso che l'installazione del "cappotto" avverrebbe sulle facciate (e dunque su beni comuni), non emergono, in questa sommaria sede, sufficienti elementi per ritenere che tale minimo sacrificio non sia tollerabile, in ragione del fatto che esso risulta funzionale ad un più adeguato uso delle cose comuni (la facciata e in generale lo *status* energetico degli edifici) e risulta finalizzato al soddisfacimento di interessi, sia della collettività condominiale sia pubblicistici, altamente meritevoli di tutela (risparmio energetico) e in relazione ai quali il minimo sacrificio connesso alla riduzione della superficie disponibile dei balconi appare invero recessivo.

Del resto, le delibere impugnate non hanno ad oggetto diretto i beni di proprietà esclusiva dei condomini bensì riguardano lavori finalizzati alla manutenzione e al miglioramento dei beni comuni (facciate *in primis*), sicché ciò di cui si dolgono i ricorrenti sono gli effetti sulle parti di proprietà esclusiva di lavori aventi ad oggetto primario i beni comuni.

Appare dunque naturale, secondo l'*id quod plerumque accidit*, che interventi edili sulle facciate condominiali possano riverberare i loro effetti anche sulle parti di proprietà esclusiva dei condomini (*maxime* i balconi) ma non può ritenersi che qualunque effetto di siffatta natura assuma i connotati di lesione del diritto di proprietà esclusiva, con conseguente invalidità della delibera assembleare; altrimenti, l'installazione di "cappotti termici" sulle facciate dei condomini sarebbe sostanzialmente subordinata al voto unanime dei condòmini, con conseguente frustrazione della *ratio* sottesa all'intervento legislativo (riguardante, invero, plurimi interventi ma contemplante espressamente proprio gli "interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate", art. 119 comma 1 lett. a) d.l. 34/2020).

Tribunale Milano 13.8.21

Giudice Unico

Dott. Marco Carbonaro

Occorre, dunque, esaminare il singolo caso concreto nell'ottica di un temperamento tra i diversi interessi contrapposti e nel solco di quella c.d. "solidarietà condominiale" più volte affermata dalla Suprema Corte (cfr. da ultimo Cass. 7938/2017).

E richiamando proprio la summenzionata sentenza della Cassazione n. 7042/2020 che ha individuato nella strumentalità con "l'adeguato uso delle cose comuni" l'eccezione al divieto di assumere decisioni che incidano sui beni di proprietà esclusiva dei condomini, osserva questo Tribunale che, in primo luogo, le decisioni adottate dall'assemblea del Condominio riguardano, in via diretta, i beni comuni, e che, in secondo luogo, gli effetti di tali decisioni e degli interventi edili deliberati sui beni di proprietà esclusiva dei condomini ricorrenti sono strettamente funzionali al miglioramento dell'uso delle cose comuni e al soddisfacimento di interessi altamente meritevoli di tutela e, in ogni caso, appaiono estremamente modesti e tollerabili, senza che possa ravvisarsi una significativa lesione del diritto dominicale.



# SUPERBONUS 110 = PRATICHE EDILIZIE SEMPLIFICATE > NON SONO IMPEDIENTI GLI ABUSI (?)

**art. 119 decreto rilancio, comma 11 ter** (introdotto dal decreto agosto, modificato dal decreto semplificazioni):  
*Gli interventi di cui al presente articolo, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero e' attestato che la costruzione e' stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all' articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Per gli interventi di cui al presente comma, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi: a) mancata presentazione della CILA; b) interventi realizzati in difformita' dalla CILA; c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo; d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14.*

**art. 119 decreto rilancio, comma 11 quater** (introdotto dal decreto semplificazioni):  
*Fermo restando quanto previsto al comma 13-ter, resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimita' dell'immobile oggetto di intervento.*

Dunque:

## **semplificazione relativamente alle pratica edilizia**

- la semplificazione abrogata consisteva nella previsione per cui, nei casi indicati, l'asseverazione del tecnico sullo stato legittimo (s'intendeva: ove si dovesse rendere, nella pratica edilizia presentata) era riferita (s'intendeva: poteva essere riferita, in tale pratica edilizia) esclusivamente alle parti comuni;
- la semplificazione vigente consiste nella previsione per cui, nei casi indicati, si considera manutenzione straordinaria realizzabile mediante CILA, con le seguenti precisazioni: da un lato, la non necessità della attestazione dello stato legittimo; dall'altro, la necessità, però, di una attestazione: a) degli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento: oppure b) del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione; oppure c) che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967.

## **protezione in relazione ai controlli fiscali**

- la protezione abrogata consisteva nella previsione per cui, nei casi indicati, i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia avrebbero avuto identico riferimento, limitato cioè alle parti comuni;
- la protezione vigente consiste nella previsione per cui, nei casi indicati, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi: a) mancata presentazione della CILA; oppure b) interventi realizzati in difformita' dalla CILA; oppure c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo; oppure d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14.

**Però: ciò vale solo per gli interventi (sulle parti comuni) di cui all'art. 119 = “super bonus” (e salvo sempre demolizioni e ricostruzioni)**



**quindi:** per gli interventi che beneficiano degli altri bonus, diversi dal “super”, ove emergessero abusi edilizi, e venisse fatta questione di decadenza del beneficio fiscale ex art. 49 t.u. edilizia, allo stato della normativa non si potrà invocare il comma 13bis (ossia la protezione che limita la decadenza dal beneficio fiscale in conseguenza di abusi edilizi esclusivamente alle ipotesi, gravi ed ingiustificabili, di omissione della CILAS o di presentazione della CILAS senza però i dati prescritti, o ancor peggio con i dati prescritti addirittura falsi, ovvero per lavori diversi da quelli effettivamente realizzati)

).

**n.b.:** ex art. 49 t.u. edilizia la decadenza dal bonus non consegue sic et simpliciter all'accertamento di un qualsiasi difformità edilizia;

per la norma citata, infatti, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti (né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici), propriamente, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, e il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte (quindi rilevano le difformità relative a quegli aspetti, e di entità superiore a quella percentuale, c.d. tolleranza di cantiere, o costruttiva o esecutiva, del 2%, di cui anche all'art. 34-bis t.u. edilizia), ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

**GESTIRE IMMOBILI**



**GUARDANDO AVANTI**



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO



**GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI**  
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

15.01.2022

# PER APPROFONDIRE



[Lente d'ingrandimento /1](#)

## Bonus e abusi edilizi: dove siamo rimasti

di [Avv. Alvise Cecchinato](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

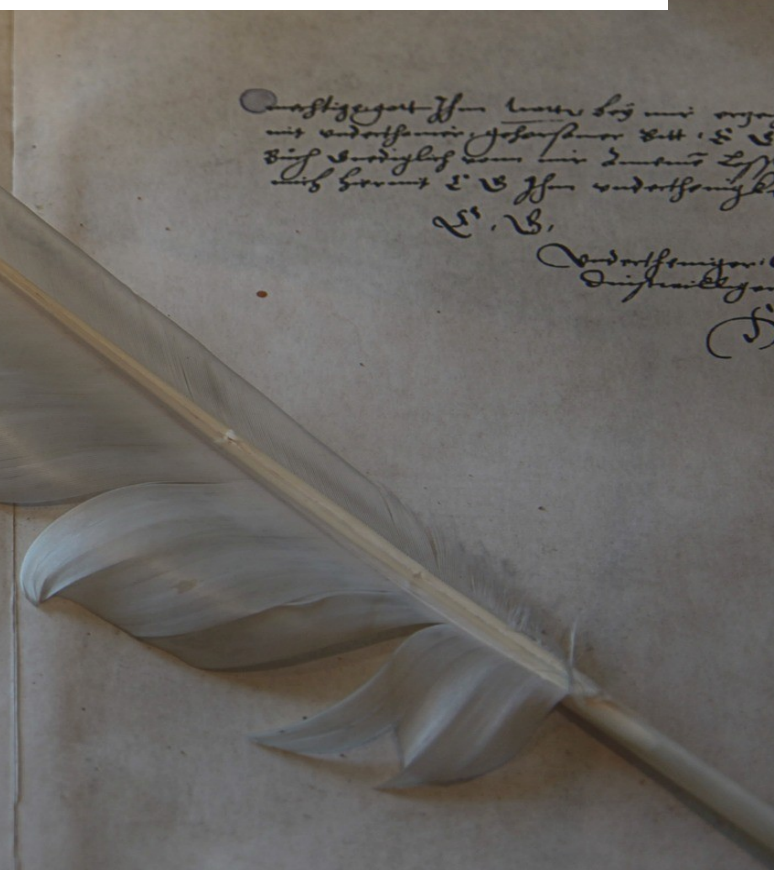
Come si osservava in [precedente approfondimento](#), gli articoli del Decreto Legge n. 34/2020 (c.d. decreto rilancio), convertito dalla Legge n. 77/2020, che hanno istituito il



# TRA EQUIVOCI E CONTESTAZIONI IL VERBALE CHE TUTELA L'AMMINISTRATORE

*Handwritten text in German, likely a historical legal document or minutes. The text is dense and written in a cursive script. It begins with 'Selbstbeurtheilung...' and continues with several paragraphs of text. The document is partially obscured by a quill pen.*

*Handwritten text in German, likely a signature or a specific section of a document. It includes the name 'Vandermeyen' and other illegible words. The text is written in a cursive script.*





# **LA GIUNGLA DEI BONUS**

**WEBINAR ANACI TREVISO 30.09.20**

**Avv. Alvise Cecchinato - Centro Studi Anaci Veneto**



# ***ruolo dell'Amministratore***

***d.l. rilancio, artt. 119-121: mai menzionato  
provvedimenti ADE e MISE: comunicazione opzione***

***codice civile, art. 1130, Attribuzioni dell'amministratore: L'amministratore ... deve: 1) eseguire le  
deliberazioni dell'assemblea, ...***

***codice civile, art. 1135, Attribuzioni dell'assemblea: L'assemblea ... provvede: ... 4) alle opere di  
manutenzione straordinaria e alle innovazioni ... L'amministratore non può ordinare lavori di  
manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente ...***

**A RIGORE: SOLO E ESCLUSIVAMENTE ESECUZIONE DELIBERE  
NO CONSULENZA, NO PROPOSTA, NO RICERCA PROFESSIONISTI, IMPRESE,  
ESCO, GENERAL CONTRACTOR, FINANZIARIE, CESSIONARI DEL CREDITO ETC ETC**

## **CONSIGLIO: IL CONSIGLIO !**

**Art. 1135, Attribuzioni dell'assemblea dei condomini**

**... L'assemblea puo' anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da  
almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unita' immobiliari.**

**Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.**

**(N.B.: SI' "ISTRUTTORIA"; NO "DELEGA")**

**E ... RIVEDERE COMPENSO**

# novità a decorrere dal 28 maggio 2022

## sicurezza cantieri - bonus fiscali

comma 43-bis dell'art. 1 della Legge 234/2021 (Legge di Bilancio 2022),  
introdotto dall'art. 4 del DL 13/2022 (Antifrodi Bis):

43-bis. **Per i lavori edili** di cui all'allegato X al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, **di importo superiore a 70.000 euro**, **i benefici** previsti dagli articoli 119, 119-ter, 120 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, nonché quelli previsti dall'articolo 16, comma 2, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, dall'articolo 1, comma 12, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, e dall'articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, **possono essere riconosciuti solo se nell'atto di affidamento dei lavori e' indicato che i lavori edili sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali**, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale ai sensi dell'articolo 51 del decreto legislativo 15 giugno 2015, n. 81. **Il contratto collettivo applicato, indicato nell'atto di affidamento dei lavori, deve essere riportato nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori. ...**



## **POSSIBILE INFORMATIVA:**

*Lo scrivente amministratore fa presente ai signori condomini che la normativa vigente prevede numerosi bonus edilizi che possono riguardare le parti comuni (si rimanda al sito istituzionale della Agenzia delle Entrate anche per le scadenze temporali, invitando a consultarlo); trattandosi di interventi di competenza dell'assemblea, fa presente che, per le regole generali, essa puo' essere convocata in via straordinaria quando ne e' fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio (o anche uno solo, per le innovazioni di cui all'art. 1120 comma 2 c.c.).*

## **POSSIBILE O.D.G.:**

*1) Bonus edilizi e loro scadenze; eventuale incarico a tecnici professionisti per uno studio di fattibilità in relazione agli interventi possibili e alle diverse agevolazioni; esame dei preventivi – anche i condòmini sono invitati ad attivarsi - e deliberare in merito*

*2) Incarico al consiglio di condominio o costituzione di una commissione di condomini per ricercare disponibilità ed esaminare proposte ai fini degli interventi di cui ai possibili bonus (imprese, finanziarie, general contractor, compagnie esco etc etc) onde riferire alle prossima Assemblea, o ad apposita Assemblea all'uopo da convocare per le decisioni del caso*

## **ALCUNI N.B.:**

**- INSERIRE NELLA SPECIFICAZIONE ANALITICA DEI COMPENSI ALLA NOMINA O AL RINNOVO DELL'INCARICO DI APPOSITE VOCI (art. 1129 comma 14 c.c.)**

**- ADEGUARE IL MASSIMALE DELLA POLIZZA ASSICURATIVA (art. 1129 comma 4 c.c.)**

**- FAR VOTARE L'ASSEMBLEA SU PROPOSTE DI INCARICO AI PROFESSIONISTI (INIZIALMENTE PER LO STUDIO DI FATTIBILITA'; EVENTUALMENTE POI ANCHE PER LA CONSULENZA LEGALE E PER LE PRATICHE FISCALI) E VERBALIZZARE PRECISAMENTE L'ESITO ANCHE SE NEGATIVO**

**- CURARE CHE LA VERBALIZZAZIONE RISPETTI I PRINCIPI DI VERITA' E SINTETICITA', IN PARTICOLARE NELL'ASSEMBLEA ONLINE O MISTA**

**- ALLEGARE SEMPRE ALLA CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA I PREVENTIVI, I CAPITOLATI, E LE BOZZE DEI CONTRATTI (O PERLOMENO SPECIFICARE CHE SONO A DISPOSIZIONE), E MENZIONARLI NELLA VOTAZIONE COME APPROVATI ANCHE NEL CONTENUTO**

**- RICORDARSI DEL FONDO SPECIALE PER I LAVORI (art. 1135 n. 4)**

**- CURARE, IN MERITO ALLA COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE, CHE NON VI SIANO EQUIVOCI CON I CONDOMINI (ANCHE PER I LAVORI PRIVATI)**

**- FARE ATTENZIONE A INCARICHI CHE RICHIEDONO PARTICOLARI PROFESSIONALITA' E ASSOLUTAMENTE EVITARE ATTIVITA' CHE SI PONGONO IN CONFLITTO DI INTERESSI**



**FINE**

[www.cecchinatogeremiaavvocati.com](http://www.cecchinatogeremiaavvocati.com)

[alvisececchinato@gmail.com](mailto:alvisececchinato@gmail.com)