



Lente d'ingrandimento /1

Le novità della finanziaria 2023 sul bonus "super" e sul bonus "ascensori"

di **[Avv. Alvisè 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](#)

E' ormai una tradizione (pessima) del nostro ordinamento giuridico che la legge finanziaria (detta anche manovra; per la precisione, dal 2016 è un testo unico che riunisce i contenuti di quanto un tempo era distinto in legge di bilancio e legge di stabilità¹) giunga a fine anno

¹ per chi desideri approfondire https://www.camera.it/leg17/465?tema=la_nuova_legge_di_bilancio Le nuove regole di bilancio, conseguenti all'introduzione, nel 2012, del principio del pareggio di bilancio in Costituzione, hanno reso

introducendo nuove norme, anche non strettamente contabili, e pure modifiche di riforme, ovvero riforme delle riforme.

Con apparentemente solo pochi articoli, ma perchè ... ciascuno consta di centinaia, se non migliaia, di commi.

La finanziaria 2023 è nella legge 29 dicembre 2022, n. 197, Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2023 e bilancio pluriennale per il triennio 2023-2025, e il suo art. 1 (unico articolo, formalmente, della parte I, sezione I, Misure quantitative per la realizzazione degli obiettivi programmatici), è costituito da 923 (novecentoventitre !) commi.

Sparsa qua e là nella legge si trovano svariate norme anche molto importanti.

Solo per esempio, sono stabilite talune modifiche sulla entrata in vigore dei "pacchetti Cartabia", ossia le ennesime riforme in materia civile e penale (che c'entrano con la finanziaria perchè ad esse sono legati i fondi europei del famigerato PNRR, ossia il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza).

A tale riguardo, per quanto più interessa al Condominio:

- rimane fissata al 30.6.23 la modifica delle regole sulla procedura di Mediazione (in forza dell'art. 5-ter del d.lgs 28/2010, a cui rimanderà l'art. 71-quater delle disp. att. cod. civ., sarà consentito all'Amministratore di aderirvi, e di attivarla quando occorre, senza necessità di autorizzazione dell'Assemblea; ne abbiamo trattato in recente approfondimento su questa [rivista](#));

- sono anticipati al 28.2.23 l'aumento della competenza del Giudice di Pace (che diventerà, ad esempio per i decreti ingiuntivi immediatamente esecutivi di riscossione delle spese condominiali, ex art. 63 disp. att. c. c., fino ad Euro 10.000,00) e le nuove regole sui procedimenti cautelari (come per la fase cautelare delle impugnazioni di delibere assembleari, ex art. 1137 c.c.: ex art. 669-octies c.p.c., ai provvedimenti di accoglimento si applicherà la previsione per cui l'estinzione del giudizio di merito non determina l'inefficacia dei provvedimenti stessi, e quindi il condòmino che ha impugnato una delibera dell'Assemblea sostenendone la illegittimità ed ha ottenuto il provvedimento di sospensione della sua efficacia non avrà interesse a coltivare ulteriormente la causa nel merito, e starà al Condominio farlo, per sperare in un rigetto della impugnazione).

Oltre a ciò, sono stabilite importanti modifiche quanto ai bonus:

- sulla loro durata ed entità (e ciò invero è pertinente ad una legge finanziaria posto che, come non deve mai essere dimenticato, i bonus sono detrazioni fiscali, e anche crediti d'imposta cedibili, nelle note opzioni, alternative al godimento diretto, della cessione a terzi ovvero al fornitore con lo sconto in fattura: quindi corrispondono sempre, e comunque, a minori entrate delle risorse pubbliche !)

necessario modificare alcune delle principali regole e procedure di contabilità. Una delle più importanti modifiche è costituita dall'introduzione di una unica legge di bilancio, che ricomprende in un solo provvedimento sia la legge di stabilità che quella di bilancio. La disciplina di tale nuova legge costituisce l'oggetto della legge 4 agosto 2016, n.163, che a tal fine ridisegna la struttura della legge di contabilità e finanza pubblica n. 196 del 2009. ... La legge n. 163/2016 ha previsto l'articolazione della legge di bilancio in due sezioni, la prima delle quali, che assorbe in gran parte i contenuti della precedente legge di stabilità, reca esclusivamente le misure tese a realizzare gli obiettivi di finanza pubblica indicati nei documenti programmatici di bilancio, vale a dire il Documento di Economia e Finanza (DEF) e la Nota di aggiornamento dello stesso. La seconda sezione è dedicata alle previsioni di entrata e di spesa, espresse in termini di competenza e cassa e formate sulla base del criterio della legislazione vigente e delle proposte di rimodulazioni, da introdurre secondo le condizioni ed i limiti esposti nella proposta di legge.

- ma anche sulle maggioranze per le delibere (e questo con la finanziaria c'entrerebbe poco).

Ci riferiamo, specificamente, al bonus "super" e al bonus "ascensori".

La riduzione del bonus "super", ed i casi eccezionali in cui resta al 110 anche per il 2023

Ci riferiamo alle agevolazioni fiscali ex art. 119 decreto legge 34/2020 (c.d. decreto rilancio), norma rubricata *Incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici* (presente nel testo originario del decreto rilancio, oggetto però di innumerevoli modifiche²)

Ossia al bonus comunemente detto, anche ufficialmente, "super".

Era previsto che spettasse, nei condomini, al 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025.

Le scadenze e le percentuali di cui sopra sono invero mutate, con un vero e proprio, e discutibile, cambio delle carte in tavola:

- dapprima a seguito di un decreto legge, detto "aiuti quater" (decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, Misure urgenti di sostegno nel settore energetico e di finanza pubblica, convertito dalla legge, convertito dalla legge 12 gennaio 2023), che se ne occupa all'art. 9, di cui riportiamo in calce il testo.

- poi, appunto, con la legge finanziaria per l'anno 2023, già citata all'inizio, che se ne occupa ai commi 365 (sul bonus "ascensore") ed 894 e 895 (sul bonus "super", di cui riportiamo in calce il testo.

In sintesi:

- per le spese sostenute nel 2023 l'agevolazione del bonus "super" è ridotta in genere al 90%, restando eccezionalmente al 110%, nei condomini, in due sole ipotesi: anzitutto, nell'ipotesi di interventi per i quali è stata effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata entro il 25.11.22, a condizione che la delibera sia stata adottata entro il 24.11.22; ed altresì nell'ipotesi di interventi per i quali è stata effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata tra il

² attualmente l'art. 119 decreto legge 34/2020 (decreto rilancio) consta di 16 commi che però, se consideriamo i vari bis, ter, quater, quinquies diventano più di una quarantina, con un totale di quasi 6.500 parole; conviene quindi riportare come l'Agenzia delle Entrate ha sintetizzato nel proprio sito istituzionale gli specifici interventi che possono beneficiare del "superbonus"(traiamo da pagina web visibile all'1.1.23):

gli interventi principali (o trainanti) sono:

- interventi di isolamento termico degli involucri edilizi
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari;
- interventi antisismici (sismabonus);

gli interventi aggiuntivi (o trainati) (ossia eseguiti insieme ad almeno uno degli interventi principali di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico) sono:

- interventi di efficientamento energetico
- eliminazione delle barriere architettoniche
- installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo
- infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

26.11.22 e il 31.12.22, a condizione che la delibera sia stata adottata entro il 18.11.22;

- resta confermata la riduzione della agevolazione al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025.

La durata del bonus "ascensori" e la nuova maggioranza per il superamento e la eliminazione delle barriere architettoniche

Ci riferiamo alle agevolazioni fiscali ex art. 119-ter decreto legge 34/2020 (c.d. decreto rilancio), norma rubricata *Detrazione per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche* (non presente nel testo originario del decreto rilancio, che si limitava ad includere le opere di eliminazione delle barriere architettoniche tra i possibili interventi secondari, detti trainati, rispetto ai principali, detti trainanti, costituiti essenzialmente dalle opere di efficientamento energetico e di consolidamento strutturale; introdotta dalla finanziaria dell'anno scorso).

Ossia al bonus talvolta detto, ma impropriamente, "ascensori".

L'agevolazione del bonus "ascensori", che era previsto spettasse al 75% per le spese sostenute nel 2022, è stata prorogata, sempre al 75%, per le spese sostenute nel 2023, 2024 e 2025.

Ma vi è di più.

Analogamente a quanto era già avvenuto con riguardo alle opere che beneficiano delle agevolazioni fiscali ex art. 119 (bonus "super"), anche per le opere che beneficiano delle agevolazioni fiscali ex art. 119-ter (bonus "ascensori") è stata introdotta una facilitazione quanto alla deliberazione in sede di Assemblea, prevedendo che per l'approvazione delle opere, oltre alla maggioranza delle teste (metà più uno degli intervenuti all'assemblea, di persona o per delega; in difetto, la delibera non potrebbe dirsi approvata), siano sufficienti, quanto alla maggioranza del valore, 333/1000 (anzichè i 500/1000 che sarebbero necessari per le innovazioni c.d. agevolate ex art. 1120 comma secondo c.c., tra cui sono inclusi, al n. 2, *le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche*).

Le norme sulle maggioranze per gli interventi agevolati dai due bonus (art. 119 comma 9-bis per il bonus "super", già presente da tempo, e art. 119-ter comma 4-bis per il bonus ascensori, introdotta invece ora) sono infatti quasi uguali³.

3 **Art. 119** decreto legge 34/2020 (c.d. decreto rilancio), *Incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici*, **Comma 9-bis.**: *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, nonchè 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. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.*

Art. 119-ter decreto legge 34/2020 (c.d. decreto rilancio), *Detrazione per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche*, **Comma 4-bis.**: *Per le deliberazioni in sede di assemblea condominiale relative ai lavori di cui al comma 1 e' necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio.*

decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, Misure urgenti di sostegno nel settore energetico e di finanza pubblica, convertito dalla legge, convertito dalla legge 12 gennaio 2023

art. 9 - Modifiche agli incentivi per l'efficiamento energetico

1. All'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 8-bis:

1) al primo periodo, le parole «31 dicembre 2023» sono sostituite dalle seguenti: «31 dicembre 2022, del 90 per cento per quelle sostenute nell'anno 2023»;

2) al secondo periodo, le parole «31 dicembre 2022» sono sostituite dalle seguenti: «31 marzo 2023»;

3) dopo il secondo periodo e' inserito il seguente: «Per gli interventi avviati a partire dal 1° gennaio 2023 su unita' immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b), la detrazione spetta nella misura del 90 per cento anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprieta' o di diritto reale di godimento sull'unita' immobiliare, che la stessa unita' immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento, determinato ai sensi del comma 8-bis.1, non superiore a 15.000 euro.»;

b) dopo il comma 8-bis e' aggiunto il seguente: «8-bis.1. Ai fini dell'applicazione del comma 8-bis, terzo periodo, il reddito di riferimento e' calcolato dividendo la somma dei redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa, dal contribuente, dal coniuge del contribuente, dal soggetto legato da unione civile o convivente se presente nel suo nucleo familiare, e dai familiari, diversi dal coniuge o dal soggetto legato da unione civile, di cui all'articolo 12 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, presenti nel suo nucleo familiare, che nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa si sono trovati nelle condizioni previste nel comma 2 del medesimo articolo 12, per un numero di parti determinato secondo la Tabella 1-bis, allegata al presente decreto.»;

c) al comma 8-ter, dopo il primo periodo e' aggiunto il seguente:

«Fermo restando quanto previsto dal comma 10-bis, per gli interventi ivi contemplati la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025 nella misura del 110 per cento.»;

d) dopo la Tabella 1, e' inserita la Tabella 1-bis di cui all'Allegato 1 al presente decreto.

2. Le disposizioni di cui al comma 1, lettera a), numero 1), non si applicano:

a) agli interventi per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risulti effettuata, ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del citato decreto-legge n. 34 del 2020, la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) e, in caso di interventi su edifici condominiali, all'ulteriore condizione che la delibera assembleare che abbia approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata in data antecedente al 25 novembre 2022;

b) agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla medesima data del 25 novembre 2022, risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

3. Al fine di procedere alla corresponsione di un contributo in favore dei soggetti che si trovano nelle condizioni reddituali di cui all'articolo 119, commi 8-bis e 8-bis.1, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per gli interventi di cui al comma 8-bis primo e terzo periodo, e' autorizzata la spesa nell'anno 2023 di 20 milioni di euro. Il contributo di cui al presente comma e' erogato dall'Agenzia delle entrate, secondo criteri e modalita' determinati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze da adottarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

Il contributo di cui al presente articolo non concorre alla formazione della base imponibile delle imposte sui redditi.

4. Per gli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, in deroga all'articolo 121, comma 3, terzo periodo, del medesimo decreto-legge, i crediti d'imposta derivanti dalle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate entro il 31 ottobre 2022 e non ancora utilizzati, possono essere fruiti in 10 rate annuali di pari importo, in luogo dell'originaria rateazione prevista per i predetti crediti, previo invio di una comunicazione all'Agenzia delle entrate da parte del fornitore o del cessionario, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi dei soggetti previsti dal comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non puo' essere usufruita negli anni successivi e non puo' essere richiesta a rimborso. L'Agenzia delle entrate, rispetto a tali operazioni, effettua un monitoraggio dell'andamento delle compensazioni, ai fini della verifica del relativo impatto sui saldi di finanza pubblica e della eventuale adozione da parte del Ministero dell'economia e delle finanze dei provvedimenti previsti ai sensi dell'articolo 17, commi 12-bis, 12-ter e 12-quater della legge n. 196 del 2009. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate sono definite le modalita' attuative della disposizione di cui al presente comma.

5. Agli oneri derivanti dal presente articolo valutati in 8,6 milioni di euro per l'anno 2022, 92,8 milioni di euro per l'anno 2023, 1.066 milioni di euro per l'anno 2024, 1.020,6 milioni di euro per l'anno 2025, 946,1 milioni di euro per l'anno 2026, 1.274,8 milioni di euro per l'anno 2027, 273,4 milioni di euro per l'anno 2028, 118,6 milioni di euro per l'anno 2029, 102,5 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2030 al 2032, 87,1 milioni di euro per l'anno 2033 e 107,3 milioni di euro per l'anno 2034, e pari a 20 milioni di euro per l'anno 2023, si provvede, per 5,8 milioni di euro per l'anno 2022 e 45,8 milioni di euro per l'anno 2034, ai sensi dell'articolo 15 e per i restanti oneri mediante utilizzo di quota parte delle maggiori entrate e delle minori spese derivanti dal comma.

legge 29 dicembre 2022, n. 197, Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2023 e bilancio pluriennale per il triennio 2023-2025

Art. 1 - Comma 365

All'articolo 119-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, le parole: «31 dicembre 2022» sono sostituite dalle seguenti: «31 dicembre 2025»;

b) dopo il comma 4 e' aggiunto il seguente:

«4-bis. Per le deliberazioni in sede di assemblea condominiale relative ai lavori di cui al comma 1 e' necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio».

Art. 1 - Comma 894

Le disposizioni dell'articolo 9, comma 1, lettera a), numero 1), del decreto legge 18 novembre 2022, n. 176, non si applicano:

a) agli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risulta presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77;

b) agli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in data antecedente alla data di entrata in vigore del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176 (n.d.r.: 19/11/2022), sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condomini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha presieduto l'assemblea, e a condizione che per tali interventi, alla data del 31 dicembre 2022, risulti presentata la CILA, ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del citato decreto legge n. 34 del 2020;

c) agli interventi effettuati dai condomini per i quali la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in una data compresa tra quella dell'entrata in vigore del decreto legge 18 novembre 2022, n. 176, e il 24 novembre 2022, sempre che tale data sia attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, dall'amministratore del condominio ovvero, nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi sia l'obbligo di nominare l'amministratore e i condomini non vi abbiano provveduto, dal condomino che ha presieduto l'assemblea, e a condizione che per tali interventi, alla data del 25 novembre 2022, risulti presentata la CILA, ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del citato decreto-legge n. 34 del 2020;

d) agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo

Art. 1 - Comma 895

Gli oneri derivanti dal comma 894 sono pari a 600.000 euro per l'anno 2023, a 61,3 milioni di euro per l'anno 2024 e a 59,1 milioni di euro per ciascuno degli anni 2025, 2026 e 2027. Il comma 894 e il presente comma entrano in vigore il giorno stesso della pubblicazione della presente legge nella Gazzetta Ufficiale.