Condomini, efficientamento contestuale al varo del bilancio

EFFICIENTAMENTO CONTESTUALMENTE AL VARO DEL BILANCIO

Quesito

In alcuni condomini che amministro è stata espressa l'intenzione di intervenire con lavori di efficientamento energetico dell'edificio. È possibile deliberare i lavori contestualmente all'assemblea indetta periodicamente per l'approvazione del bilancio?

L.R.

Risposta

Ai sensi dell'articolo, 119, comma 9-bis, dl 34/2020 «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».

Circa la natura della delibera, ordinaria o straordinaria, nessun riferimento esplicito è contenuto nella legge; sussistendo peraltro tra le due la sola differenza tra i soggetti convocanti.

Dispone, infatti, l'articolo 66, disp. att. cod. civ. «L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione».

Posto che, ai sensi dell'articolo 1135, codice civile, comma 1, lett. 2), rientra tra le attribuzioni dell'assemblea dei condomini, in via ordinaria, l'approvazione del bilancio e del preventivo di spesa per l'anno successivo nonché la relativa ripartizione tra i condomini, si ritiene che non sussistano preclusioni a che la delibera di approvazione dei lavori di efficientamento energetico sia approvata nella medesima assemblea periodicamente, o meglio annualmente, indetta per l'approvazione del bilancio e del preventivo di spesa dell'esercizio successivo.

SISMABONUS E PASSAGGIO ALLA CLASSE DI RISCHIO INFERIORE

Quesito

Il Sismabonus spetta anche se dall'intervento non consegue per l'edificio il passaggio ad una classe di rischio inferiore?

F.M.

Risposta

L'art. 16 del dl 63/2013, che disciplina la proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia, ivi ricomprendendo gli interventi di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. i), del Testo Unico delle Imposte sui redditi (relativi all'adozione di misure antisismiche, n.d.r.), all'art. 1-quater prevede un distinguo a seconda che dagli interventi realizzati derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, ovvero a due classi di rischio inferiori: nel primo caso, sarà riconosciuta una detrazione del 70% delle spese sostenute, mentre, nel secondo caso, la percentuale di detrazione salirà all'80%.

La risposta al quesito proposto è, dunque, positiva.

A ciò tuttavia si aggiunga, per completezza, nonché per evidenti ragioni di opportunità del lettore, che l'art. 119 del dl Rilancio, al comma 4 ha previsto, senza alcuna distinzione di sorta circa la classe di rischio «raggiunta» a seguito degli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche realizzati ai sensi dell'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies, che per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110% (c.d. Superbonus), altresì precisando, al successivo comma 4-bis, che tale detrazione è riconosciuta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, a condizione che sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies, del prima richiamato art. 16.

risposte a cura di Loconte&Partners

© Riproduzione riservata

IO IL MIO 110% QUOTIDIANO

I quesiti possono essere indirizzati a superbonus@italiaoggi.it