

IL MIO 110% RISPONDE

Una valutazione preventiva sulla natura dei balconi

ISOLAMENTO TERMICO
E BALCONI

Quesito

Si prevede di effettuare su un condominio interventi finalizzati alla realizzazione di un cappotto termico. Due condomini hanno tuttavia eccepito una osservazione circa la riduzione di superficie del proprio balcone (aggettante) derivante dall'apposizione in facciata dei pannelli del Cappotto termico. Per superare tale eccezione, il nostro amministratore ha proposto agli stessi, che si sono riservati di valutare la proposta in questione, di prevedere, previa autorizzazione del comune, l'estensione della superficie dei balconi dello stesso spessore dei pannelli del cappotto, così da recuperare la quota di superficie dei balconi erosa da quest'ultimo. La proposta del nostro amministratore è praticabile? Sarebbe tale da risolvere la questione sollevata dai due condomini?

O.T.

Risposta

Rispetto agli interventi effettuati dai condomini, le agevolazioni da Superbonus spettano a fronte di interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici, tra i quali rientrano anche gli interventi relativi al cappotto termico, effettuati su parti comuni di edifici residenziali in condominio. A tal fine, nonché con l'obiettivo di fornire una risposta al quesito che sia più aderente possibile alle finalità dello stesso, preme delineare il concetto di «parti comuni». Come rilevato dall'Agenzia delle entrate nella circolare n. 24/E/2020, «per quanto riguarda l'individuazione delle parti

comuni interessate dall'agevolazione, è necessario far riferimento all'articolo 1117 del codice civile, ai sensi del quale sono parti comuni, tra l'altro, il suolo su cui sorge l'edificio, i tetti e i lastrici solari nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini». Posto quanto sopra, per quanto di specifico interesse nella fattispecie, si evidenzia come, a seconda della tipologia di balcone e della parte interessata dall'intervento, lo stesso possa essere qualificato come parte comune ovvero di proprietà esclusiva del condomi- no. A tal fine, non potendo entrare nel merito di questioni che attengono non già alla fruizione del beneficio in senso stretto, bensì alle decisioni condominiali ad essa preordinate, si consiglia una specifica e preventiva valutazione in merito alla natura dei balconi interessati ed agli specifici interventi da effettuarsi per la realizzazione dell'isolamento termico, a margine della quale procedere con tutte le decisioni conseguenti.

DOCUMENTI
PER CESSIONE CREDITO

Quesito

Vista la frastagliata disciplina

relativa al superbonus, quali sono i documenti da possedere per la cessione del credito alla Banca e quali, invece, devo conservare?

G.F.

Risposta

Ai fini dell'esercizio dell'opzione per la cessione o lo sconto in fattura riferiti al superbonus, prevista dall'articolo 121, del decreto Rilancio, è necessario operare come segue:

1) richiedere ai professionisti incaricati (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali, consulenti del lavoro ed esperti iscritti alle camere di commercio), il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta;

2) acquisire le asseverazioni dei professionisti abilitati. L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori e attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione;

3) trasmettere copia delle asseverazioni all'Agenzia delle entrate ovvero depositarle presso lo Sportello unico per l'edilizia;

4) inoltrare, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (Enea), la comunicazione ai fini dell'esercizio dell'opzione, utilizzando il modello allegato al provvedimento

n. 283847/2020 dell'Agenzia delle entrate;

5) trasmettere copia della ricevuta informatica rilasciata da Enea, in relazione ad interventi in ambito di efficienza energetica - con attribuzione codice univo identificativo attribuito dal sistema.

6) acquisire dall'Agenzia delle entrate la ricevuta che attesta la presa in carico o lo scarto della comunicazione.

Per quanto concerne il corredo del contribuente, quest'ultimo deve conservare i seguenti documenti:

1) fatture o ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi;

2) ricevuta del bonifico bancario, ovvero dello stato effettuato il pagamento;

3) copia (i) dell'asseverazione trasmessa all'Enea per gli interventi di efficientamento energetico e (ii) dell'asseverazione depositata allo sportello unico per quanto riguarda invece gli interventi antisismici.

4) copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese, ovvero certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio, nel caso di interventi realizzati su parti comuni degli edifici;

5) dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori, qualora i lavori siano effettuati dal detentore dell'immobile.

risposte a cura
di Loconte & Partners

© Riproduzione riservata

I quesiti possono essere inviati a
superbonus@italiaoggi.it

