

Il condominio alle prese del superbonus: verbali, cessioni del credito e sconto in fattura

di [Salvatore Dammacco](#)

Pubblicato il 9 Giugno 2021

L'accesso al Superbonus del 110% per i condomini è particolarmente complesso e prevede una serie di adempimenti burocratici. In questo articolo analizziamo la normativa che agevola le ristrutturazioni puntando il mouse sugli aspetti legati al condominio: partendo dalle assemblee per l'autorizzazione dei lavori arrivando al visto di conformità e relative asseverazioni.

L'art. 1, comma 344, della L. 27 dicembre 2006, n. 296, rubricato *"Detrazione spese sostenute per riqualificazione energetica degli edifici"*, aveva disposto che, per gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, spettasse una detrazione dall'imposta lorda per una quota pari al 55% degli importi rimasti a carico del contribuente, con un tetto di detrazione pari a € 100.000, da ripartire in tre quote annuali di pari importo.

Questo è il lontano precedente dell'attuale detrazione del 110%.



NdR: Potrebbe interessarti anche...[Decreto Semplificazioni: come cambia il Superbonus 110%?](#)

Questi gli argomenti qui trattati:

- *Gli interventi trainanti e quelli trainati*
- *Le condizioni per l'accesso al Superbonus*
- *I termini finali per usufruire del Superbonus*
- *L'installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo*

- *L'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici*
 - *L'asseverazione tecnica e il visto di conformità*
 - *Alcune norme particolari per il Superbonus nel condominio*
 - *Il Superbonus e l'approvazione dei lavori nel condominio*
 - *La prima assemblea condominiale per il superbonus*
 - *La decisiva assemblea condominiale per il superbonus*
-
- Allegato A – Interventi trainanti agevolati con il Superbonus al 110% (Art. 119, del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito nella L. 17 luglio 2020, n. 77)
 - Allegato B – Interventi di efficienza energetica previsti dall'art. 14, del D.L. 4 giugno 2013, n. 63
 - Allegato C – Interventi di efficienza energetica nel condominio, previsti dall'art. 14, del D.L. 4 giugno 2013, n. 63
 - Allegato D – Interventi previsti dall'art. 3, del 6 giugno 2001, n. 380, richiamati dall'art. 119, comma 5, del D.L. 19 maggio 2020, n. 34
 - Allegato E – Lettera di convocazione di assemblea portante la proposta e gli atti preliminari per l'inizio dei lavori per il 110%
 - Allegato F – Lettera di convocazione di assemblea portante la proposta per l'esecuzione di lavori per il 110%
 - Allegato G – Quesitario per gli interventi condominiali

Gli interventi trainanti e quelli trainati

E' l'art. 119, del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito nella [L. 17 luglio 2020, n. 77](#), che ha inserito una nuova detrazione, pari al 110% (chiamato Superbonus) da suddividere, tra gli aventi diritto, in cinque quote annuali di pari importo, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022, ovvero da suddividere, sempre tra gli aventi diritto, ma in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, in ordine ai seguenti interventi: in ambito di efficienza energetica, di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici e di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (si veda l'Allegato A, per un maggiore dettaglio).

In merito all'espressione *"accesso autonomo dall'esterno"*, si intende un accesso indipendente, cioè un accesso autonomo non interessante *"altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva"*.

A tal proposito, un'unità immobiliare si può ritenere *"funzionalmente indipendente"* se è dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianto per l'approvvigionamento idrico; impianto per il gas; impianto per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale.

I predetti interventi mirati al raggiungimento di efficienza energetica, di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici e di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici sono chiamati *trainanti* perché senza di uno o più di essi non si può accedere al Superbonus.

Gli interventi trainati sono, invece, quelli che, portati avanti da soli, consentono di accedere a bonus di misura inferiore al 110%, ma che, abbinati ai primi, consentono di rientrare nell'agevolazione prevista per quelli trainanti, cioè permettono di accedere al bonus del 110%.

Infatti, il comma 2, dell'art. 119, del D.L. n. 34/2020, individua i seguenti interventi che, effettuati congiuntamente a quelli esplicitati nell'Allegato A, sono oggetto pure del Superbonus:

- tutti gli altri interventi di efficienza energetica previsti dall'art. 14, del D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito nella L. 3 agosto 2013, n. 90, nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente (si vedano gli Allegati B e C);
- gli interventi [previsti dall'art. 16-bis, comma 1, lett. e), del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, anche se effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni], finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, come individuata in base all'art. 3, comma 3, della L. 5 febbraio 1992, n. 104.

Se l'edificio in cui si deve effettuare detto intervento è sottoposto al vincolo stabilito dal codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42), ovvero gli interventi che consentono di accedere al superbonus sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione fiscale del 110% si applica a tutti gli interventi ut supra 1) e 2), anche se non effettuati unitamente ad almeno uno degli interventi trainanti, cioè la detrazione fiscale è consentita con il solo o i soli interventi realizzati ut supra 1) e 2), osservando tutti gli altri requisiti previsti.

Le condizioni per l'accesso al Superbonus

Per l'accesso alla detrazione in argomento, gli interventi elencati nell'Allegato A e ut supra 1) e 2)

devono rispettare i requisiti minimi previsti dai due decreti del 6 agosto 2020 (Art. 14, comma 3-ter, del D.L. n. 63/2013, richiamato dall'art. 119, comma 3, del D.L. n. 34/2020):

- l'uno riguardante i requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici;
- l'altro contenente i requisiti per le asseverazioni;

e assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari, ubicate all'interno di edifici plurifamiliari, che siano indipendenti e dispongano di almeno un accesso autonomo dall'esterno, o, in alternativa, che permettano di raggiungere la classe energetica più alta, attraverso l'attestato di prestazione energetica – A.P.E. (Art. 6, del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192) – rilasciato, prima e dopo l'intervento, da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Il miglioramento di almeno due classi energetiche, di cui si è accennato, può essere realizzato, anche unitamente ai seguenti interventi di installazione:

- di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica, ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici;
- contestuale o successiva, di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici. I predetti requisiti minimi devono essere osservati, anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione edilizia [Art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, contenente il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia].

I termini finali per usufruire del Superbonus

Attualmente, la detrazione annuale e i termini per usufruire del Superbonus sono i seguenti:

- cinque quote annuali di pari importo, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022 (Comma 4);
- quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022;
- per gli istituti autonomi case popolari (IACP), o altre similari denominazioni (compresi gli *"in house providing"*), per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, le spese abbracciano un arco di tempo più ampio e cioè dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2023 (in cinque quote annuali di pari importo).
Tuttavia, per le spese sostenute nell'anno 2022, la detrazione è ripartita

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento