

# BONUS E SUPERBONUS IN CONDOMINIO

*Guida completa a tutte le agevolazioni fiscali  
e agli adempimenti amministrativi per i lavori*

A cura di Ivan Meo e Maurizio Tarantino

- Facciate
  - Lastrico solare
  - Tetto e sottotetto
  - Portineria
  - Muri di contenimento
  - Balconi
  - Box auto
  - Androni e verande
  - Vespaio
  - Gruppi elettrogeni
  - Impianto idrico
  - Impianto termico
  - Fotovoltaico
  - Ascensore
  - Barriere architettoniche
- Cilas 110% e Formulari**



# È più facile essere un amministratore di condominio smart.



**Smart24 Condominio** fornisce un'informazione autorevole, chiara e completa su tutte le tematiche relative alla gestione immobiliare: condominio, contratti immobiliari, stime e perizie, catasto, proprietà e diritti reali.

Approfondimenti, strumenti operativi, casi pratici, come fare per, formulari, percorsi guidati e pareri dell'esperto.

Tutti gli **adempimenti giuridici, fiscali, tecnici e amministrativi spiegati con schede pratiche, suggerimenti operativi e modulistica.**

**smart24condominio.it**

# Sommario

## Presentazione

### Bonus e superbonus in condominio dopo le semplificazioni

» PAG 5

### CILA, così la semplificazione per il superbonus 110%

*Può essere presentata per tutti gli interventi ammissibili al superbonus 110%, anche per le parti strutturali degli edifici o i prospetti. Non potrà essere usata per interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici*

» PAG 6

### Androne, lo spazio di accesso all'ingresso del fabbricato

*L'unità abitativa all'interno di un edificio dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus, a prescindere dal fatto che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative*

» PAG 17

### Balconi, aggettanti e incassati

*Il Bonus facciate spetta anche per le spese sostenute per il rifacimento della copertura del piano di calpestio del balcone e per la sostituzione dei pannelli in vetro che costituiscono le pareti perimetrali del balcone*

» PAG 21

### Barriere architettoniche, i lavori per l'eliminazione

*Il singolo condòmino e non solo i condòmini di età superiore ai 65 anni usufruisce del Superbonus in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e ss. Cc (AdE, interpello 455 del 5 luglio 2021)*

» PAG 26

### Box auto, ovvero le aree destinate a parcheggio

*Superbonus: è irrilevante la circostanza che le pertinenze siano o meno servite dall'impianto termico; esse però devono riferirsi a immobili che si trovano all'interno dello stesso edificio oggetto dell'intervento*

» PAG 31

### Canna fumaria, lo scarico sul tetto

*Ai fini del Superbonus, è necessario effettuare uno studio di fattibilità con un'attestazione Ape energetica e valutare gli interventi da realizzare rispettando i requisiti tecnici richiesti dal Dl 34/2020*

» PAG 36

### Colonnine elettriche, l'installazione negli edifici

*Condizione per il Superbonus è che l'installazione sia eseguita insieme a interventi di efficienza energetica, riduzione del rischio sismico e installazione fotovoltaica che migliorino l'edificio di almeno due classi energetiche*

» PAG 39

### Cortile condominiale (la superficie calpestabile)

*Bonus verde, lavori necessari; lavori di pavimentazione esterna (Bonus verde e Bonus ristrutturazione). Aspetti edilizi e adempimenti amministrativi*

» PAG 43

### Facciata, la connotazione dell'edificio

*Il bonus Facciate spetta per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulla facciata interna dell'edificio*

*anche se la stessa sia solo parzialmente visibile dalla strada*

» PAG 48

### Fotovoltaico, i lavori per l'installazione dell'impianto

*Il Superbonus è ammesso come intervento trainato sia in caso di riqualificazione energetica dell'immobile che di sismabonus. Sono agevolati esclusivamente gli impianti per l'autoconsumo, quindi fino a 20 KW*

» PAG 53

### Gruppo elettrogeno, marino e terrestre

*La detrazione del 50 per cento per le ristrutturazioni edilizie viene ampliata anche agli interventi di sostituzione dei gruppi elettrogeni di emergenza con generatori di emergenza a gas di ultima generazione*

» PAG 57

### Lastrico solare, il piano di copertura dell'edificio

*Ammesso l'Ecobonus al 110% per l'isolamento termico del lastrico solare di proprietà esclusiva, come intervento "trainante" di tipo condominiale, in presenza di spese sostenute interamente dal condòmino proprietario*

» PAG 59

### Muri di sostegno, di contenimento e di recinzione

*Per un intervento di ricostruzione con criteri antisismici del muro di contenimento è possibile accedere al Superbonus allorquando l'efficacia dei lavori eseguiti riguarda gli elementi strutturali del condominio*

» PAG 64

### Portineria, la parte dell'edificio necessaria all'uso comune

*Gli interventi rientrano nell'attività edilizia libera e non necessitano di titolo abilitativo, quindi possono essere eseguiti anche senza preventiva denuncia di inizio attività. Non vengono in considerazione neppure le Cila o le Scia*

» PAG 69

### Serra bioclimatica, radiazione solare in energia termica

*Enea sottolinea che la realizzazione di una serra bioclimatica è un intervento non agevolato dalle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, il cosiddetto Ecobonus*

» PAG 71

### Sottotetto, tutti gli utilizzi possibili

*Tra i lavori che rientrano nel bonus ristrutturazione c'è anche il recupero dei sottotetti a fini abitativi, che configurano interventi di "restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione"*

» PAG 73

### Tetto dell'edificio, aspetti distinti e agevolazioni

*Il Superbonus, con i suoi interventi trainanti, riguarda le lavorazioni di isolamento termico su superfici orizzontali (tetti piani) o inclinate (coperture a falde) "delimitanti il volume*

*riscaldato, verso l'esterno, (...)"*

» PAG 77

### Veranda, il "nuovo locale" autonomamente utilizzabile

*Secondo i tecnici delle Entrate in materia, si può godere del Superbonus 110% in relazione alla sostituzione delle vetrate di una veranda purché tali infissi delimitino un volume riscaldato*

» PAG 81

### Vespai, l'isolamento del terreno di un edificio

*Sono parti comuni del condominio destinate a evitare umidità e infiltrazioni d'acqua sia a vantaggio dei piani interrati o seminterrati sia a vantaggio delle fondamenta o dei pilastri, che sono parti necessarie per l'esistenza di tutto il fabbricato*

» PAG 85

### Villette a schiera, l'insieme di case considerato condominio

*Immobile di proprietà all'interno di una concezione più estesa di "edifici unifamiliari". Interventi di demolizione e ricostruzione di un edificio su un lotto di terreno adiacente. Bonus facciate*

» PAG 88

### Le formule assembleari di più largo utilizzo

Avviso di convocazione di assemblea con argomenti ordinari e straordinari

» PAG 92

Avviso di convocazione di

assemblea straordinaria per innovazioni agevolate

» PAG 93

Avviso di convocazione di assemblea straordinaria con la modalità della videoconferenza

» PAG 94

Avviso di convocazione di assemblea straordinaria con la modalità mista

» PAG 95

Convocazione di assemblea per la modificazione della destinazione d'uso di una parte comune dell'edificio

» PAG 96

Convocazione di assemblea per la produzione di energia

» PAG 97

Convocazione di assemblea per eliminazione di barriere architettoniche

» PAG 98

Verbale d'assemblea

» PAG 99

Studio di fattibilità superbonus 100%, convocazione assemblea straordinaria

» PAG 100

Superbonus 110% contratto per prestazioni tecniche professionali

» PAG 101

Approvazione lavori superbonus 110 % verbale di assemblea straordinaria

» PAG 102

Convocazione assemblea per lavori edili ecobonus - bonus facciata 90%

» PAG 103

## AUTORI

**Ivan Meo** Articolista giuridico, specializzato in diritto immobiliare. Collabora costantemente con diverse testate e case editrici di settore. Responsabile scientifico per i corsi di formazione e aggiornamento degli amministratori di condominio. Autore di diverse monografie in materia condominiale.

**Maurizio Tarantino** Avvocato del Foro di Bari. Giornalista pubblicista, autore e coautore di numerose pubblicazioni in materia di condominio e locazioni. Collabora con diverse riviste specializzate. Responsabile scientifico e docente per i corsi di formazione e aggiornamento degli amministratori di condominio.

## PRESENTAZIONE

Ivan Meo

# Bonus e superbonus in condominio dopo le semplificazioni

**ABSTRACT**

Esame dei singoli manufatti presenti nel condominio dal punto di vista fiscale (agevolazioni), giuridico (giurisprudenza maggioritaria) e amministrativo (permessi edilizi).

**L**o scopo del presente testo è quello di analizzare le maggiori novità in campo edilizio e le questioni di massima importanza immobiliare e condominiale, all'indomani delle recenti novità introdotte dal Dl "Semplificazioni bis" 77/2021, convertito con la legge 108/2021. Le nuove disposizioni semplificano la disciplina per fruire del Superbonus stabilendo che attraverso una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) è sufficiente attestare gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione (rendendo non più necessaria l'attestazione dello stato legittimo e allo stesso tempo lasciando impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento). Con il nuovo modulo unico e standard si dà piena attuazione alla semplificazione dei titoli edilizi richiesti per gli interventi che beneficiano della maxi-detrazione. Il nuovo modello può essere presentato per tutti gli interventi ammissibili al superbonus 110%, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti. Per espressa previsione normativa, non potrà essere utilizzato per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici. Nel caso di varianti in corso d'opera, la CILA non dovrà essere annullata. Per le modifiche sarà sufficiente presentare una nuova comunicazione che costituisce integrazione alla CILA già presentata.

Nella presente opera sono stati esaminati i singoli manufatti presenti nel condominio dal punto di vista fiscale (agevolazioni, alla luce dei più recenti orientamenti dell'Agenzia delle entrate), giuridico (giurisprudenza maggioritaria) e amministrativo (permessi edilizi). Tra questi, di particolare importanza, i balconi aggettanti e incassati, le verande, tetto e sottotetto, le villette a schiera, i box auto, il vespaio, le canne fumarie, la portineria e il cortile condominiale, le facciate dell'edificio, l'eliminazione delle barriere architettoniche, l'installazione delle colonnine elettriche negli edifici. Infine, la serra bioclimatica. Ogni manufatto esaminato è arricchito dalle tabelle, al fine di offrire un testo chiaro, immediato, completo e facile da consultare. In appendice, a completamento del tutto, un utile formulario sulle assemblee necessarie per disporre i lavori agevolati in condominio.

Una guida utile che offre al lettore una disamina completa dei vari istituti giuridici secondo la ricostruzione normativa e delle risposte fornite dall'Agenzia dell'entrate. Uno strumento finalizzato quindi all'apprendimento e all'applicazione pratica delle recenti normative per la ristrutturazione degli edifici e delle singole parti comuni.

DL 77/2021 (LEGGE 108/2021)

# CILA, così la semplificazione per il superbonus 110%

*Può essere presentata per tutti gli interventi ammissibili al superbonus 110%, anche per le parti strutturali degli edifici o i prospetti. Non potrà essere usata per interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici*

**D**al 5 agosto 2021 è operativo il modello della CILA Superbonus 110%. Con il nuovo modulo unico e standard si dà piena attuazione alla semplificazione dei titoli edilizi richiesti per gli interventi che beneficiano della maxi-detrazione operata dal Dl 77/2021, convertito con la legge 29 luglio 2021, n. 108.

Dunque non è più richiesta l'attestazione dello stato legittimo dell'edificio. Nel modello è sufficiente indicare gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione oppure dichiarare che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Invero, l'art. 33 del Dl 77/2021, tra le altre misure di semplificazione, ha rivisto la disciplina per fruire del Superbonus, stabilendo che, attraverso una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), è sufficiente attestare gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione, rendendo in tal modo non più necessaria l'attestazione dello stato legittimo ex

articolo 9 bis del Dpr 380/2001 che stava ostacolando gli iter burocratici dell'incentivo fiscale.

Successivamente, con le modifiche alla norma apportate dal Parlamento, il Legislatore ha focalizzato così l'attenzione del provvedimento allo stato di fatto degli immobili e non più alla conformità edilizia degli stessi, lasciando comunque impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.

## Le semplificazioni

Le nuove disposizioni semplificano la disciplina per fruire del Superbonus stabilendo che attraverso una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) è sufficiente attestare gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione (rendendo non più necessaria l'attestazione dello stato legittimo e allo stesso tempo lasciando impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento). Inoltre, si stabilisce che le misure di semplificazione non potranno essere applicate agli interventi realizzati mediante demolizione e

ricostruzione integrale; in caso di immobili assoggettati a vincolo ai sensi del Dlgs 42/2004, resta ferma la necessità di acquisire l'assenso dell'Ente competente.

La normativa conferma la detrazione al 110 per cento anche per gli interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, eseguiti congiuntamente ad interventi antisismici; estende alle organizzazioni non lucrative di utilità sociale la possibilità di avvalersi dell'agevolazione fiscale per gli interventi realizzati su immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4 (ad esempio: ospedali, case di cura e conventi) e ne determina il limite di spesa per le singole unità immobiliari.

Oltre a ciò, la citata disposizione (nuovo comma 13 ter dell'art. 119 del Dl 34/2020) chiarisce che:

- › gli interventi possono fruire della detrazione a condizione che i soggetti beneficiari svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali e i cui membri del consiglio di amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica;

- › è consentito realizzare il cappotto termico o il cordolo sismico in deroga alla normativa sulle distanze minime con gli edifici vicini o sulla crescita in altezza che l'intervento potrebbe comportare;
- › in caso di opere già classificate come attività di edilizia libera (ai sensi del Dpr 380/2001 o della normativa regionale) nella CILA è richiesta la sola descrizione dell'intervento;
- › è consentito l'utilizzo della CILA Superbonus anche per gli interventi su parti strutturali dell'edificio, considerati manutenzione straordinaria, se ricompresi tra quelli previsti dall'articolo 119 del Dl 34/2020.

Quanto alla decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del Dpr 380/2001, la norma prevede che questa opera esclusivamente in caso di:

- a. mancata presentazione della CILA;
- b. interventi realizzati in difformità 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.

Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.

Si segnala, infine, che, a seguito di una nuova norma approvata dal Parlamento, "le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata. Nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la

decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione." (comma 5 bis, articolo 119 del Dl 34/2020).

### **Il modello CILA per il Superbonus**

Il Parlamento, il 28 luglio 2021, ha completato il percorso di approvazione della legge di conversione del decreto Semplificazioni (Dl 77/2021) e, pochi giorni dopo, la Conferenza Unificata ha dato via libera alla nuova CILA, il modulo unico e standard per avviare lavori legati al superbonus, immediatamente pubblicato sul sito della Funzione pubblica che ha curato il coordinamento.

Il primo intervento in ordine di tempo è arrivato dall'Anci. L'associazione dei Comuni con un quaderno pubblicato subito dopo l'approvazione del modello, ha illustrato alcuni aspetti da subito apparsi delicati nella nuova disciplina.

#### **a) Utilizzo del modello**

Il nuovo modello può essere presentato per tutti gli interventi ammissibili al superbonus 110%, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti. Per espressa previsione normativa, non potrà essere utilizzato per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici. Nel caso di varianti in corso d'opera, la CILA non dovrà essere annullata. Per le modifiche sarà sufficiente presentare una nuova comunicazione che costituisce integrazione alla CILA già presentata. Difatti, come riportato dall'ANCI, per gli interventi già in itinere finalizzati al c.d. Superbonus già eseguiti in forza di altri procedimenti edilizi in data antecedente all'entrata in vigore del Dl n. 77 del 2021, viene

prevista comunque presentazione della CILA "Superbonus" in quanto la difformità a detta CILA è una delle condizioni per la decadenza del contributo. Ai sensi della vigente normativa

sui documenti amministrativi (articolo 18 della legge 241/1990), il richiedente può richiedere all'amministrazione comunale di tenere valida la documentazione progettuale già presente agli atti quali allegati alla CILA "Superbonus".

#### **b) I soggetti coinvolti**

Nella parte iniziale dovranno essere riportati i dati del titolare dell'intervento (in caso di più titolari la sezione è ripetibile nell'allegato "Soggetti coinvolti"), ed anche, nel caso, i dati del condominio, ente, Onlus. Nell'ipotesi di conferimento di procura, dovranno essere indicati anche i dati del procuratore/delegato. In caso di interventi trainati su parti private, i dati relativi alle unità interessate dovranno essere riportati nell'allegato "Soggetti coinvolti".

#### **c) Le dichiarazioni**

Il titolare dell'intervento dovrà dichiarare (punto A) di avere titolo alla presentazione della pratica edilizia in quanto, ad esempio, proprietario, comproprietario, usufruttuario, amministratore di condominio, condomino delegato, ecc. dell'immobile interessato dall'intervento. Dovrà poi specificare se ha o meno titolarità esclusiva all'intervento; se le opere oggetto della comunicazione. In particolare, sarà necessario dichiarare se le opere su parti comuni o modifiche esterne (punto B):

- › non riguardano parti comuni;
- › riguardano le parti comuni di un fabbricato condominiale;
- › riguardano sia parti comuni di un

- fabbricato condominiale sia parti dell'immobile di proprietà di singoli condomini, come risulta dall'allegato "soggetti coinvolti";
- › riguardano parti comuni di un fabbricato con più proprietà, non costituito in condominio, come risulta dall'allegato "soggetti coinvolti";
  - › riguardano parti dell'edificio di proprietà comune ma non necessitano di assenso perché, secondo l'art. 1102 Cc, apportano, a spese del titolare, le modificazioni necessarie per il miglior godimento delle parti comuni non alterandone la destinazione e senza impedire agli altri partecipanti di usufruirne secondo il loro diritto.

#### **d) Le comunicazioni**

Nel modello andranno, inoltre, indicati i dati dell'immobile e dovrà essere riportata la data di inizio dei lavori (punto C), la localizzazione dell'intervento (punto E), le attestazioni relativamente alla costruzione/legittimazione dell'immobile (punto F) (in particolare, si dovrà specificare se la costruzione dell'immobile oggetto dell'intervento è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967; il titolo edilizio che ha autorizzato la costruzione dell'immobile; il titolo che ha legittimato la costruzione dell'immobile. Ai sensi dell'art. 33 del decreto Semplificazioni, non è più richiesta invece l'attestazione dello stato legittimo dell'edificio, di cui all'art. 9 bis del Dpr 380/201. Come precisato al comma 13 *quater*, resta comunque impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento). Nei punti (G e H) si dovrà poi specificare i tecnici incaricati:

- › progettista delle opere architettoniche;

- › - direttore/trice dei lavori delle opere architettoniche;
  - › progettista delle opere strutturali;
  - › direttore/trice dei lavori delle opere strutturali;
  - › altri tecnici incaricati;
  - › l'impresa esecutrice dei lavori.
- Inoltre, sarà necessario compilare gli aspetti afferenti gli obblighi in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (punto J) e quelli legati alla privacy (punto I).

#### **e) Le dichiarazioni del progettista**

La seconda parte del modello dovrà essere compilata dal progettista, il quale dovrà dichiarare la tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere (se interventi di efficientamento energetico o interventi strutturali disciplinati dalle Norme tecniche per le costruzioni. Le altre comunicazioni, segnalazioni, asseverazioni e gli altri atti assenso necessari per l'intervento, esterni al perimetro di competenze del Comune, come ad esempio l'autorizzazione paesaggistica o, in caso di immobili assoggettati a vincolo, l'autorizzazione dell'ente competente.

#### **f) L'asseverazione del progettista**

Il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice penale, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, edilizio, statico, igienico e a seguito del sopralluogo, potrà asseverare che gli interventi, compiutamente descritti nell'elaborato progettuale o nella parte descrittiva, sono conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia.

#### **g) La documentazione**

Alla CILA Superbonus dovrà essere allegata la seguente

documentazione:

- › soggetti coinvolti: tecnici incaricati e ditta esecutrice dei lavori (allegato obbligatorio);
- › ricevuta di versamento dei diritti di segreteria (se previsto dal Comune);
- › copia dei documenti di identità del/i titolare/i e/o del tecnico (se i soggetti coinvolti non hanno sottoscritto digitalmente e/o in assenza di procura/delega);
- › notifica preliminare (articolo 99 del Dlgs 81/2008);
- › copia della procura/delega (nei casi di procura/delega a presentare comunicazione ovvero se l'intervento è effettuato su condominio composto da 2 a 8 unità immobiliari, che non abbia nominato un amministratore).
- › elaborato progettuale (mera descrizione, in forma sintetica, dell'intervento da realizzare. Se necessario per una più chiara e compiuta descrizione, il progettista potrà allegare elaborati grafici illustrativi. Resta fermo che per gli interventi di edilizia libera di cui all'art. 6 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380, e correlate norme statali e regionali, è sufficiente una sintetica descrizione dell'intervento, che può essere inserita direttamente nel presente modello);
- › ulteriore documentazione per la presentazione di altre comunicazioni, segnalazioni, asseverazioni o notifiche;
- › richiesta di acquisizione di atti di assenso.

#### **h) Altri soggetti coinvolti (allegato alla CILA-Superbonus)**

Si tratta di dati: degli altri titolari, delle unità immobiliari, dei tecnici incaricati e delle imprese esecutrici. ●







g.2  che gli altri tecnici incaricati saranno individuati prima dell'inizio dei lavori

**h) Impresa esecutrice dei lavori**

h.1  che i lavori sono/saranno eseguiti dalla impresa/e indicata/e alla sezione 3 dell'allegato "SOGETTI COINVOLTI"

**i) Rispetto degli obblighi in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (\*)**

**che l'intervento:**

- i.1  **non ricade** nell'ambito di applicazione delle norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008)
- i.2  **ricade** nell'ambito di applicazione delle norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008) e pertanto, relativamente alla documentazione delle imprese esecutrici,
- i.2.1  **dichiara** che l'entità presunta del cantiere è inferiore a 200 uomini-giorno e i lavori non comportano i rischi particolari di cui all'allegato XI del d.lgs. n. 81/2008 e di aver verificato il certificato di iscrizione alla Camera di commercio, il documento unico di regolarità contributiva, corredato da autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall'allegato XVII del d.lgs. n. 81/2008, e l'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato
- i.2.2  **dichiara** che l'entità presunta del cantiere è pari o superiore a 200 uomini-giorno o i lavori comportano i rischi particolari di cui all'allegato XI del d.lgs. n. 81/2008 e di aver verificato la documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'art. 90 comma 9 prevista dal d.lgs. n. 81/2008 circa l'idoneità tecnico professionale della/e impresa/e esecutrice/i e dei lavoratori autonomi, l'organico medio annuo distinto per qualifica, gli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili, nonché il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti, della/e impresa/e esecutrice/i
- i.3 relativamente alla **notifica preliminare di cui all'articolo 99** del d.lgs. n. 81/2008,
- i.3.1  dichiara che l'intervento **non è soggetto** all'invio della notifica
- i.3.2  dichiara che l'intervento **è soggetto** all'invio della notifica e
- i.3.2.1  **allega** alla presente comunicazione la notifica, il cui contenuto sarà riprodotto su apposita tabella, esposta in cantiere per tutta la durata dei lavori, in luogo visibile dall'esterno

**di essere a conoscenza** che l'efficacia della presente CILA è sospesa qualora sia assente il piano di sicurezza e coordinamento di cui all'articolo 100 del d.lgs. n. 81/2008 o il fascicolo di cui all'articolo 91, comma 1, lettera b), quando previsti, oppure in assenza di notifica di cui all'articolo 99, quando prevista, oppure in assenza di documento unico di regolarità contributiva

**l) Rispetto della normativa sulla privacy**

**di aver letto l'informativa sul trattamento dei dati personali posta al termine del presente modulo**

**Attenzione:** qualora dai controlli successivi il contenuto delle dichiarazioni risulti non corrispondente al vero, oltre alle sanzioni penali, è prevista la decadenza dai benefici ottenuti sulla base delle dichiarazioni stesse (art. 75 del d.P.R. n. 445/2000).

Data e luogo

Il/Il Dichiarante/i

(\*) Il quadro i) sul rispetto degli obblighi in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro può essere adattato sulla base delle previsioni della disciplina regionale.



**NOTE:**

---

---

---

---

**ASSEVERAZIONE DEL PROGETTISTA**

Il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, edilizio, statico, igienico e a seguito del sopralluogo<sup>3</sup>,

**ASSEVERA**

che gli interventi, compiutamente descritti nell'elaborato progettuale o nella parte descrittiva, sono conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia.

Data e luogo

---

Il Progettista

---

<sup>3</sup> Ai sensi dell'articolo 33 del D.L. n. 77/2021, non è richiesta l'attestazione dello stato legittimo, di cui all'articolo 9-*bis* del d.P.R. n. 380/2001.

**Quadro Riepilogativo della documentazione<sup>4</sup>**

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA CILA			
ALLEGATO	DENOMINAZIONE	QUADRO INFORMATIVO DI RIFERIMENTO	CASI IN CUI È PREVISTO
✓	Soggetti coinvolti	g), h)	Sempre obbligatorio
<input type="checkbox"/>	Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria (*)	-	Se previsto dal Comune
<input type="checkbox"/>	Copia del documento di identità del/i titolare/i e/o del tecnico	-	Solo se i soggetti coinvolti non hanno sottoscritto digitalmente e/o in assenza di procura/delega.
<input type="checkbox"/>	Notifica preliminare (articolo 99 del d.lgs. n. 81/2008)	i)	Se l'intervento ricade nell'ambito di applicazione del d.lgs. n. 81/2008, fatte salve le specifiche modalità tecniche adottate dai sistemi informativi regionali
<input type="checkbox"/>	Copia della procura/delega	a), b)	Nel caso di procura/delega a presentare la comunicazione ovvero se l'intervento è effettuato su condominio composto da due a otto unità immobiliari, che non abbia nominato un amministratore
<input type="checkbox"/>	Elaborato progettuale	-	Vedi nota sottostante

**NOTA**

*L'elaborato progettuale consiste nella mera descrizione, in forma sintetica, dell'intervento da realizzare. Se necessario per una più chiara e compiuta descrizione, il progettista potrà allegare elaborati grafici illustrativi. Resta fermo che per gli interventi di edilizia libera di cui all'art. 6 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e correlate norme statali e regionali, è sufficiente una sintetica descrizione dell'intervento, che può essere inserita direttamente nel presente modello.*

**ULTERIORE DOCUMENTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DI ALTRE COMUNICAZIONI, SEGNALAZIONI, ASSEVERAZIONI O NOTIFICHE**

<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria per la presentazione di altre comunicazioni, segnalazioni o altre istanze ( <i>specificare</i> ) _____ _____	2)	
--------------------------	--	----	--

**RICHIESTA DI ACQUISIZIONE DI ATTI DI ASSENSO**

<sup>4</sup> Il quadro riepilogativo potrà essere predisposto in "automatico" dal sistema informativo.

<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria per il rilascio di atti di assenso obbligatori ai sensi delle normative di settore ( <i>specificare</i> ) _____ _____	3)	
--------------------------	---	----	--

Il/I Dichiarante/i

#### INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI (Art. 13 del Reg. UE n. 2016/679 del 27 aprile 2016)<sup>5</sup>

**Il Reg. UE n. 2016/679 del 27 aprile 2016** stabilisce norme relative alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali. Pertanto, come previsto dall'art.13 del Regolamento, si forniscono le seguenti informazioni:

**Titolare del Trattamento:** Comune di \_\_\_\_\_  
(nella figura dell'organo individuato quale titolare)

Indirizzo \_\_\_\_\_  
Indirizzo mail/PEC \_\_\_\_\_

**Finalità del trattamento.** Il trattamento dei dati è necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento.<sup>6</sup> Pertanto i dati personali saranno utilizzati dal titolare del trattamento nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

**Modalità del trattamento.** I dati saranno trattati da persone autorizzate, con strumenti cartacei e informatici.

**Destinatari dei dati.** I dati potranno essere comunicati a terzi nei casi previsti dalla Legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), ove applicabile, e in caso di controlli sulla veridicità delle dichiarazioni (art.71 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa).

Responsabile del trattamento \_\_\_\_\_<sup>7</sup>

**Diritti.** L'interessato può in ogni momento esercitare i diritti di accesso e di rettifica dei dati personali nonché ha il diritto di presentare reclamo al Garante per la protezione dei dati personali. Ha inoltre il diritto alla cancellazione dei dati e alla limitazione al loro trattamento nei casi previsti dal regolamento.

Per esercitare tali diritti tutte le richieste devono essere rivolte al Comune di \_\_\_\_\_ indirizzo mail \_\_\_\_\_

Il responsabile della protezione dei dati è contattabile all'indirizzo mail \_\_\_\_\_

**Periodo di conservazione dei dati.** I dati personali saranno conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate o comunque non superiore a quello imposto dalla legge per la conservazione dell'atto o del documento che li contiene.

i sottoscritti dichiarano di aver letto l'informativa sul trattamento dei dati personali.

Il dichiarante

il progettista

<sup>5</sup> Nel caso di piattaforme telematiche l'informativa sul trattamento dei dati personali può essere resa disponibile tramite apposito link (da indicare) o pop up o altra soluzione telematica.

<sup>6</sup> Le finalità del trattamento possono essere ulteriormente specificate in relazione ai settori di intervento.

<sup>7</sup> Indicazione eventuale.

## PARTI COMUNI CONDOMINIALI

# Androne, lo spazio di accesso all'ingresso del fabbricato

*L'unità abitativa all'interno di un edificio dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus, a prescindere dal fatto che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative*

## Definizione

L'androne è uno spazio di accesso ubicato esclusivamente all'ingresso del fabbricato e che immette all'ingresso di scale, cortili e locali della portineria. La sua funzione è quella di mettere in comunicazione le parti più interne dell'edificio. È comunque un'area adibita al transito degli inquilini o dei proprietari aventi negozi/uffici situati all'interno del cortile condominiale. Qualora l'androne assuma la forma di un corridoio, viene identificato anche con il termine "andito", con il quale si indica ugualmente un luogo di passaggio. L'androne può essere carrabile: in tal caso, è accompagnato solitamente da un passaggio laterale per i pedoni che conduce alla scala e che è in relazione con la portineria.

La giurisprudenza si è espressa affermando che, "allorquando il pianerottolo non faccia parte della scala, rientra nel concetto di "andito"" ed è, quindi, comunque, parte comune dell'edificio e che "la struttura costituita dal soffitto e dalla soletta che orizzontalmente divide in piani separati il corridoio d'accesso ai box condominiali e la sovrastante costruzione si

caratterizzano come un vero e proprio elemento murario costitutivo di tale corridoio il quale, per la sua struttura chiusa, integra la figura del cosiddetto andito, che è espressamente previsto fra le cose comuni dall'art. 1117 del Codice civile" (Pret. Monza 29 luglio 1992).

## La proprietà dell'androne

Quanto alla proprietà dell'androne, la giurisprudenza è uniforme nell'estenderla anche ai condòmini che siano proprietari di unità immobiliari che non abbiano accesso su di esso (si pensi, ad esempio, a un negozio che affaccia direttamente sulla pubblica via). Ciò perché quest'area, come le scale, costituisce elemento necessario per la configurabilità stessa di un fabbricato diviso in piani o porzioni di piano di proprietà individuale e rappresenta un tramite indispensabile per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura (App. Milano, 9 ottobre 1987, n. 1983).

La presunzione legale di comproprietà stabilita dall'articolo 1117 del Codice civile è applicabile, per analogia, anche quando non si tratti di parti comuni di un

edificio diviso per piani, bensì di parti comuni di edifici limitrofi - aventi le caratteristiche di edifici autonomi - ma destinate permanentemente alla conservazione e all'uso degli edifici stessi. Tale è il caso del portone o dell'androne costruiti per dare accesso, necessario o comodo, a due o più edifici limitrofi.

Nel condominio - caratterizzato dalla coesistenza nell'edificio di una pluralità di piani o porzioni di piano di proprietà esclusiva - l'attribuzione della proprietà comune sancita dall'art. 1117 Cc trova fondamento nel collegamento strumentale e accessorio fra le cose, i servizi e gli impianti indicati dalla norma citata e le unità immobiliari appartenenti ai singoli proprietari, giacché presupposto della comunione è che i beni indicati dal citato art. 1117, per caratteri materiali e funzionali, siano necessari per l'esistenza e l'uso delle singole proprietà ovvero siano oggettivamente destinati in modo stabile al servizio e al godimento collettivo (Cassazione 22408/2004).

**PROFILI GIURISPRUDENZIALI**

<b>Natura condominiale di un bene</b>	Al fine di presumere la natura condominiale del bene è sufficiente che esso abbia l'attitudine funzionale al godimento collettivo, non rientrando la fattispecie nell'ambito di applicazione del regime della prova proprio dell'azione di rivendicazione. Costituisce immobile comune l'abitazione del portiere che si trovi all'interno della palazzina. Detto alloggio non può essere considerato bene comune ex art. 1117 Cc anche ai condomini della palazzina adiacente in mancanza di qualsivoglia motivo per ritenere (a differenza di beni quali androni costituenti ingressi comuni; rampe di scale comuni e simili, ossia beni che per oggettiva collocazione e struttura, per così dire, non possono non essere comuni) che il bene, sito strutturalmente all'interno di una palazzina, possa essere ritenuto, in forza della citata previsione di legge, in proprietà comune anche a soggetti diversi dai condomini della stessa e titolari di appartamenti siti in altra palazzina. Occorre quindi verificare se il titolo (ossia i regolamenti di condominio) dispongano in tale direzione, ossia prevedano che l'appartamento sia comune anche ai condomini di un'altra palazzina.	(Trib. Roma, 16 febbraio 2021, n. 2735)
<b>Presunzione di comunione</b>	In tema di condominio, le scale, gli ascensori e gli androni, essendo elementi strutturali necessari all'edificazione di uno stabile condominiale e mezzo indispensabile per accedere al tetto ed al terrazzo di copertura, conservano, in assenza di titolo contrario, la qualità di parti comuni, come indicato nell'art. 1117 Cc, anche relativamente ai condomini proprietari di negozi o locali terranei con accesso dalla strada, poiché anche tali condomini ne fruiscono, quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio. Ne consegue l'applicabilità della tabella millesimale generale ai fini del computo dei "quorum" per la ripartizione delle spese dei lavori di manutenzione straordinaria (ed eventualmente ricostruzione) delle scale, cui anche detti condomini sono tenuti a concorrere, in rapporto ed in proporzione all'utilità che possono in ipotesi trarne.	(Trib. Crotone, 26 gennaio 2021, n. 76)
<b>Caduta nell'androne condominiale</b>	Sussiste la responsabilità del Condominio in relazione alla caduta dell'attrice, nell'androne condominiale, ove la stessa dimostri che l'evento sia dipeso dalla res custodita, residuando in capo al convenuto l'onere di provare l'esistenza di un fattore estraneo imprevedibile ed eccezionale, idoneo ad interrompere il nesso di causalità, in presenza del quale dunque, è esclusa la responsabilità del custode. Tale caso fortuito ben può essere integrato dalla condotta dello stesso danneggiante idoneo ad interrompere il nesso eziologico con l'evento dannoso laddove il suo comportamento non sia improntato a quei canoni di diligenza imposti dal criterio di autoresponsabilità.	(Trib. Roma 10 marzo 2020, n. 5000)
<b>Tutela dei beni predisposta dall'art. 624 bis Cp</b>	L'androne di uno stabile rientra nell'ambito della tutela dei beni predisposta dall'art. 624 bis c.p., essendo sicura la sua natura pertinenziale delle abitazioni collocate nello stabile condominiale, sebbene pro quota, per tutti gli appartamenti del predetto complesso. Il rapporto tra res principale e pertinenza, invero, si configura come rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale, con la conseguenza che il vincolo pertinenziale può sussistere anche tra opere dotate di autonomia strutturale. Ai fini della sussistenza del vincolo in questione, occorre che entrambi i beni appartengono al medesimo soggetto; altresì, occorre il requisito oggettivo della contiguità, anche solo di servizio, tra i due beni, ai fini del quale è necessario che il bene accessorio arrechi un'utilità al bene principale, come nel caso dell'edificio condominiale in cui l'androne assolve a tale funzione ed è strumentale e complementare alle abitazioni dello stabile condominiale. Ciò vale anche per il piano posto alla sommità della scala condominiale su cui si apre il vano ascensore.	(App. Roma 7 ottobre 2019, n. 10464)
<b>Pertinenza di privata dimora</b>	Integra il reato previsto dall'articolo 624 bis del Codice penale la condotta di chi si impossessa di una bicicletta introducendosi nell'androne di un edificio destinato ad abitazioni, in quanto detto luogo costituisce pertinenza di privata dimora.	(Cassazione penale 11 gennaio 2019, n. 1278)
<b>Legittimità dell'apertura di un nuovo ingresso condominiale</b>	Sulla scorta del disposto di cui all'art. 1102 del Codice civile, deve ritenersi legittima l'apertura nell'androne condominiale di un nuovo ingresso in favore dell'immobile di un condomino a condizione che non venga escluso il diritto degli altri di farne un pari uso e non venga alterata la destinazione del bene stesso a nulla rilevando la circostanza che quel particolare condomino ne faccia un uso più intenso.	(Trib. Taranto 15 settembre 2015, n. 2886)

**La ripartizione delle spese**

L'androne svolge la funzione di ingresso del palazzo, ed è destinato a servire tutti i proprietari dei piani. Le spese di manutenzione ordinaria /straordinaria, pulizia,

imbiancatura, riparazione, ricostruzione dello stesso, vanno ripartite secondo le quote millesimali ex art 1123 Cc.

In caso di ripartizione delle spese nei confronti di proprietari di locali con accesso diverso

dall'androne, si è pronunciata la Corte di Appello di Milano, con decreto del 3 luglio 1993, la quale, basandosi sulla considerazione che l'androne, come le scale, costituisce un elemento necessario per la configurazione

stessa del fabbricato e rappresenta uno strumento indispensabile per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura, ha stabilito che anche le spese di manutenzione dell'androne dovranno essere suddivise secondo l'art. 1123, comma 1, Cc. In tale senso si è anche espresso il Tribunale di Roma (7 aprile 1990), il quale ha stabilito la legittimità della delibera che ripartisce le spese dell'androne anche nei confronti dei proprietari forniti di accesso esterno ad esso.

## AGEVOLAZIONI FISCALI

### Superbonus

#### ***Ingresso dall'androne comune, possibile avere il Superbonus come immobile autonomo?***

In base a quanto stabilisce il comma 1 bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio, per "accesso autonomo dall'esterno" si intende un "accesso indipendente, non comune ad 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". In sostanza per poter essere considerata autonoma, la singola unità immobiliare deve avere una porta di ingresso situata direttamente sulla propria facciata, per raggiungere questa porta di ingresso è possibile attraversare delle aree comuni aperte, come, ad esempio, un giardino, un parcheggio, una strada, ma non è possibile considerare come un accesso dall'esterno la porta d'ingresso che si trova all'interno di un fabbricato con più unità immobiliari. Quindi, nel caso in

cui più appartamenti si affaccino su un atrio che si trova oltre la facciata dell'edificio non è possibile considerare questo come un accesso esterno ai fini dell'autonomia funzionale e, nella situazione descritta, non è possibile avere il Superbonus a meno che non vengano effettuati interventi che riguardino l'intero edificio condominiale. Oltre a ciò, con la **risposta 524 del 4**

**novembre 2020**, l'agenzia delle Entrate ha precisato che ai fini dell'accesso al Superbonus le unità immobiliari vanno individuate verificando la contestuale sussistenza di due requisiti:

1. l'indipendenza funzionale e
2. l'accesso autonomo dall'esterno,

a nulla rilevando che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità

### INTERPELLO 4 NOVEMBRE 2020, N. 524

L'Istante dichiara di voler fruire della detrazione prevista dall'articolo 119 del DL 34 del 2020 (c.d. "Superbonus") in relazione agli interventi che intende effettuare sull'unità immobiliare di sua proprietà, facente parte di un condominio. Al riguardo, il Contribuente precisa che il proprio immobile dispone di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello, al quale si accede dal percorso pedonale a servizio dei singoli edifici in condominio, quindi non dalla strada, né dal cortile o dal giardino di proprietà, come riportato nell'esempio indicato nella circolare 24/E del 2020 per definire la nozione di "unità immobiliare residenziale funzionalmente indipendente" avente il requisito dell'"accesso autonomo", valevole al fine di accedere al citato Superbonus.

Ciò posto, l'Istante chiede se possa accedere all'agevolazione in questione anche se alla propria unità immobiliare si accede secondo la illustrata modalità.

#### PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

...

La citata circolare 24/E del 2020, riprendendo le definizioni contenute nell'articolo 1, comma 3, lettera i), del Dm Sviluppo Economico di concerto con il ministro dell'Economia e delle Finanze e del ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 6 agosto 2020 (c.d. "decreto Requisiti minimi"), precisa che le «unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari», alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio. Pertanto, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto).

Il medesimo documento di prassi precisa, inoltre, che un'unità è funzionalmente indipendente quando è dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva e che la presenza di un accesso autonomo dall'esterno presuppone, ad esempio, che «l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o por-

tone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».

...

Successivamente, il legislatore è intervenuto inserendo, in sede di conversione del DL 104 del 2020 (legge 13 ottobre 2020, n. 126) all'articolo 119, il comma 1 bis ai sensi del quale «Ai fini del presente articolo, per "accesso autonomo dall'esterno" si intende un accesso indipendente, non comune ad 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 seguito di tale modifica normativa, pertanto, si può ritenere che l'unità immobiliare abbia "accesso autonomo dall'esterno" quando all'immobile si accede attraverso una strada privata e/o in multiproprietà o attraverso un terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo, non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione ovvero quando si è in presenza di accesso anche da cortile/passaggio comune che affaccia su strada.

Ne consegue che, nel rispetto di tutti i requisiti normativamente previsti, l'Istante possa accedere alle misure fiscali previste dall'articolo 119 del decreto Rilancio anche se l'accesso all'unità immobiliare oggetto dell'intervento avviene da un percorso pedonale privato di libero accesso dall'esterno.

immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio. Pertanto, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (per es., il tetto).

### **Incentivi fiscali del 50%**

***È possibile sfruttare gli incentivi fiscali del 50% per la ristrutturazione dell'androne?***

Secondo alcuni tecnici in materia

(v. "Detrazioni parti condominiali", in *newteceenergy.com*, 8 novembre 2012), le parti comuni degli edifici condominiali su cui è applicabile la detrazione del 50% sono quelle a cui fa riferimento l'articolo 1117 Cc. Sono quindi "comuni" il terreno su cui sorge l'edificio, le fondamenta, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune (portineria, locale per l'alloggio del portiere, lavanderia, stanza per il riscaldamento centrale, le installazioni che servono al godimento comune

come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti, le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento, ecc.).

#### **ANDRONE,**

è possibile l'agevolazione per i lavori di rifacimento purché si mantengano le caratteristiche uguali a quelle preesistenti dell'androne.

### **ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI**

#### **Edilizia libera**

L'attività di edilizia libera non necessita di titolo abilitativo, quindi, può essere eseguita anche senza preventiva denuncia di inizio attività. Per edilizia libera s'intendono quegli interventi edili che non necessitano di alcuna comunicazione/abilitazione o autorizzazione, che dir si voglia, da parte dell'ente comunale. Non presentate neppure la Cila (comunicazione inizio lavori asseverata) o la Scia (segnalazione certificato inizio attività). La matrice è il Dpr 380/2001, il cui art. 6 disciplina appunto l'attività libera. Tra queste rientrano le attività di pavimentazione di aree pertinenziali; in riferimento all'androne, occorre sempre osservare che, dopo l'attività di rifacimento, lo stesso deve conservare le caratteristiche simili a quelle preesistenti. ●

## PARTI CONDOMINIALI NON DESTINATE A USO COMUNE

# Balconi, aggettanti e incassati

*Il Bonus facciate spetta anche per le spese sostenute per il rifacimento della copertura del piano di calpestio del balcone e per la sostituzione dei pannelli in vetro che costituiscono le pareti perimetrali del balcone*

## Definizione

I balconi, essendo elementi accidentali, privi pure di funzione portante rispetto alla struttura del fabbricato e non essendo destinati all'uso comune, ma soltanto all'uso e godimento di una parte dell'immobile oggetto di proprietà esclusiva, non costituiscono parti comuni dell'edificio ma devono considerarsi appartenenti esclusivamente al proprietario della unità immobiliare corrispondente, della quale costituiscono naturale prolungamento e pertinenza.

In proposito si osserva che esiste il balcone aggettante e quello incassato.

Il **balcone aggettante** è quel balcone che sporge rispetto alla facciata dello stabile, costituendo così il prolungamento della corrispondente unità immobiliare e si protende nel vuoto senza essere compreso nella struttura portante verticale dell'edificio, ha autonomia statica in quanto agganciato esclusivamente al solaio interno ed è completamente avulso dai balconi sovrastanti e sottostanti.

Il **balcone incassato** è posto all'interno del perimetro esterno

dell'edificio, inserito nella sua struttura portante e non si protende autonomo nel vuoto. Forma una rientranza nella facciata dell'edificio e non sporge rispetto ai muri perimetrali, restando incassato nel corpo dell'edificio.

Sotto la tipologia di balcone incassato, rientrano:

- › i balconi a loggia (tipo incassato ma non completamente, viene fuori leggermente dal profilo dell'edificio);
- › i balconi a castello (tipologia di balcone che, pur inserendosi all'interno del profilo dell'edificio, visivamente risulta come staccato dallo stesso; inoltre la struttura portante fa tutt'uno con gli appartamenti);
- › il balcone a cielo aperto che si differenzia dalle altre tipologie perché contiene un passaggio accostato alla parete dell'edificio sul lato esterno con una ringhiera, parapetto o balaustra di protezione e serve per girare intorno all'edificio. Questa struttura in realtà viene definita "ballatoio" perché sono utilizzati come spazi comuni per accedere alle diverse stanze delle unità abitative.

## Deterioramento dei balconi

Una delle principali cause di degrado di un balcone da ristrutturare è data dall'esposizione agli agenti atmosferici. Infatti, neve, gelo, pioggia, vento, variazioni di temperature ecc. possono modificare lo stato del materiale che costituisce il balcone. Con il passare del tempo gli agenti atmosferici provocano dei danni notevoli.

I balconi da ristrutturare hanno generalmente evidenti segni di degrado che si notano già in superficie, come crepe nei muri, pezzi di intonaco distaccati e in altri casi anche presenza di ferro scoperto nella soletta armata con ruggine presente nella struttura metallica che compone il balcone. Quest'ultimo caso, generato da infiltrazioni di acqua piovana e continua pioggia sulla struttura del balcone, potrebbe mettere in pericolo l'incolumità delle persone che lo utilizzano. Questo problema può essere inoltre causato dalla mancanza di semplici accorgimenti costruttivi che occorrono a prevenire il ristagno d'acqua (gocciolatoi, elementi di scarico, corrette pendenze dei massetti ecc).

## PROFILI GIURISPRUDENZIALI

<b>Facciata del balcone</b>	I balconi consentono l'estensione della proprietà individuale mediante l'utilizzazione esclusiva della superficie praticabile e della possibilità di affaccio; altresì, essi si pongono come elementi decorativi esterni i quali si inseriscono nella struttura della facciata, e quest'ultima costituisce oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani riuniti in condominio. La facciata, quale parte presuntivamente comune dell'edificio, è destinata al servizio di tutti i condomini, cosicché le spese della sua manutenzione devono essere sostenute dai relativi titolari in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà. Ne deriva che le spese per gli elementi architettonici decorativi dei balconi, quando si identificano con la struttura della facciata, vanno ripartite a carico della collettività condominiale, suddivise tra tutti i condomini in maniera proporzionale alle singole quote di proprietà. Dicasi lo stesso per i cd. "frontalini", considerati elemento imprescindibile della facciata poiché assicurano l'estetica dello stabile tanto quanto lo stesso muro perimetrale dell'edificio con cui si integrano in un rapporto armonico.	(Trib. Roma 19 gennaio 2021, n. 915)
<b>Creazione di balconi</b>	La creazione di balconi, pur non comportando un aumento di volumetria o di superficie utile, altera l'aspetto estetico dell'edificio, comporta un apprezzabile mutamento nel prospetto, finanche quando limitato al cortile interno, ed è perciò ascrivibile alla categoria della ristrutturazione edilizia), a differenza della mera apertura di luci o finestre che può, in determinati contesti, essere ricondotta alla nozione di restauro e risanamento conservativo, specialmente quando destinata a migliorare la luminosità e salubrità delle unità residenziali. Secondo l'orientamento interpretativo consolidato, infatti, sono annoverabili tra gli interventi di restauro o risanamento conservativo soltanto le opere di recupero abitativo, che mantengono in essere le preesistenti strutture, alle quali apportano un consolidamento, un rinnovo o l'inserimento di nuovi elementi costitutivi, a condizione però che siano complessivamente rispettate la tipologia, la forma e la struttura dell'edificio.	(Tar Lombardia, Milano 2059/2019; Tar Puglia, Bari 470/2019; Consiglio di Stato 5358/2016)
<b>Modifica dei prospetti</b>	La manutenzione e la ristrutturazione di un balcone aggettante, ossia sporgente rispetto alla facciata dell'edificio e che non assolve ad alcuna funzione comune, sì da doversi considerare di esclusiva proprietà del titolare dell'unità immobiliare da cui vi si accede, spetta in maniera esclusiva al proprietario dell'appartamento in cui esso si trova, il quale deve intervenire in maniera celere e tempestiva quando dall'aggravarsi dello stato di conservazione o dalla cattiva manutenzione possono derivare danni a terzi. Il proprietario del balcone aggettante deve, dunque, farsi carico delle spese relative alla sua manutenzione e ristrutturazione. Spettano al proprietario del balcone aggettante, in particolare, le spese relative alla manutenzione e ristrutturazione del pavimento. Questi deve, quindi, risarcire gli eventuali danni subiti da terzi a causa del distacco o della caduta di intonaci o altro fuori dal balcone. Allo stesso modo, spettano al proprietario del balcone aggettante le spese derivate dalla cattiva manutenzione del pavimento nel caso in cui si sono formate delle fessurazioni o delle crepe che hanno determinato danni da infiltrazioni e da carente impermeabilizzazione, al proprietario del balcone sottostante.	(Trib. Catania 5 novembre 2019, n. 4380)
<b>Chiusura balconi</b>	Interventi edilizi consistenti nella chiusura di balconi, logge, terrazze, e nella loro trasformazione in verande, sono ascrivibili alla categoria della ristrutturazione edilizia, che necessita di apposita concessione (ora permesso di costruire), per cui la realizzazione di siffatti interventi senza titolo edilizio legittima perciò solo l'ordine di demolizioni, ferma recando l'ammissibilità (astratta) di una sanatoria.	(Tar Lombardia 6 settembre 2007, n. 5768)
<b>Modificazioni architettoniche</b>	Per effettuare una ristrutturazione è possibile aggiungere nuovi elementi all'edificio, anche mediante l'eliminazione di balconi o la sostituzione di aperture significative, dovendo, però, mantenere sostanzialmente la medesima sagoma della costruzione precedente, in quanto ne deve risultare un organismo solo in parte differente.	(Tar Liguria 1° luglio 2005, n. 999)
<b>Limiti di cubatura e di sagoma</b>	La ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione non deve essere necessariamente fedele al manufatto preesistente; la ricostruzione può anche prevedere modifiche al prospetto dell'edificio, prevedendo balconi al posto di finestre; in sede di ricostruzione è necessario rispettare soltanto i limiti di cubatura e di sagoma, modificando gli altri aspetti del fabbricato; la sagoma è cosa diversa dal prospetto; per la demolizione e ricostruzione è sufficiente la Dia e non è necessario il permesso di costruire.	(Tar Puglia 22 luglio 2004, n. 3210)
<b>Ristrutturazione edilizia</b>	Si qualifica ristrutturazione edilizia un intervento che preveda la realizzazione di balconi, degli infissi, delle facciate esterne di chiusura, delle opere di completamento dei vani e di tutti i servizi senza alcun incremento per i volumi, le sagome e le superfici - salvo una diversa distribuzione di quelle assentite - né una maggiore o diversa occupazione delle aree di sedime.	Consiglio di Stato 5 aprile 2004, n. 2142
<b>Ripartizione delle spese di ristrutturazione fra tutti i condomini</b>	Gli oneri riguardanti gli interventi alla struttura portante ed al piano di calpestamento dei balconi debbono gravare sui singoli condomini proprietari delle unità immobiliari cui i balconi stessi pertengono, mentre quelli riguardanti i frontalini devono invece gravare sull'intera collettività dei condomini.	(Trib. Milano 14 ottobre 1991)

Dove non sono presenti questi accorgimenti costruttivi, con il passare del tempo l'acqua penetra nella struttura e con le basse temperature si muta in ghiaccio, che aumentando di volume distacca l'intonaco.

I balconi possono subire danni anche per errori di progettazione o errori strutturali. Per questo motivo, ristrutturare i balconi può essere conseguenza di un solaio progettato male oppure da cedimenti strutturali successivi a eventi sismici (terremoti).

## AGEVOLAZIONI FISCALI

### Superbonus

#### Ripavimentazione e Superbonus

Se i lavori di coibentazione ammessi al Superbonus 110% riguardano anche i balconi, i relativi lavori potranno beneficiare del Superbonus 110%, così come quelli necessari al loro ripristino (per esempio la ripavimentazione). In caso contrario, se sono presenti tutti i requisiti oggettivi e soggettivi, per i balconi potrebbe trovare applicazione il bonus facciate al 90%.

### Bonus facciate

#### Interventi vari

L'agenzia delle Entrate è stata interpellata da un contribuente che chiedeva se potesse fruire del bonus facciate per interventi sui balconi. In particolare:

- › rifacimento della copertura del piano di calpestio del balcone;
- › sostituzione dei pannelli in vetro che costituiscono le pareti perimetrali del balcone;
- › tinteggiatura delle intelaiature metalliche che sostengono i pannelli di vetro e la

tinteggiatura e stuccatura della parete inferiore del balcone.

L'agenzia delle Entrate a fine agosto 2021 ha risposto che *"il Bonus Facciate spetta anche per le spese sostenute per il rifacimento della copertura del piano di calpestio del balcone e per la sostituzione dei pannelli in vetro che costituiscono le pareti perimetrali del balcone, trattandosi di elementi costitutivi del balcone stesso"*.

Lo stesso vale per tinteggiature e stuccature: *"Il Bonus facciate spetta, altresì per le spese sostenute per la ritinteggiatura delle intelaiature metalliche che sostengono i pannelli di vetro perimetrali del balcone nonché per la tinteggiatura e stuccatura della parete inferiore del balcone, trattandosi di opere accessorie e di completamento dell'intervento nel suo insieme, i cui costi sono strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento stesso"*. Con questo chiarimento l'agenzia delle Entrate sottolinea che il senso del Bonus facciate è coprire tutto ciò che serve a restituire integrità, stabilità e decoro estetico all'esterno degli edifici (**risposta 289 del 31 agosto 2020**).

#### Pavimentazione, relativa impermeabilizzazione e bonus

L'agenzia delle Entrate ha chiarito che il bonus del 90% si può applicare a diversi lavori eseguiti sui balconi tra cui, nel caso specifico, rimozione della pavimentazione esistente con suo rifacimento e impermeabilizzazione, rimozione/riparazione con successiva tinteggiatura delle parti ammalorate dei sotto-balconi e dei frontalini. Lo sgravio consente di detrarre il 90 per cento delle spese sostenute per il recupero e il restauro delle facciate esterne

degli edifici ubicati nei centri storici e nelle zone parzialmente o totalmente edificate (zone "A" e "B" così come definite dal Dm 1444/1968).

Secondo l'Agenzia, per quanto riguarda gli interventi edilizi *"su balconi o su ornamenti e fregi [...], la detrazione spetta per interventi di consolidamento, ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o rinnovo degli elementi costitutivi degli stessi. La detrazione, inoltre, spetta, tra l'altro, anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi in questione"*. Così il bonus facciate, precisa l'agenzia, *"spetta anche per le spese sostenute per la rimozione e impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione del balcone nonché per rimozione e riparazione delle parti ammalorate dei sotto-balconi e dei frontalini e successiva tinteggiatura"* (**risposta 411 del 25 settembre 2020**).

### Bonus ristrutturazioni

#### Trasformazione del balcone in veranda

Anche per l'anno solare 2021, il Governo italiano ha deciso la proroga di questa serie di agevolazioni fiscali che consentono così al cittadino, e contribuente, di rinnovare e migliorare l'abitazione affrontando con più tranquillità le spese. La legge di Bilancio indica quali sono le opere ammesse al Bonus ristrutturazioni:

- › la realizzazione di un balcone;
- › il rifacimento del balcone avente caratteri diversi (materiali, finiture e colori) da quelli preesistenti e nuova costruzione;
- › la trasformazione da balcone a veranda.

L'applicazione della detrazione si modifica nel caso di un condominio. In questa situazione infatti, qualunque intervento sul balcone, sia ordinario che straordinario, determina il diritto alla detrazione.

Sarà unicamente obbligatorio effettuare il pagamento dell'importo della quota di lavori spettante, come da bollettino fatto pervenire dall'amministratore di condominio. Al momento della dichiarazione dei redditi, sarà dunque tale documentazione di pagamento a fare fede, per far scattare il diritto alla detrazione.

Il bonus per opere relative a balconi consente al cittadino italiano la detrazione 50% dell'importo complessivo sostenuto. Tale somma è portata in detrazione al momento della dichiarazione dei redditi, diviso in 10 rate annuali di pari importo, a partire dall'anno successivo all'effettuazione dei lavori.

Dunque, per chi interviene con lavori di ristrutturazione nel 2021, comincerà a poter godere del bonus nella dichiarazione dei redditi del 2022.

Si ha diritto alla detrazione fino a capienza Irpef. Questo significa, facendo un esempio, che se un contribuente ha capienza pari ad € 8.500, a fronte di una rata annuale di € 9.600 per lavori realizzati, ottiene un rimborso massimo pari a € 8.500. La quota eccedente viene persa e non può ottenere altra forma di rimborso o rinviata all'anno successivo.

Chiarito l'aspetto fiscale, è importante conoscere le autorizzazioni da chiedere, necessarie per procedere all'intervento. Quando si decide di trasformare il balcone in veranda, la modifica della

volumetria richiede un titolo a operare che, generalmente, consiste nel Permesso di costruire. Prima di procedere a nuovi lavori, è consigliabile rivolgersi all'Ufficio tecnico del Comune in modo da compiere i passi adeguati, senza incorrere in sanzioni, o peggio ancora, perdere il diritto alla detrazione avendo effettuato lavori senza la necessaria documentazione.

## ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI

### Permessi per realizzare o modificare un balcone

Serve il permesso di costruire per la realizzazione o la modifica di balconi che comportano variazione del prospetto del fabbricato (*Tar Calabria, Catanzaro 26 gennaio 2018, n. 244*).

La realizzazione o la modifica di balconi importano variazione del prospetto del fabbricato, che attiene alla facciata dell'edificio ed è cosa diversa dalla sagoma, che indica, invece, la forma della costruzione complessivamente intesa e, quindi, il contorno dell'edificio (in materia, *Cassazione penale 11 maggio 2015, n. 20846; Tar Campania, Napoli 28 ottobre 2011, n. 5052*).

### Veranda sul balcone: serve il permesso del Comune

Il Consiglio di Stato ha stabilito che le verande realizzate sulla balconata di un appartamento, in quanto determinano una variazione planovolumetrica e architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzate, sono sempre soggette al preventivo rilascio di permesso di costruire. In assenza, il proprietario dell'appartamento potrebbe

essere accusato di abuso edilizio e, di conseguenza, essere costretto a demolire la veranda. Secondo i giudici di Palazzo Spada, infatti, deve escludersi che la trasformazione di un balcone o di un terrazzo in veranda costituisca una «pertinenza» in senso urbanistico.

La veranda, dunque, integra a tutti gli effetti un nuovo locale autonomamente utilizzabile, il quale viene ad aggregarsi a un preesistente organismo edilizio, per ciò solo trasformandolo in termini di sagoma, volume e superficie.

Da quanto precede, può affermarsi che le verande realizzate sulla balconata determinano una variazione planovolumetrica e architettonica dell'immobile e, dunque, sono soggette al preventivo rilascio di permesso di costruire.

La veranda, dunque, non integra una semplice pertinenza edilizia soggetta a Dia, ma un nuovo locale autonomamente utilizzabile che necessita di permesso di costruire. In caso di violazione, la sanzione applicabile è quella della demolizione (*Consiglio di Stato 1893 del 23 marzo 2018*).

### La realizzazione di un balcone è un intervento di ristrutturazione e non una manutenzione straordinaria

E ancora, il Tar Campania 5643/2018 ha spiegato che l'inserimento di un balcone in un edificio implica un aumento della superficie accessoria e modifica i prospetti. Per questo motivo si qualifica come ristrutturazione edilizia ai sensi degli articoli 3, comma 1 lettera d) e 10 comma 1

lettera c) del Dpr 380/2001.

I giudici hanno ricordato che quando un intervento edilizio è realizzato senza titolo abilitativo scatta l'ordine di demolizione.

È possibile pagare una multa ed evitare l'abbattimento dei manufatti abusivi solo nel caso in cui la demolizione possa causare un danno alle parti dell'edificio realizzate legittimamente. Si tratta comunque di un'eventualità da valutare nella fase esecutiva e che non può essere decisa a priori.

### **Manutenzione ordinaria**

In base a quanto definito dall'articolo 6 del Testo Unico Edilizia, eseguire interventi di manutenzione ordinaria rientra nell'ambito dell'attività edilizia libera e, pertanto, non richiede l'acquisto di particolari titoli edilizi come ad esempio la Cila, Scia e la Dia. Rientra nella manutenzione ordinaria la riparazione dei balconi, delle terrazze e relative ringhiere o parapetti. Secondo il glossario dell'edilizia libera, non sono

soggetti a titoli:

- › pavimentazione esterna e interna: sono consentiti riparazione, sostituzione, rinnovamento (comprese le opere correlate quali guaine, sottofondi ecc.);
- › intonaco interno ed esterno: sono consentiti rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese opere correlate);
- › parapetti e ringhiere: sono consentiti riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma. ●

**Proprietario ed editore**  
Il Sole 24 ORE S.p.A.

**Presidente**  
EDOARDO GARRONE

**Vice Presidente**  
CARLO ROBIGLIO

**Amministratore Delegato**  
GIUSEPPE CERBONE

**GRUPPO 24 ORE**

**Responsabile di redazione**  
Irene Chiappalone

**Coordinamento editoriale**  
Claudio Pagliara

**Redazione**  
Alda Palma, Maria Cristina Origlia

**Sede legale e direzione**  
Viale Sarca n. 223 - 20125 Milano  
Tutti i diritti sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta con mezzi grafici

e meccanici quali la fotocopiazione e la registrazione. L'Editore e gli Autori non potranno in alcun caso essere ritenuti responsabili, a qualsiasi titolo, nei confronti di qualsiasi terzo, per danni diretti o indiretti causati da/connessi alle informazioni contenute nella Guida e/o all'eventuale utilizzo delle stesse per qualsiasi finalità.

**Servizio clienti**  
Tel. 02.30300600

[servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com](mailto:servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com)

Questa pubblicazione è stata chiusa in redazione in data 3 settembre 2021.

## PARTI COMUNI CONDOMINIALI

# Barriere architettoniche, i lavori per l'eliminazione

*Il singolo condomino e non solo i condomini di età superiore ai 65 anni usufruisce del Superbonus in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e ss. Cc (AdE, interpello 455 del 5 luglio 2021)*

## Definizione

a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque e in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;

b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti;

c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

La legge in esame (13/1989) "Disposizioni per favorire il superamento dell'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" reca una disciplina concernente la nuova costruzione e la ristrutturazione degli edifici privati (inclusi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, adesso trasfusa nel Testo unico dell'edilizia. In questo percorso normativo si inserisce anche l'articolo 24 della legge 104/1992 (relativo all'abbattimento delle

barriere architettoniche), ripreso dal Dpr 380/2001.

## Ascensori e montacarichi

Questi impianti per disabili, indispensabili per superare eventuali barriere architettoniche all'interno degli edifici, presentano spazi, porte, posizionamento dei comandi e altre caratteristiche tecniche e funzionali adeguati al passaggio e al trasporto di disabili, garantendo la giusta manovrabilità all'interno delle aree, e una congrua autonomia nella fruizione del dispositivo. Secondo i tecnici in materia (Pesce, "L'installazione di un impianto ascensore non rientra nella ristrutturazione edilizia", in *condominioweb.com*, 3 dicembre 2018), le dimensioni degli ascensori per disabili subiscono una differenziazione a seconda che si tratti di un edificio già esistente sul quale vengono effettuate operazioni di ristrutturazione (si parla in tale caso di adeguamento: profondità minima di 1,20 mt. e larghezza minima di 0,80 mt.), o di un edificio di nuova costruzione (in quelli residenziali le misure dovranno garantire almeno 1,30 mt. di profondità e 0,95 mt. di larghezza). I montacarichi, invece,

rappresentano una soluzione alternativa, ma molto vantaggiosa, nelle ipotesi in cui non ci sia spazio a sufficienza per l'installazione di un ascensore tradizionale.

## Rampe e montascale

Le rampe permettono di superare gradini, marciapiedi, soglie o piccoli dislivelli che rappresentano veri e propri ostacoli alla mobilità autonoma di un disabile. Sul mercato ve ne sono di varie tipologie e materiali: dalle rampe in gomma a quelle pieghevoli, da quelle a coppia a quelle telescopiche, da quelle leggere in fibra di vetro richiudibili a quelle automatiche. Sono tutti prodotti a norma, di facile installazione e, in alcuni casi, anche portatili.

Il servoscala/montascale, invece, è dotato di pedana o di piattaforma orizzontale per consentire a disabili in sedia a rotelle di qualsiasi tipo o con altri ausili per il movimento, di superare l'ostacolo rappresentato da una rampa di scala o anche soltanto da pochi gradini.

I montascale a pedana possono essere installati facilmente in qualsiasi contesto, (sia all'interno, sia all'esterno): condomini, abitazioni indipendenti, luoghi di

lavoro, edifici pubblici e scuole, locali pubblici e luoghi di aggregazione; a seconda della natura del dislivello da affrontare, il montascale può essere rettilineo per rampe singole o curvilineo per rampe composte. In generale, il montascale a piattaforma può essere installato senza difficoltà anche su scale con rampe a pendenza variabile e frequenti cambi di pendenza (una situazione riscontrabile soprattutto negli edifici storici).

## AGEVOLAZIONI FISCALI

### Superbonus

**Quali sono le condizioni per poter usufruire del superbonus in merito all'installazione e posa in opera di una piattaforma in condominio finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche?**

Con riferimento alla possibilità di beneficiare dell'agevolazione Superbonus, relativamente all'intervento di installazione e posa in opera di una piattaforma elevatrice (intervento trainato), da parte di tutti i condomini che partecipano alla spesa e, dunque, non solo da parte di quelli di età superiore a 65 anni, si osserva che l'articolo 1, comma 66, lettera d) della legge di Bilancio 178 del 2020, ha modificato il comma 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, includendo tra gli interventi "trainati" anche gli "interventi previsti dall'articolo 16 bis, comma 1, lettera e), del Testo unico di cui al Dpr 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni".

Si tratta, in particolare, degli interventi "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, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104".*

Nella circolare 19/E del 2020 è stato, al riguardo, precisato che le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle singole unità immobiliari e che si riferiscono a diverse categorie di lavori quali, ad esempio, la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti), il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori), il rifacimento di scale e ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o di piattaforme elevatrici (circolare ministero delle Finanze 24 febbraio 1998, n. 57, par. 3.4).

Per essere agevolati, gli interventi in argomento devono presentare le caratteristiche tecniche previste dal Dm 14 giugno 1989, n. 236 (legge di settore). Inoltre, come chiarito in risposta all'interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021 la presenza, nell'edificio oggetto degli interventi, di "persone di età superiore a sessantacinque anni" è, in ogni caso, irrilevante ai fini dell'applicazione del beneficio, atteso che, come ribadito con la circolare 19/E dell'8 luglio 2020, la detrazione di cui al citato articolo 16 bis, comma 1, lettera e), del Tuir spetta per le spese sostenute per gli

interventi che presentano le caratteristiche previste dalla specifica normativa di settore applicabile ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche, anche in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto degli interventi.

La predetta detrazione spetta, in sostanza, qualora l'intervento presenti le caratteristiche di cui al citato decreto ministeriale, a prescindere dalla sussistenza di ulteriori requisiti, quali, tra gli altri, la presenza nell'immobile o nell'edificio di persone di età superiore a sessantacinque anni. Ciò trova conferma anche nella recente risposta dell'agenzia delle Entrate: "le spese che il condominio sostiene per gli interventi di installazione e messa in opera della piattaforma elevatrice in favore di soggetti con ridotta capacità motoria, siano ammesse al Superbonus.

*Il singolo condòmino e non solo i condomini di età superiore ai 65 anni usufruisce della detrazione per i lavori, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile" (interpello 455 del 5 luglio 2021).*

**In tema di Superbonus e di eliminazione barriere architettoniche, basta la presentazione della sola comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila)**

A seguito delle novità introdotte dal Dl 31 maggio 2021, n. 77 (decreto Semplificazioni) inserite all'interno dell'art. 119 del Dl 34/2020, è stato osservato (Poggiani, *Eliminazione barriere più snella*, in Italiaoggi Sette - n. 156, pag. 5 del 5 luglio 2021) che, ove gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche siano

«trainati» da quelli di riqualificazione energetica, si rende necessario ottenere il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, ai sensi del comma 3, dell'art. 119 del DL 34/2020 mentre se sono «trainati» dagli interventi destinati al contenimento degli eventi sismici non risulta necessaria la riduzione della classe di rischio sismico dell'edificio, oltre che ovviamente nemmeno il miglioramento di classe energetica.

L'ulteriore novità concerne il titolo abilitativo necessario per la realizzazione degli interventi con la detrazione maggiorata del 110%. Per effetto dell'introduzione del nuovo comma 13 *ter*, nel citato art. 119, gli interventi che fruiscono della detrazione del 110%, con la sola eccezione di quelli relativi alla demolizione e alla ricostruzione dell'edificio, sono, innanzitutto, considerati interventi di manutenzione straordinaria, con la conseguenza che per il rilascio della necessaria autorizzazione risulta sufficiente l'ottenimento della comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila).

Dunque, in tema di superbonus e di eliminazione barriere architettoniche, presentazione della sola comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila), salvo per gli interventi di demolizione e ricostruzione, e tetto massimo di spesa per gli enti non commerciali in aumento.

### **Bonus ristrutturazione**

***In tema di eliminazione delle barriere architettoniche, per gli interventi di ristrutturazione edilizia sugli immobili è possibile fruire di una detrazione Irpef?***

Secondo quanto riportato dalla pagina istituzionale dell'agenzia

dell'Entrate ([agenziaentrate.gov.it/portale/eliminazione-delle-barriere-architettoniche](http://agenziaentrate.gov.it/portale/eliminazione-delle-barriere-architettoniche)), per gli interventi di ristrutturazione edilizia sugli immobili è possibile fruire di una detrazione Irpef pari al:

- › 50%, da calcolare su un importo massimo di 96.000 euro, se la spesa è sostenuta nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2021;
- › 36%, da calcolare su un importo massimo di 48.000 euro, per le spese effettuate dal 1° gennaio 2022.

Rientrano nella categoria degli interventi agevolati:

- › quelli effettuati per l'eliminazione delle barriere architettoniche (per esempio, ascensori e montacarichi);
- › i lavori eseguiti per la realizzazione di strumenti che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo tecnologico, siano idonei a favorire la mobilità interna ed esterna delle persone portatrici di handicap grave, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge 104 del 1992.

La detrazione è prevista solo per interventi sugli immobili effettuati per favorire la mobilità interna ed esterna del disabile (la detrazione non è fruibile contemporaneamente alla detrazione del 19% prevista per le spese sanitarie riguardanti i mezzi necessari al sollevamento del disabile).

### **ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI**

***Per eliminarle le barriere serve il permesso di costruire?***

Secondo la Suprema Corte non serve il Permesso di costruire quando si abbattano barriere architettoniche. Quanto alla definizione di "barriere

architettoniche" per i soggetti disabili, deve preliminarmente ricordarsi che le opere funzionali all'eliminazione delle barriere architettoniche sono solo quelle tecnicamente necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e non quelle dirette alla migliore fruibilità dell'edificio e alla maggior comodità dei residenti (*Cassazione penale 18 settembre 2013, n. 38360*).

Al contempo viene, oltremodo, specificato, in relazione alla realizzazione di rampe o ascensori esterni o altri manufatti che alterano la sagoma dell'edificio debba trovare applicazione il regime della Segnalazione certificata di inizio attività, di cui all'art. 22 del Testo unico per l'Edilizia, ciò emerge dalla successiva espressione "se si tratta di opere miranti solo alla migliore fruibilità e comodità dei residenti, non trova applicazione quanto previsto dall'articolo 6, attività di edilizia libera, il quale si riferisce invece a interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio".

***Quali sono le pratiche e i titoli abilitativi necessari per le opere volte all'abbattimento delle barriere architettoniche?***

Secondo i tecnici in materia (Abbattimento barriere 2021: ascensori, rampe disabili - pratica permessi normativa, in *studiomadera.it*, agg. 15 febbraio 2021), tra le opere eseguite senza alcun titolo, l'art. 6 del Testo unico sull'Edilizia comma b) inserisce tutti gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non

## PROFILI GIURISPRUDENZIALI

<b>Ascensore su area comune</b>	L'installazione di un ascensore su area comune, allo scopo di eliminare le barriere architettoniche, rientra fra le opere di cui all'art. 27, comma 1, legge 118/1971 ed all'art. 1, comma 1, Dpr 384/1978, e, pertanto, costituisce un'innovazione che, ex art. 2, commi 1 e 2, legge 13/1989, deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, commi 2 e 3, Cc, con l'osservanza dei limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 Cc. La verifica della legittimità dell'opera deve tenere conto del principio di solidarietà condominiale, che implica il contemperamento di vari interessi, tra i quali rientra anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, trattandosi di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati e che conferisce comunque legittimità all'intervento innovativo, se idoneo, anche se non ad eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione. Di fronte alla possibilità di eliminare le barriere architettoniche, la perdita della possibilità di affaccio dai poggiali condominiali dal lato frontale degli stessi è, di certo, un sacrificio che appare ragionevole e sostenibile come affermato nella fattispecie.	(Trib. Pordenone, 25 maggio 2020, n. 267)
<b>Distanze</b>	Le opere funzionali all'eliminazione delle barriere architettoniche sono solo quelle tecnicamente necessarie a garantire l'accessibilità degli edifici privati. Qualora tali presupposti non ricorrono (nella specie perché ritenuti dal giudice a quo come non provati) deve escludersi che la distanza da rispettare per la costruzione di una gradinata sia di tre metri, anziché di cinque metri, giacché tale affermazione si fonda sul non provato presupposto che la scala in oggetto sia opera idonea a eliminare le barriere architettoniche.	(Cassazione 20 aprile 2020, n. 7944)
<b>Proprietà continue</b>	Ai fini della legittimità dell'intervento innovativo approvato ai sensi dell'art. 2, legge 13/1989, è sufficiente che lo stesso produca un risultato conforme alle finalità della legge, attenuando sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione. Ne consegue che il condomino può installare l'ascensore esterno al fabbricato anche se riduce la veduta di alcuni e non rispetta le distanze dalle proprietà contigue; quindi, ove il giudice verifica il rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 Cc, deve ritenersi legittima l'opera realizzata.	(Cassazione 26 novembre 2019, n. 30838)
<b>Obesità dei condomini</b>	La condizione di obesità che si riflette nella sfera del movimento è assimilata ad una disabilità in quanto non ci si può aspettare che il soggetto salga a piedi, fino all'ultimo piano, senza rischi per la salute. Ne consegue che, in tale situazione, il condomino può installare a sue spese l'ascensore anche senza autorizzazione dell'assemblea.	(Trib. Roma 16 novembre 2018, n. 22022)
<b>Edifici sottoposti a vincolo come beni culturali</b>	Ai sensi dell'art. 4 della legge 13/1989, gli interventi volti ad eliminare le barriere architettoniche previste dall'art. 2 della stessa legge, ovvero quelli volti a migliorare le condizioni di vita delle persone svantaggiate, dovendosi intendere come tali non solo quelle portatrici di disabilità, ma anche le persone che soffrono di disagi fisici e difficoltà motorie, possono essere effettuati anche su edifici sottoposti a vincolo come beni culturali (nel caso di specie, veniva accolta la richiesta avanzata da persona anziana di installare un ascensore all'interno del cortile dell'edificio storico nel quale era situato l'appartamento di sua proprietà).	(Consiglio di Stato 18 ottobre 2017, n. 4824)
<b>Vano scala</b>	È legittima la delibera dell'assemblea di condominio che, con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 5, Cc, richiamato dall'art. 1120 stesso Codice, deliberi l'installazione di un ascensore nel vano scala condominiale a cura e spese di alcuni condomini soltanto, purché sia fatto salvo il diritto degli altri condomini di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi di tale innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dell'impianto ed in quelle di manutenzione dell'opera, ed ove inoltre risulti che dalla stessa non derivi, sotto il profilo del minor godimento delle cose comuni, alcun pregiudizio a ciascun condomino ai sensi dell'art. 1120, comma 2, Cc, non dovendo necessariamente derivare dall'innovazione un vantaggio compensativo per il condomino dissenziente.	(Cassazione 8 ottobre 2010, n. 20902)
<b>Cavedio</b>	Ai fini della legittimità della deliberazione adottata dall'assemblea dei condomini ai sensi della legge n. 13 del 9.1.1989, l'impossibilità di osservare, in ragione delle particolari caratteristiche dell'edificio (nella specie, di epoca risalente), tutte le prescrizioni della normativa speciale diretta al superamento delle barriere architettoniche non comporta la totale inapplicabilità delle disposizioni di favore, finalizzate ad agevolare l'accesso agli immobili dei soggetti versanti in condizioni di minorazione fisica, qualora l'intervento (nella specie, installazione di un ascensore in un cavedio) produca, comunque, un risultato conforme alle finalità della legge, attenuando sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione.	(Cassazione 26 luglio 2013, n. 18147)
<b>Servo scala</b>	In tema di eliminazione delle barriere architettoniche, la legge 13/1989 costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici, sicché il diritto al mantenimento ed all'uso dei dispositivi antibarriera (nella specie, un dispositivo servo scale), installati (anche provvisoriamente) in presenza di un soggetto residente portatore di handicap, non costituisce un diritto personale ed intrasmissibile del condomino disabile, che si estingue con la morte dello stesso.	(Cassazione 26 febbraio 2016, n. 3858)

comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; è quindi il caso di installazione di montascale o piattaforma elevatrice. In tale caso, non occorre presentare alcuna pratica, ma occorre analizzare le prescrizioni dei regolamenti edilizi comunali di interesse.

Viceversa, secondo la relazione tecnica in commento, i casi non ricadenti nel comma *b*), sono assoggettati a Segnalazione certificata di inizio dell'attività (Scia), purché non rientrino tra le tipologie che l'art. 10 riconduce al regime del permesso di costruire.

In ogni caso restano salve le prescrizioni in materia di norme antisismiche, sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, efficienza energetica, tutela dal rischio idrogeologico e vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali, oltre a ulteriori prescrizioni da normative regionali, ai fini del preventivo conseguimento o dell'indizione della Conferenza di

Servizi per il rilascio dei relativi nulla osta, pareri e/o autorizzazioni da parte degli enti preposti.

**Quali sono le deroghe alle prescrizioni tecniche per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche?**

Il Dm 236/1989, nel disporre le deroghe alle prescrizioni tecniche, giusto art. 7 commi 4 e 5 testualmente recita

- › al punto 7.4: *“Le prescrizioni del presente decreto sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative tecniche specifiche, non possono essere realizzati senza barriere architettoniche, ovvero per singoli locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati;*
- › al punto 7. 5: *“Negli interventi di ristrutturazione, fermo restando il rispetto dell'art. 1 comma 3 della legge 13/1989, sono ammesse deroghe alle norme del presente decreto in caso di dimostrata impossibilità tecnica*

*connessa agli elementi strutturali ed impiantistici. [...]”*

In proposito, secondo altra testata (“Barriere architettoniche: disciplina urbanistico-edilizia, superbonus 110% e bonus ordinari”, in *lavoripubblici.it*, 31 maggio 2021) le deroghe ineriscano edifici e/o loro porzioni che, nel rispetto di normative tecniche specifiche, non possono essere realizzati, ristrutturati o mantenuti se non previsti interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, risultano concesse le deroghe solo se dimostrata l'impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

L'applicazione delle eccezioni interessa anche i volumi tecnici che, come da art. 13, comma 7, Dpr 503/1996 non si computa ai fini della volumetria utile, essendo la “pertinenza” strettamente necessaria a consentire l'accesso a quelle aree riservate agli impianti tecnici non allocate nel corpo dell'edificio. ●

**24ORE**  
PROFESSIONALE

SMART **24** LEX

La soluzione per affrontare le nuove sfide della professione legale.

[smart24lex.com](http://smart24lex.com)



## PARTI COMUNI CONDOMINIALI

# Box auto, ovvero le aree destinate a parcheggio

*Superbonus: è irrilevante la circostanza che le pertinenze siano o meno servite dall'impianto termico; esse però devono riferirsi a immobili che si trovano all'interno dello stesso edificio oggetto dell'intervento*

## Definizione

Particolare rilevanza hanno nella nostra ottica i parcheggi c.d. "condominali", vale a dire quelle "parti comuni" dell'edificio in regime di condominio destinate, appunto, a parcheggio.

La cosiddetta "riforma del condominio" (legge 220/2012, in vigore dal 18 giugno 2013), intervenendo sul testo dell'art. 1117 Cc, ha ricompreso "le aree destinate a parcheggio" nell'elenco ivi riportato di "beni" e "impianti" comuni, con la conseguenza di far agire, per tale tipologia di "locali", la presunzione relativa di proprietà condominiale. Tuttavia, la "novella" non appare avere apportato alcuna novità sul punto, stante la valenza della "destinazione" concreta del bene/impianto, pacificamente riconosciuta in grado di far discendere l'attribuzione di titolarità esclusiva o comune.

Sotto altro aspetto, ma sempre con riferimento ai parcheggi nell'ambito condominiale, va evidenziato che una certa rilevanza assume il cortile (la cui funzione specifica è quella di dare aria e luce al fabbricato), che, secondo la giurisprudenza, ben

può essere utilizzato per l'allocazione delle automobili. Quest'ultima puntualizzazione consente di introdurre il tema delle regole che disciplinano l'utilizzazione dei parcheggi condominiali.

## Regole sui parcheggi in condominio

Le norme che vanno applicate a tale proposito sono certamente l'art. 1102 Cc, ma anche l'art. 1120 dello stesso codice in materia di innovazioni; l'utilizzazione "a parcheggio" del cortile deve essere valutata caso per caso in rapporto alla specifica destinazione della relativa area (che deve essere sempre rispettata), applicando un parametro valutativo che tenga conto delle concrete situazioni di fatto (vale a dire, delle caratteristiche dell'area medesima) nonché dell'eventuale precedente destinazione data ad essa dai condomini o dall'originario proprietario dell'edificio.

Nel caso in cui il regolamento condominiale preveda espressamente il divieto di destinare a parcheggio il cortile comune o altri spazi circostanti l'edificio ovvero stabilisca una specifica destinazione di tali aree

(per esempio, a giardino), la relativa prescrizione deve qualificarsi di natura contrattuale, con la conseguenza che qualsiasi intervento su di essa (modifica, integrazione e/o abolizione) dovrà essere effettuato con il consenso unanime di tutti i condomini.

L'assemblea, con apposita sua deliberazione, nel destinare uno spazio comune al parcheggio di autovetture, può disporre la delimitazione con segni materiali degli spazi riservati all'uso dei singoli condomini; una siffatta decisione è del tutto legittima in quanto non comporta alcuna innovazione, e per la sua validità è sufficiente una maggioranza semplice (*Cassazione 16 febbraio 1977, n. 697 e 9 dicembre 1988, n. 6673; Trib. Foggia, 25 marzo 1994*).

Da non confondere, però, con l'ipotesi in cui l'assemblea - in maniera invalida - delibere l'assegnazione di un posto macchina, ben individuato e immodificabile, ad ogni condomino nominativamente e in via esclusiva, in tale caso si configura un'ipotesi di nullità della deliberazione poiché si vuol procedere, in realtà, a una (inammissibile) divisione dell'area

**PROFILI GIURISPRUDENZIALI**

<b>Diritto singolo condomino</b>	In tema di condominio, non sussiste nullità della delibera dell'assemblea che abbia stabilito di ridisegnare i posti auto in conformità della mappa, fonte del diritto di ciascun condomino al proprio posto auto, ed altresì in conformità a quanto previsto dal regolamento contrattuale di condominio, laddove non risulti dimostrato che essa abbia inciso in maniera lesiva sul diritto del singolo condomino a parcheggiare nel cortile comune.	(Trib. Milano, 15 marzo 2021, n. 2179)
<b>Assegnazione dei singoli posti auto nel cortile</b>	La delibera dell'assemblea condominiale che assegna i singoli posti auto ricavati nell'area cortiliva comune, senza però attribuire agli assegnatari il possesso esclusivo della porzione loro assegnata, è validamente approvata a maggioranza, non essendo necessaria l'unanimità dei consensi, in quanto essa disciplina le modalità di uso del bene comune, e si limita a renderne più ordinato e razionale il godimento paritari. Si profila un motivo di nullità qualora la delibera, nell'assegnare le aree destinate a parcheggio delle automobili, incida sui diritti individuali di proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, quale, ad esempio, il diritto di accesso al box di proprietà.	(Trib. Messina 1° settembre 2020, n. 1357)
<b>Vincolo di destinazione agli spazi per parcheggio</b>	Il vincolo di destinazione impresso agli spazi per parcheggio dall'articolo 41-sexies della legge n. 1150 del 1942, in base al testo introdotto dall'articolo 18 della legge n. 765 del 1967, norma di per sé imperativa, non può subire deroghe mediante atti privati di disposizione degli stessi spazi, la cui clausole difformi sono perciò sostituite di diritto dalla medesima norma imperativa. Tale vincolo si traduce in una limitazione legale della proprietà, che può essere fatta valere, con l'assolutezza tipica dei diritti reali, nei confronti dei terzi che ne contestino l'esistenza e l'efficacia. La normativa urbanistica, dettata dall'articolo 41-sexies della legge n. 1150 del 1942, si limita, tuttavia, a prescrivere, per i fabbricati di nuova costruzione, una misura proporzionale alla cubatura totale dell'edificio da destinare obbligatoriamente a parcheggi, pari a un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruito, secondo i parametri applicabili per l'epoca dell'edificazione (parametri nella specie modificati dall'articolo 2 della legge n. 122 del 1989). Ai fini del rispetto del vincolo di destinazione impresso agli spazi per parcheggio dall'articolo 41-sexies citato, il rapporto tra la superficie delle aree destinate a parcheggio e la volumetria del fabbricato, così come richiesto dalla legge, va dunque effettivamente verificato a monte dalla Pa nel rilascio della concessione edilizia.	(Cassazione 9 ottobre 2020, n. 21859)
<b>Assegnazione dei singoli posti auto</b>	In materia condominiale l'assegnazione dei posti auto nel cortile comune costituisce manifestazione del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune consentito dall'assemblea. Detta regolamentazione, con relativa assegnazione dei singoli posti auto, non determina la divisione del bene comune né la nascita di una nuova figura di diritto reale essendo solo finalizzato a rendere solo più ordinato e razionale l'uso paritario della cosa comune. La delibera di assegnazione dei singoli posti auto nel cortile comune, è approvata validamente a maggioranza, non essendo a tal fine necessaria l'unanimità dei consensi disciplinando la stessa, le modalità di uso del bene comune e limitandosi a rendere più ordinato e razionale il godimento paritario.	(Trib. Napoli 27 luglio 2020, n. 5356)
<b>Permesso di costruire</b>	Costituisce intervento soggetto a permesso di costruire la semplice realizzazione di un parcheggio su un terreno in precedenza libero, perché esso comporta un aumento del carico urbanistico.	(Consiglio di Stato 27 giugno 2019, n. 4423)
<b>Presunzione di comproprietà</b>	La disciplina del condominio degli edifici è ravvisabile ogni qual volta sia accertato in fatto un rapporto di accessorietà necessaria che lega alcune parti comuni - quali quelle elencate in via esemplificativa dall'art. 1117 Cc - ad unità o porzioni di proprietà individuale, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso. Pertanto, anche i proprietari esclusivi di spazi destinati a posti auto compresi nel complesso condominiale possono dirsi condomini, e quindi presumersi comproprietari (nonché obbligati a concorrere alle relative spese, ex art. 1123 Cc) di quelle parti comuni che, al momento della formazione del condominio, si trovino in rapporto di accessorietà, strutturale e funzionale, con detti spazi.	(Cassazione 16 gennaio 2018, n. 884)

comune (Cassazione 21 novembre 2016, n. 23660); pacifica la validità di una decisione dell'assemblea che, in ragione dell'insufficienza della superficie dell'area comune, disponga l'uso "turnario" dei parcheggi ivi allocati.

Per quanto riguarda, infine, il cosiddetto "uso indiretto" dell'area comune (che, come noto, avviene attraverso la locazione a terzi o a

singoli condomini), la giurisprudenza ha statuito che la delibera (da assumere a maggioranza, in quanto atto di ordinaria amministrazione) è legittima ritenendo concretamente impossibile l'uso diretto da parte di tutti i partecipanti, sia nella forma dell'utilizzazione promiscua, sia in quella "a turno" (temporale o spaziale).

**AGEVOLAZIONI FISCALI****Superbonus**

**Anche in corrispondenza del garage, non riscaldato, è possibile usufruire del Superbonus per realizzare il cappotto termico?**  
L'agenzia delle Entrate, con **circolare 30 del 22 dicembre 2020**, alla domanda se "nel caso di

*intervento sull'impianto termico centralizzato concorrono alla determinazione della spesa massima ammissibile anche le pertinenze non servite dall'impianto termico", ha specificato che l'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari. In sostanza è stato ritenuto irrilevante la circostanza che le pertinenze fossero o meno servite dall'impianto termico.*

L'unico dato da tenere presente, e indicato nella stessa circolare, è che le pertinenze, a prescindere dal fatto che siano o meno riscaldate, devono riferirsi a immobili che si trovano all'interno dello stesso edificio oggetto dell'intervento.

Nel caso di un condominio dunque nulla vieta di considerare anche queste pareti all'interno del tetto di spesa previsto dal Superbonus.

Anche nel caso di un edificio unifamiliare costituito, per esempio, da abitazione, garage e locale deposito, gli eventuali interventi per la coibentazione possono riguardare tutte le pareti e non solo quelle che delimitano i locali riscaldati, in quanto l'agevolazione è riconosciuta per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici.

L'intervento deve essere effettuato su una porzione superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e portare alla riduzione di due classi energetiche dell'intero fabbricato. Il tutto a prescindere dal fatto che la singola parete sulla quale si interviene delimiti o meno a sua volta locali riscaldati.

### **Le cantine e i garage all'interno di un condominio che sono accatastati a parte rispetto all'appartamento hanno diritto ai lavori dell'involucro comune?**

Come esposto precedentemente, ai fini del calcolo del tetto di spesa sul quale può essere riconosciuto il Superbonus debbono essere **conteggiate tutte le unità immobiliari** presenti dell'edificio singolarmente accatastate. Quindi hanno diritto a un **proprio tetto di spesa anche le cantine e i garage.**

Trattandosi di intervento condominiale, i proprietari avranno diritto all'agevolazione in qualità di condomini e, di conseguenza, in base ai millesimi di proprietà.

Nonostante questa riflessione, a rigore della diagnosi argomentativa sostenuta dall'Ente tributario, con riferimento ai posti auto, non ci sono riferimenti normativi definiti, se non la definizione che, nelle agevolazioni del bonus 110%, rientrano tutti i lavori di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio in un principio di comunione forzosa del condominio in cui rientrano box e cantine. Pertanto la questione deve essere affrontata con particolare attenzione al richiamato involucro dell'edificio condominiale e, quindi, l'efficientamento energetico dell'involucro dell'edificio potrebbe riguardare anche i posti auto, se vengono effettuati dei lavori di isolamento termico sulle relative parti interessate, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'intero edificio così come richiamato dall'art. 119 del DL 34/2020.

### **Bonus ristrutturazione**

Tale incentivo (50 %) riguarda la detrazione del box auto e, in particolare se seguenti tipologie di lavori:

- › interventi di riparazione o sostituzione di strutture, finalizzati a rinnovare quelle presenti nel box esistente;
- › interventi di nuova costruzione di garage o posti auto pertinenziali;
- › acquisto di box auto o parcheggi di pertinenza e di nuova costruzione.

Secondo alcuni esperti, ("Detrazione Box Auto e Bonus Ristrutturazioni: tutto quello che c'è da sapere", in *Immobilgreen.it*, 10 novembre 2020), la nuova costruzione di garage o parcheggi pertinenziali all'unità edilizia è applicabile tanto alle case singole, quanto agli edifici plurifamiliari come i condomini. Le tipologie di autorimesse incentivabili sono:

- › box auto interrati; box auto fuori terra;
- › garage veri e propri;
- › posti auto coperti (da una tettoia o da una pergola);
- › posti auto scoperti.

Possono essere indifferentemente di proprietà esclusiva o comune, ma devono avere carattere pertinenziale rispetto a un'unità abitativa, anche se non si trovano in diretta adiacenza ad essa.

Ciò implica che siano catastalmente classificati come "pertinenza" in base all'art. 817 del Codice civile (cose e ambienti destinati in modo durevole al servizio o ornamento di un'altra cosa).

Rientrando formalmente nella categoria di ristrutturazione, l'importo detraibile massimo è pari a 96.000 euro per ogni unità immobiliare: al 50% della spesa, ovvero si possono portare in

detrazione fino a 48.000 euro.

Nel caso di nuova costruzione, sono ammesse in detrazione tutte le spese sostenute per la realizzazione del box (o garage o posto auto), come le opere di fondazione, le strutture, gli impianti e le finiture, nonché le relative spese tecniche (per esempio, per la progettazione e la direzione lavori).

Condizione necessaria per richiedere la detrazione fiscale è il possesso di un regolare permesso di costruire che certifichi la sussistenza dell'opera. Quindi, in caso di:

- › **ristrutturazione**, il vincolo di pertinenzialità deve risultare dall'atto di proprietà;
- › **nuova costruzione**, dal permesso di costruire;
- › **acquisto**, il box deve essere reso pertinenziale mediante un atto notariale.

La detrazione per opere di rifacimento del box pertinenziale non permette al contribuente di richiedere il Bonus mobili per l'acquisto di arredi ed elettrodomestici da sistemare nell'immobile.

L'agenzia delle Entrate ha però chiarito che il bonus non si applica alla ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso. Il chiarimento è arrivato con la **risposta 6 del 19 settembre 2018** all'interpello di un contribuente (nello specifico, si trattava di un'impresa che aveva trasformato in garage alcune abitazioni di un fabbricato e intendeva usufruire della detrazione).

Le Entrate hanno specificato che la detrazione 50% si applica a box di nuova costruzione intesa come realizzazione *ex novo* di un manufatto edilizio.

L'intervento in esame consisteva invece nella ristrutturazione con

cambio di destinazione d'uso di immobili a uso abitativo, pertanto risulta non agevolabile).

### **Sismabonus acquisti**

Secondo quanto riportato dal portale di Ance (**suggerimento 845/115 del 4 novembre 2020**) il "Sismabonus acquisti" è una detrazione riconosciuta agli acquirenti di unità immobiliari oggetto di interventi edilizi "antisismici", effettuati tramite demolizione e ricostruzione di interi fabbricati, anche con variazione volumetrica, ove consentite, da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedono, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, all'alienazione dell'immobile.

L'agevolazione, che rientra nell'ambito applicativo del Sismabonus, è in vigore dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, salvo eventuali proroghe. Dunque, secondo il documento, nel caso di acquisto, unitamente all'immobile, anche di pertinenze (nel caso di specie un box auto) **il limite massimo di spesa (euro 96.000) è unico**.

---

## **ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI**

### **Permesso di costruire**

Per costruire un garage o un box auto in un giardino privato è necessario richiedere il permesso di costruire, senza il quale si rischia l'abuso edilizio, e un'opera realizzata che risulti poi abusiva dovrà essere demolita.

E ciò anche se non c'è un aumento del carico urbanistico, la licenza è sempre necessaria salvo che il piano regolatore disponga diversamente.

Ai sensi della normativa civilistica e fiscale, il garage è considerato una pertinenza della casa, tant'è che su di esso non si paga l'imposta sugli immobili. Ma questo non conta ai fini urbanistici. Difatti, prima di coprire il box auto e trasformarlo in un garage, il proprietario che vuol essere in regola con l'amministrazione - e quindi anche con il Codice penale per il quale l'abuso edilizio è un reato - deve chiedere il permesso di costruire del Comune. Secondo il consiglio di Stato (*Consiglio di Stato 2348/17 del 17 maggio 2017*) la natura di pertinenza urbanistica vale solo per le opere di modesta entità e accessorie rispetto a un'opera principale, quali ad esempio i piccoli manufatti per il contenimento di impianti tecnologici, ma non anche opere che, dal punto di vista delle dimensioni e della funzione, si connotino per una propria autonomia rispetto all'opera cosiddetta principale e non siano coesenziali alla stessa (tale, cioè, che non ne risulti possibile alcuna diversa utilizzazione economica).

Ai fini edilizi, infatti, non si può parlare di «pertinenza» quando sia realizzato un nuovo volume, su un'area diversa e ulteriore rispetto a quella già occupata dal precedente edificio, oppure sia realizzata una qualsiasi opera - come una tettoia - che ne alteri la sagoma. Pertanto è necessaria la concessione edilizia quando si tratti di un «manufatto edilizio» (*Consiglio di Stato 3952/2014*), fermo restando che il piano regolatore urbano può disporre diversamente.

### **Autorimesse e parcheggi senza permesso edilizio**

In tema, giova ricordare che la cosiddetta legge Tognoli (legge

122/1989) all'art. 9 prevede per i proprietari di immobili la possibilità di realizzare, nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, **anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti**. Si tratta di parcheggi che possono essere realizzati, a uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, a condizione che non siano in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

Restano comunque fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica e ambientale e i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai ministeri dell'Ambiente e per i Beni culturali e ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. Poi, il comma 2 dell'art. 9 prevede espressamente che **l'esecuzione**

**delle opere e degli interventi sopra descritti è soggetta a segnalazione certificata di inizio attività**, che ha sostituito - per effetto dell'art. 17, comma 2, legge 164/2014 - la dichiarazione di inizio attività. È opportuno ricordare che bisogna tenere presenti i criteri fissati dall'art. 3, comma 1, lett. e) e dall'art. 6, Tu edilizia.

#### **Aspetti giurisprudenziali sulle autorizzazioni**

La terza sezione della Corte di Cassazione, con la sentenza 10927 del 13 marzo 2019, ha ribadito che lo speciale regime di favore introdotto dalla legge 122/1989 è applicabile solo nel caso in cui ricorrano tutti i requisiti richiesti, in difetto dei quali le opere realizzate resteranno soggette al regime generale che richiede il permesso di costruire (deve, pertanto, escludersi l'applicazione della normativa in esame qualora si realizzi, in aggiunta alla costruzione di un garage interrato, un insieme ulteriore di opere ad esso accessorie finalizzate a una nuova

sistemazione degli accessi all'edificio residenziale).

Secondo altro orientamento, la costruzione di autorimesse o parcheggi destinati a pertinenza di fabbricati non preesistenti è **soggetta a permesso edilizio e non a semplice autorizzazione**, atteso che, in caso di contestuale costruzione *ex novo* del fabbricato e del parcheggio che ne costituisce pertinenza, la realizzazione di quest'ultimo non può andare disgiunta da quella del fabbricato, con conseguente assoggettamento dell'opera complessivamente considerata a unico regime giuridico (*Cassazione 6 marzo 2003, n. 22929*).

È bene precisare che la costruzione di autorimesse o parcheggi destinati a pertinenza di fabbricati esistenti è **soggetta ad autorizzazione gratuita solo se nella relativa domanda sia preventivamente indicato il fabbricato servito**, in modo da individuare immediatamente il vincolo funzionale previsto per la deroga alla normale sottoposizione al regime del permesso di costruire. ●

**VALORE24**  
Locazioni

[valore24.com/locazioni](http://valore24.com/locazioni)



**24ORE**  
PROFESSIONALE

## IMPIANTI COMUNI CONDOMINIALI

# Canna fumaria, lo scarico sul tetto

*Ai fini del Superbonus, è necessario effettuare uno studio di fattibilità con un'attestazione Ape energetica e valutare gli interventi da realizzare rispettando i requisiti tecnici richiesti dal decreto legge 34/2020*

## Definizione

I prodotti della combustione vengono smaltiti in atmosfera attraverso l'impiego di strutture deputate, identificabili con camini e canne fumarie il cui funzionamento si regola sulla differenza di pressione che viene a crearsi alla base, per effetto della maggior temperatura, e quindi minore densità, dei gas all'interno della canna rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'aria esterna. Questi apparecchi espellono i fumi residui con scarico a tetto o scarico a parete. Lo scarico a parete, legato all'impiego di caldaie, è diffusamente utilizzato sul territorio nazionale, soprattutto per gli apparecchi di piccola portata termica e in particolare per gli impianti termici autonomi sorti in conseguenza del distacco dall'impianto centralizzato. È facile intuire, tuttavia, che le comuni norme di condivisione dello spazio vanno in contrasto con questa modalità, soprattutto negli edifici pluri immobiliari (quali, per es., i condomini, per i quali la soluzione ideale sarebbe lo scarico fumi a tetto, anche se ciò non è sempre realizzabile.

## Scarico a tetto

Parlando di scarico fumi sul tetto dell'edificio, dobbiamo necessariamente fare riferimento alla sola canna fumaria, che viene così definita perché smaltisce i fumi provenienti da più apparecchi posti su più piani (tipicamente condominiale, ove più unità immobiliari dotate di impianti termoautonomi, convogliano gli scarichi in un'unica canna), al contrario del camino che smaltisce i fumi derivanti da un singolo apparecchio.

Con l'obbligo di scarico dei fumi derivanti da combustione sul tetto dell'edificio, gran parte degli immobili saranno tenuti all'installazione di canne fumarie collettive ramificate.

La realizzazione di un nuovo camino (o canna fumaria), essendo parte integrante dell'impianto termico, deve rispettare precise regole e criteri costruttivi definiti, che costruttori e installatori sono tenuti a rispettare. A tale riguardo, è fondamentale che l'impianto venga realizzato a regola d'arte e la fase di verifica di compatibilità dell'impianto, delle eventuali limitazioni disposte da regolamenti amministrativi locali,

prescrizioni particolari o leggi o atti amministrativi, può essere preliminare o contestuale all'attività di progettazione ma deve precedere altra operazione di montaggio o posa in opera.

In ragione di ciò, per rispettare eventuali regolamenti locali, bisogna accertarsi quali autorizzazioni siano necessarie all'installazione del nuovo camino esterno, per non incorrere in abusi o atti illeciti. Ricordiamo alcuni requisiti dai quali non può prescindere nell'installazione di una canna fumaria: il rispetto del decoro architettonico; il mantenimento della sicurezza e della stabilità dell'edificio; il rispetto delle distanze; il divieto di immissioni intollerabili.

## AGEVOLAZIONI FISCALI

### Superbonus

***Sono possibili le agevolazioni per sostituzione della canna fumaria abbinato al cappotto termico?***

È stato osservato che gli interventi che danno diritto al Superbonus del 110% devono portare l'immobile ad un superamento di due classi

## PROFILI GIURISPRUDENZIALI

<b>Illegittima installazione delle canne fumarie sul lastrico solare</b>	È fondata e meritevole di accoglimento la domanda giudiziale con la quale alcuni condomini chiedano condannarsi i convenuti alla rimozione delle canne fumarie illegittimamente installate e sul lastrico solare dell'edificio di proprietà comune, previo accertamento della loro illegittima installazione per violazione del Regolamento Condominiale, nonché delle norme civilistiche in materia di costruzioni e manufatti sulle parti comuni dell'edificio. È indubbio, infatti, che l'installazione di una canna fumaria sul lastrico solare di un edificio, costituisca una modifica alla cosa comune che deve essere autorizzata dall'assemblea.	(Trib. Milano 11 gennaio 2021, n. 201)
<b>Appoggio canna fumaria</b>	L'appoggio di una canna fumaria al muro comune perimetrale di un edificio condominiale individua una modifica della cosa comune conforme alla destinazione della stessa, che ciascun condomino può apportare a sue cure e spese, sempre che non impedisca l'altrui paritario uso, non rechi pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio e non ne alteri il decoro architettonico.	(Trib. Roma 11 gennaio 2021, n. 344)
<b>Diritto soggettivo</b>	Il proprietario dell'edificio confinante è titolare di un semplice interesse amministrativamente protetto con riguardo alla conformità della canna fumaria sulla proprietà del confinante, laddove, invece, è titolare di un diritto soggettivo con riguardo al rispetto della normale tollerabilità delle immissioni.	(Cassazione 24 novembre 2020, n. 26690)
<b>Pregiudizio alla statica o all'estetica dell'edificio</b>	In tema di condominio negli edifici, ove sia accertata una alterazione della fisionomia architettonica dell'edificio condominiale (nella specie, per effetto della realizzazione di una canna fumaria apposta sulla facciata), il pregiudizio economico risulta conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico, che, costituendo una qualità del fabbricato, è tutelata, in quanto di per sé meritevole di salvaguardia, dalle norme che ne vietano l'alterazione.	(Cassazione 13 novembre 2020, n. 25790)
<b>Esecuzione senza titolo abilitativo</b>	Secondo l'art. 6, Dpr 380 del 2001, gli interventi di manutenzione ordinaria possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, in quanto rientrano nelle attività di edilizia libera. In relazione alla fattispecie, la rimozione delle tre canne fumarie non aveva comportato l'inserimento di nuovi elementi ed impianti tali da mostrarsi con evidenza rispetto alla sagoma del fabbricato. Di talché, la mera rimozione di una canna fumaria oppure la sua rimozione con l'apposizione di due scarichi a parete delle esalazioni provenienti da caldaia interna costituivano interventi di manutenzione ordinaria, perché incidenti, rimuovendolo, su un elemento accessorio e pertinenziale del fabbricato, rispetto ad esso distinto, innestato in epoca successiva alla realizzazione dell'immobile ed inutilizzato da tempo, sostituito con altri elementi ancor meno impattanti sulla sagoma del fabbricato. La sospensione dei lavori era, dunque, avvenuta senza giusta causa e, quindi, la domanda risarcitoria non poteva essere accolta.	(Trib. Sulmona 17 ottobre 2020, n. 194)
<b>Decoro architettonico</b>	In tema di condominio, l'apposizione della canna fumaria pertinente ad unità immobiliare di proprietà esclusiva non reca, di per sé, danno alla cosa comune, quale è la facciata dell'edificio, non dovendo alterare, tuttavia, alla luce del collegamento tra gli artt. 1102, 1120, comma 2 e 1122 Cc, il decoro architettonico del fabbricato.	(Trib. Sassari, 25 settembre 2020, n. 898)
<b>Delibera nulla</b>	È nulla la delibera con la quale l'assemblea condominiale, invocando l'alterazione del decoro architettonico, vieta ad un condomino di installare sulla facciata condominiale una canna fumaria nel caso in cui sul fabbricato vi sono già interventi plurimi di carattere disomogeneo.	(Trib. Roma 19 marzo 2020, n. 5303)
<b>Dismissione impianto di riscaldamento</b>	Qualora i condomini abbiano deciso a maggioranza, in conformità dell'art. 26 della legge 10 del 1991 e del relativo regolamento di esecuzione approvato con Dpr 26 agosto 1993, n. 412, la dismissione dell'impianto di riscaldamento centralizzato e la sua sostituzione con autonomi impianti, non è più consentito alla minoranza dissidente di mantenere in esercizio il vecchio impianto. Ne deriva l'obbligatorietà per tutti i condomini di partecipare proporzionalmente alle spese per l'installazione e manutenzione della nuova canna fumaria, che in quanto posta a servizio dei singoli impianti di riscaldamento, costituisce bene comune cui tutti i condomini, pertanto, sono tenuti ad allacciare il proprio.	(Trib. Trento 3 febbraio 2020, n. 89)
<b>Infiltrazioni</b>	Qualora venga provato che le infiltrazioni verificatesi in un immobile facente parte di un condominio siano riconducibili alla canna fumaria, l'eventuale condanna alla restituzione delle spese condominiali risulta infondata. Ed infatti, l'onere del pagamento degli oneri condominiali trova la sua causa nella disciplina del condominio, tra cui l'art. 1118 Cc, e non già in quella contrattuale, con conseguente inoperatività dell'eccezione di inadempimento. (Nella fattispecie, premesso ciò, si accoglieva tuttavia la domanda di parte attrice di risarcimento del danno emergente subito in conseguenza delle infiltrazioni provenienti dalla canna fumaria e dovute al cattivo funzionamento della canna stessa).	(Trib. Milano 8 marzo 2019, n. 2356).

energetiche. Non sempre la sola sostituzione del cappotto termico è sufficiente. Quindi, tutti gli interventi trainanti e trainati devono essere svolti contemporaneamente partendo da un'attestazione Ape da effettuare prima dei lavori e una dopo l'esecuzione degli interventi.

La sostituzione dell'impianto di riscaldamento abbinati ad altri interventi rientra tra gli interventi agevolabili. In riferimento alla canna fumaria, la disciplina chiarisce che per i comuni montani la detrazione è ammessa anche per speciali sistemi di teleriscaldamento efficiente in condominio. Inoltre, il massimale di spesa copre anche la sostituzione della canna fumaria collettiva esistente con la sostituzione di sistemi più evoluti ed efficienti a marcatura Ce.

Per tutti gli interventi ci sono requisiti tecnici specifici da rispettare. Quindi, ai fini del Superbonus, è necessario effettuare uno studio di fattibilità con un'attestazione Ape energetica e valutare gli interventi da realizzare rispettando i requisiti tecnici richiesti dal Dl 34/2020.

Resta inteso che in base alla risposta dell'agenzia delle Entrate (**interpello 523 del 4 novembre 2020**), la presenza di un camino consente l'accesso all'agevolazione. Invero, nella vicenda, l'utente aveva chiesto ai fini del Superbonus se per dimostrare la presenza dell'impianto di riscaldamento fosse sufficiente, tra gli altri aspetti, anche la presenza di tre camini con le rispettive canne fumarie. Dunque, secondo il documento di prassi sopra citato, anche ai fini del Superbonus è necessario che l'impianto di riscaldamento, funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria, sia presente nell'immobile oggetto di intervento.

Ne consegue che nel caso rappresentato, considerata la presenza di tre camini nell'immobile sul quale saranno effettuati gli interventi prospettati, l'Istante potrà accedere al Superbonus, sempre che vi sia il conseguimento di un risparmio energetico e che vi sia un salto di due classi energetiche dell'edificio da prima a dopo gli interventi, come da apposita asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato.

### **Bonus mobili**

Nella guida "**Ristrutturazioni edilizie: Le agevolazioni fiscali**" realizzata dall'agenzia delle Entrate è stato riportato un elenco esemplificativo (non esaustivo) degli interventi sulle singole unità abitative che rientrano nel bonus 50%. Tra questi anche quelli sull'impianto di riscaldamento autonomo interno (purché conforme al Dm 37/2008 - ex legge 46/1990) di:

- › nuovo impianto, senza opere edilizie;
- › nuovo impianto con opere edilizie esterne (canna fumaria e/o altre opere interne o esterne) per riscaldamento o ventilazione;
- › riparazioni con ammodernamenti e/o innovazioni.

Come chiarito nella nuova risposta dell'agenzia delle Entrate sopra menzionata, nella categoria della manutenzione straordinaria rientrano anche tutti gli interventi finalizzati all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, quale appunto anche l'installazione di una stufa a pellet.

### **ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI**

#### **Permessi per la canna fumaria**

È necessario disporre del permesso

di costruire, quando la canna fumaria è di dimensioni notevoli, sfocia sul tetto e incide significativamente sulla sagoma dell'edificio; e della Cila, in tutti gli altri casi (installazione e posa in opera di canna fumaria ossia quando le dimensioni sono contenute, ha lo sbocco sulla facciata e non incide in modo significativo sulla sagoma dell'edificio).

Si tratta di una norma estesa e variabile da caso a caso: l'installazione di una canna fumaria a condensazione, per esempio, presenta alcune differenze che incidono sulla progettazione e sul funzionamento dell'impianto di evacuazione dei prodotti della combustione.

Invero, per costante orientamento giurisprudenziale, *"la canna fumaria deve ritenersi ordinariamente un volume tecnico e, come tale, un'opera priva di autonoma rilevanza urbanistico-funzionale, per la cui realizzazione non è necessario il permesso di costruire, senza essere conseguentemente soggetta alla sanzione della demolizione"* (ex multis, Tar Campania, Napoli 15 dicembre 2010, n. 27380), *a meno che non si tratti di opere di palese evidenza rispetto alla costruzione e alla sagoma dell'immobile, occorrendo solo in tale caso il permesso di costruire*" (Tar Abruzzo, L'Aquila 7 aprile 2016, n. 209).

Ciò considerato, una canna fumaria con un diametro di appena 30 cm, distante da terra oltre 3 mt e aderente ad un prospetto secondario di un edificio, è un manufatto le cui caratteristiche tecniche e dimensionali appaiono ininfluenti rispetto al sedime e alla sagoma dell'edificio e non necessita pertanto del permesso di costruire (Tar Umbria 31 gennaio 2020, n. 41). ●

## IMPIANTI COMUNI CONDOMINIALI

# Colonnine elettriche, l'installazione negli edifici

*Condizione per il Superbonus è che l'installazione sia eseguita insieme a interventi di efficienza energetica, riduzione del rischio sismico e installazione fotovoltaica che migliorino l'edificio di almeno due classi energetiche*

## Definizione

Con la definizione di colonnina di ricarica auto elettriche si definiscono tutti quei dispositivi presenti su strada presso i quali è possibile effettuare il pieno di energia alle batterie della vettura. Non esiste una forma standard per queste colonnine, e la ricerca sta studiando anche sistemi a induzione che in futuro potranno consentire agli automobilisti di fare a meno del cavo di ricarica. Esistono due tipologie di colonnine elettriche: pubbliche e private.

Le prime sono installate da fornitori di energia e gestori di rete e possono essere posizionate nelle strade pubbliche oppure nei parcheggi pubblici situati presso gli aeroporti o le stazioni ferroviarie, mentre le seconde sono quelle allacciate alla rete locale e presenti presso le abitazioni, i posteggi dei negozi, dei ristoranti, degli hotel e così via.

Dal punto di vista tecnico, si tratta di un impianto tecnologico posizionato, tramite un apposito cavo, in uno spazio adibito a uso parcheggio di uno o due automezzi collegati. 'infrastruttura è stabilmente ancorata nell'area

che provvede a fornire energia elettrica alle batterie dei veicoli, ed è in grado di ricaricare uno o due automezzi contemporaneamente, fornendo energia elettrica in corrente alternata monofase o trifase e/o corrente continua con potenze che variano dai 3 kW ai 120 kW. In un prossimo futuro si parla anche di potenze superiori, fino a 350 kW. In alcune aree possono essere presenti diversi caricatori che possono funzionare in parallelo per altrettanti veicoli.

## La regolamentazione giuridica

Dal punto di vista normativo si osserva che il decreto Sviluppo, Dl 83/2012, ha modificato l'art. 4, Dpr 380/2001 inserendo due commi, 1 *bis* e 1 *ter*.

Quest'ultimo, in particolare, aveva previsto l'obbligo di installare le colonnine elettriche, imponendo ai Comuni di adeguare entro il 1° giugno 2014, il proprio regolamento edilizio. Previsione successivamente prorogata al 31 dicembre 2017 con il Dlgs 257/2016 che ha previsto "l'obbligo di installazione per tutti gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a

*parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali".*

Successivamente sono intervenuti la legge di Bilancio 2019, il Dlgs 48/2020 di recepimento della Direttiva 2018/844/UE e, infine, il decreto Rilancio 34/2020, convertito con la legge 77/2020.

Premesso ciò, il Dlgs 48/2020 ha previsto l'installazione di almeno un punto di ricarica in tutti gli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto.

Invero, la normativa ha previsto prescrizioni in favore della diffusione di tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici presso gli edifici.

Difatti:

- › **per gli edifici residenziali di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazioni importanti**, dotati di più di 10 posti auto, arriva l'obbligo di predisporre le infrastrutture di canalizzazione che permettano in futuro di installare punti di ricarica per veicoli elettrici. In particolare, questo obbligo, nel caso specifico delle ristrutturazioni importanti, scatta se i lavori coinvolgono il parcheggio interno all'edificio o le infrastrutture elettriche

dell'immobile stesso.

- › Se il garage non è interno all'immobile, ma è adiacente ad esso, le prescrizioni sopra descritte valgono se la ristrutturazione interessa il garage o le sue infrastrutture elettriche (non si fa riferimento, come nel caso precedente, alle infrastrutture elettriche dell'edificio, bensì a quelle del solo parcheggio);
- › **per gli edifici non residenziali**, l'obbligo di installazione di colonnine o di predisposizione al futuro inserimento di punti di ricarica scatta negli edifici non residenziali di nuova costruzione e nel caso di ristrutturazioni importanti, sempre di immobili non residenziali, quando vi sono più di 10 posti auto. In questi casi va installata almeno una colonnina e, per almeno un posto auto ogni cinque, vanno predisposte le infrastrutture necessarie (canalizzazioni e condotti per cavi elettrici) per poter successivamente implementare i punti di ricarica. In particolare, questi obblighi, relativamente alle ristrutturazioni importanti, scattano se i lavori coinvolgono il parcheggio interno all'edificio o le infrastrutture elettriche dell'immobile stesso. Se l'autorimessa non è interna all'immobile, ma è adiacente ad esso, le prescrizioni sopra descritte valgono se la ristrutturazione interessa il garage o le sue infrastrutture elettriche (non si fa riferimento, come nel caso precedente, alle infrastrutture elettriche dell'edificio, bensì a quelle della sola autorimessa).

Indipendentemente dalle ristrutturazioni e dalle nuove costruzioni, a partire dal 1° gennaio 2025 negli edifici non residenziali con più di 20 posti auto deve essere installato almeno un punto di ricarica. A tale proposito, i regolamenti edilizi devono stabilire che, sia in caso di ristrutturazioni che di nuove costruzioni, sia per edifici residenziali che non residenziali, per il conseguimento dei relativi titoli abilitativi - a partire dal 9 dicembre 2020 - devono essere rispettate le prescrizioni che il Dlgs 48/2020 ha stabilito per l'installazione delle tecnologie di ricarica di veicoli elettrici.

#### **La disciplina condominiale**

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta per presentare il progetto tecnico. L'assemblea, una volta esaminata la richiesta dovrà pronunciarsi con una propria deliberazione. A tale proposito si osserva che l'art. 17 *quinques* del Dl 83/2012, commi 2 e 3, prevede che *"Fatto salvo il regime di cui all'articolo 1102 del Codice civile, le opere edilizie per l'installazione delle infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli in edifici in condominio sono approvate dall'assemblea di condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, primo, secondo e terzo comma del Codice civile. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 2, il condomino interessato può installare, a proprie spese, i dispositivi di cui al citato comma 2, secondo le modalità ivi previste. Resta fermo quanto disposto dagli*

*articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del Codice civile"*.

Prima delle modifiche apportate dal Dlgs 257/2016, la maggioranza indicata dal Dl 83/2012 era quella prevista dal 1136, comma 2, Cc. Quindi, l'intervento era inquadrabile tra le c.d. innovazioni "agevolate" perché derogava ai quorum deliberativi previsti per le innovazioni tradizionali, in quanto richiamava (sia per la prima che per la seconda convocazione) il quorum deliberativo della maggioranza dei partecipanti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi).

Tuttavia, però, a seguito delle modifiche intervenute nel 2016, la norma attualmente prevede espressamente *"le maggioranze previste dall'articolo 1136, primo, secondo e terzo comma del Codice civile"*. Ciò porta alla considerazione che in seconda convocazione risulterebbe sufficiente un quorum di 333 millesimi oltre alla maggioranza degli intervenuti (art. 1136, comma 3, Cc). In ipotesi di mancato assenso da parte dell'assemblea, il singolo condomino, entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, può comunque installare i dispositivi a proprie spese, purché il nuovo impianto rispetti l'art. 1120, secondo comma, Cc, quindi un'opera che:

- › non danneggi le parti comuni,
- › non alteri la sicurezza e il decoro dell'edificio,
- › non ostacoli altri comproprietari nell'uso delle parti comuni.

Tale installazione può considerarsi un'innovazione gravosa voluttuaria disciplinata dall'art. 1121 Cc che stabilisce che quando l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari

condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condòmini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Però, come previsto dall'art. 17 *quinques*, comma 2, Dl 83/2012, sussiste il diritto di partecipazione degli altri condòmini successivamente alla installazione da parte del singolo. In tale caso, i condòmini potranno partecipare in un tempo successivo all'innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'impianto.

## AGEVOLAZIONI FISCALI

### Superbonus

Il decreto Rilancio ha esteso il Superbonus del 110%, ripartibile in cinque quote annuali da scontare in fattura o da cedere come credito d'imposta, anche alla realizzazione di colonnine di ricarica di veicoli elettrici negli edifici. La condizione necessaria è che l'installazione della o delle colonnine sia eseguita congiuntamente a specifici interventi di efficienza energetica, riduzione del rischio sismico e installazione di impianti fotovoltaici, che nel complesso portino l'edificio a migliorare di almeno due classi energetiche. Il comma 8 dell'art. 119 ha assegnato alla possibilità di fruire della detrazione nuovi tetti di rimborsabilità:

- › € 2.000 per edifici unifamiliari/unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di accessi autonomi dall'esterno;
- › € 1.500 per edifici

plurifamiliari/condomini che installino un numero massimo di 8 colonnine;

- › € 1.200 per edifici plurifamiliari/condomini che installino un numero superiore a 8 colonnine.

### Bonus colonnine elettriche 50%

La legge di Bilancio 2019 ha introdotto una detrazione fiscale del 50% sulle spese documentate, sostenute dal 1° marzo 2019 al 31 dicembre 2021, per l'acquisto e la posa in opera di infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica, inclusi i costi iniziali per la richiesta di potenza addizionale fino a un massimo di 7 kW. Nello specifico, deve trattarsi di infrastrutture dotate di uno o più punti di ricarica di potenza standard non accessibili al pubblico. E che consentano il trasferimento di elettricità a un veicolo elettrico di potenza fino a 22 kW, esclusi quelli fino a 3,7 kW. La detrazione del 50%:

- › spetta ai soggetti Irpef/Ires che possiedono o detengono l'immobile;
- › va calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 3.000 euro;
- › deve essere ripartita tra gli aventi diritto in 10 quote annuali di pari importo.

## ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI

### Nessuna Segnalazione certificata di inizio attività per la realizzazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici

Precedentemente, come osservato dai tecnici in materia (M. Peppucci, "Colonnine di ricarica per auto elettriche: tutti i documenti da presentare assieme alla Scia", in *ingenio-web.it*, 14

dicembre 2017) per realizzare le infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici (cd. colonnine di ricarica), ai sensi dell'art. 23, commi 2 *bis* e 2 *ter*, del Dl 9 febbraio 5/2012, convertito dalla legge 35/2012, era necessario allegare alla Scia una serie di documenti e attestazioni. Lo prevede il Dm Infrastrutture del 3 agosto 2017, che - di fatto - si "aggancia" alle previsioni della direttiva europea 2014/94/UE (collegata al Dpr 380/2001, art. 4) la quale stabilisce i requisiti minimi in materia di realizzazione di infrastrutture per i combustibili alternativi, inclusi i punti di ricarica per i mezzi elettrici.

Il decreto stabilisce che la realizzazione di punti di ricarica in immobili e aree private anche aperte a uso pubblico resta attività libera non soggetta ad autorizzazione né a segnalazione certificata di inizio di attività se sono rispettati i seguenti requisiti e condizioni:

- a) il punto di ricarica non richiede una nuova connessione alla rete di distribuzione elettrica né una modifica della connessione esistente;
- b) il punto di ricarica è conforme ai vigenti standard tecnici e di sicurezza;
- c) l'installazione del punto di ricarica è effettuata da un soggetto abilitato e nel rispetto delle norme di sicurezza elettriche;
- d) l'installatore deve rilasciare un certificato di conformità dell'impianto e del suo funzionamento alle norme di sicurezza elettrica.

Tuttavia, successivamente, l'articolo 57 del Dl 76 del 16 luglio 2020 ha previsto la Semplificazione delle norme per la realizzazione di punti e stazioni di ricarica di veicoli elettrici. **Non** è

**prevista più la Scia per la realizzazione della struttura.** Con l'abrogazione dell'articolo 23 del Dl 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35, i commi 2 *bis* e 2 *ter*, infatti, la realizzazione di infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici può avvenire:

- › all'interno di aree e edifici pubblici e privati, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica;
- › su strade private non aperte all'uso pubblico;
- › lungo le strade pubbliche e private aperte all'uso pubblico;
- › all'interno di aree di sosta, di parcheggio e di servizio, pubbliche e private, aperte all'uso pubblico.

Le strutture realizzate sulle strade pubbliche e nelle aree private aperte al pubblico devono essere realizzate nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza, ed effettuate in conformità alle disposizioni del Codice della strada di cui al Dlgs 30 aprile 1992, n. 285, e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al Dpr 16 dicembre 1992, n. 495, in relazione al dimensionamento degli stalli di

sosta e alla segnaletica orizzontale e verticale. In tali casi, qualora la realizzazione sia effettuata da soggetti diversi dal proprietario della strada, si applicano anche le disposizioni in materia di autorizzazioni e concessioni di cui al citato Codice della strada e al relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

#### **Edilizia libera**

L'articolo 32 *ter*, Dl Semplificazioni *bis* (n. 77/2021 convertito con la legge 108/2021), inserito dalla Camera dei deputati, interviene sulla disciplina per la realizzazione di punti e stazioni di ricarica di veicoli elettrici contenuta nell'articolo 57 del decreto Semplificazioni (Dl 76/2020 - legge 120/2020).

Con una modifica al comma 14 del suddetto articolo, si stabilisce che l'installazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici ad accesso pubblico non è soggetta al rilascio del Permesso di costruire ed è considerata attività di edilizia libera (lettera *a*)).

L'articolo in questione introduce inoltre il comma 14 *bis*, secondo cui, ai fini della

semplificazione dei procedimenti, il soggetto che effettua l'installazione delle infrastrutture per il servizio di ricarica dei veicoli elettrici su suolo pubblico presenta l'istanza all'ente proprietario della strada per l'occupazione del suolo pubblico e la realizzazione dell'infrastruttura e per le relative opere di connessione alla rete di distribuzione concordate con il concessionario del servizio di distribuzione dell'energia elettrica competente.

Il nuovo comma 14 *bis* prevede anche che le procedure siano soggette all'obbligo di richiesta semplificata e l'ente che effettua la valutazione, come previsto dall'articolo 14 *bis* della legge 241/1990, rilascia un provvedimento di autorizzazione alla costruzione e all'occupazione del suolo pubblico per le infrastrutture di ricarica che ha una durata minima di dieci anni e un provvedimento di durata illimitata, intestato al gestore della rete, per le relative opere di connessione (lettera *b*)).

La nuova formulazione pone il termine di trenta giorni all'ente proprietario della strada per il rilascio dell'autorizzazione. ◆

**VALORE24**  
Real Estate

[valore24.com/real-estate](http://valore24.com/real-estate)



**24ORE**  
PROFESSIONALE



## PARTI COMUNI CONDOMINIALI

# Cortile condominiale (la superficie calpestabile)

*Bonus verde, lavori necessari;  
lavori di pavimentazione esterna (Bonus verde  
e Bonus ristrutturazione).  
Aspetti edilizi e adempimenti amministrativi*

## Definizione

Il cortile è lo spazio scoperto esistente all'interno di un condominio - e quindi la superficie calpestabile, con la sovrastante colonna d'aria - la cui funzione primaria è quella di assicurare aria e luce alle unità immobiliari che su di essa si affacciano e che, sotto altro profilo, consente l'accesso al fabbricato, il deposito temporaneo di materiali o il parcheggio delle autovetture. Vengono inoltre ricondotti alla nozione di "cortile" - sia pur dovendosi registrare alcune posizioni di contrasto al riguardo - anche gli spazi liberi disposti esternamente alle facciate dell'edificio, quali aree verdi, le zone di rispetto, le intercapedini, i parcheggi, sebbene non menzionati espressamente nell'art. 1117 del codice civile. Soggiace, infine, al medesimo regime giuridico del cortile il cosiddetto cavedio - sovente anche identificato, con terminologia varia, in termini di chiostrina, vanella o pozzo luce - giacché esso non rappresenta altro che un cortile di piccole dimensioni, circoscritto dai muri perimetrali e dalle fondamenta dell'edificio comune, destinato prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari

(per esempio, bagni, disimpegni e servizi).

## Il cortile in condominio

Il cortile, ai sensi dell'art. 1117, n. 1, Cc, è da considerarsi una parte comune, salvo diversa disposizione contenuta negli atti d'acquisto o nel regolamento di condominio. In sostanza il cortile è di proprietà di tutti i partecipanti al condominio o di quelli eventualmente individuati dal regolamento o dagli atti d'acquisto.

Passando agli aspetti definitivi, vale la pena partire dal significato comune del termine per poi passare a quello tecnico-giuridico. La conformazione strutturale degli edifici fa sì che non sempre queste aree siano delimitate dai palazzi cui esse servono. Per tale motivo la giurisprudenza, facendo propria l'accezione comune del termine cortile, l'ha specificata affermando in più occasioni che il cortile, tecnicamente, è l'area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serve a dare aria e luce agli ambienti circostanti. Ma avuto riguardo all'ampia portata della parola e, soprattutto, alla funzione di dare aria e luce agli ambienti che vi

prospettano, nel termine cortile possono ritenersi compresi anche i vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate dell'edificio - quali gli spazi verdi, le zone di rispetto, i distacchi, le intercapedini, i parcheggi - che, sebbene non menzionati espressamente nell'art. 1117 Cc, vanno ritenute comuni a norma della suddetta disposizione (*Cassazione 9 giugno 2000, n. 7889*). Per esemplificare si pensi allo spazio posto sul retro del condominio e delimitato, nella parte non addossata all'edificio, da un'inferriata.

Dal cortile bisogna tenere distinto il porticato aperto al pubblico: qui la situazione potrebbe mutare, stante anche la destinazione al pubblico passaggio.

## AGEVOLAZIONI FISCALI

### Bonus verde

Il bonus verde (art. 1, commi da 12 a 15, legge 205/2017) è previsto per gli interventi di "sistemazione a verde" di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, per gli impianti di irrigazione e per la

realizzazione di pozzi e di coperture a verde e di giardini pensili.

I benefici che possono derivare sul piano ecologico dall'incentivo al rinverdimento sono diversi: dal miglioramento del comfort termico e dei consumi energetici degli edifici che si dotano di tetti verdi, fino all'incremento della qualità dell'aria e alla riduzione dell'effetto "isola di calore".

La detrazione Irpef è del 36 % e va calcolata sulle spese sostenute nel 2020 per i seguenti interventi: sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi, realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili. Per la riattivazione dell'incentivo, il Milleproroghe prevede coperture pari a 0,2 milioni di euro per l'anno 2021, a 5,9 milioni di euro per il 2022 e a 3,6 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2023 al 2030.

Come per il 2019, la detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche spetta fino al tetto massimo di 5 mila euro. Tale soglia va considerata per ciascuna unità immobiliare, che, per usufruire dell'incentivo, deve essere ad uso abitativo. Le spese devono essere documentate e sostenute da chi possiede o detiene l'immobile. Dunque, la detrazione massima è 1.800 euro per immobile (36% di 5 mila euro).

Nel caso di interventi sulle parti comuni esterne dei condomini, la detrazione spetta fino a un importo massimo di 5 mila euro per appartamento. Nei limiti dei 5 mila euro devono intendersi ricomprese anche le spese di progettazione e di manutenzione connesse all'intervento incentivato.

La detrazione spetta al singolo

## BONUS VERDE

### Agenzia delle Entrate, circolare 19/2020/E

... L'articolo 1, commi da 12 a 15, della legge di Bilancio 2018, ha previsto, a partire dall'anno di imposta 2018, una detrazione pari al 36 per cento delle spese documentate sostenute per la "sistemazione a verde" di aree scoperte private di edifici esistenti, comprese le pertinenze, recinzioni, impianti di irrigazione, realizzazione di pozzi, coperture a verde e giardini pensili.

La detrazione spetta ai contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi e ai familiari conviventi dei predetti possessori odetentori.

La detrazione spetta anche per le spese sostenute per interventi effettuati sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117 bis del Codice civile, in tale ipotesi la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Sono agevolabili le opere che si inseriscono in un intervento relativo all'intero giardino o area interessata, consistente nella sistemazione a verde *ex novo* o nel radicale rinnovamento dell'esistente. È, pertanto, agevolabile l'intervento di sistemazione a verde nel suo complesso, comprensivo delle opere necessarie alla sua realizzazione e non il solo acquisto di piante o altro materiale.

La detrazione non spetta per le spese sostenute per:

- › la manutenzione ordinaria periodica dei giardini preesistenti non connessa ad un intervento innovativo o modificativo nei termini sopra indicati;
- › i lavori in economia.

Tale circostanza non esclude, tuttavia, che il contribuente possa rivolgersi a fornitori diversi per l'acquisto degli alberi/piante/arbusti/cespugli/specie vegetali e per la realizzazione dell'intervento, fermo restando che l'agevolazione spetta a condizione, come detto, che l'intervento di riqualificazione dell'area verde sia complessivo e comprenda anche le prestazioni necessarie alla sua realizzazione.

La realizzazione di fioriere e l'allestimento a verde di balconi e terrazzi è agevolabile solo se permanente e sempreché si riferisca ad un intervento innovativo di sistemazione a verde degli immobili residenziali.

Tra le spese ammesse alla detrazione rientrano anche quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi in questione.

condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al Condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Sia che si tratti di interventi realizzati sulle pertinenze di un appartamento che di rinverdimento di parti comuni di edifici condominiali, i pagamenti devono essere effettuati con strumenti che garantiscano la tracciabilità delle operazioni (per esempio, bonifico

bancario o postale). La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

La legge di Bilancio 2021 ha prorogato le detrazioni fiscali previste per l'edilizia fino al 31 dicembre 2021.

Non rientrano nel bonus verde 2021:

- › la manutenzione ordinaria di giardini già esistenti e con regolarità periodica, non producendo di fatto alcun lavoro innovativo o modificativo di

quanto indicato nel precedente paragrafo;

- › l'acquisto di attrezzature specifiche per la cura del giardino (pale, picconi, tagliaerba);
- › gli interventi lavorativi in economia da parte del proprietario (ovvero acquistando i materiali).

### **Lavori necessari al Bonus verde**

Ammettendo che l'intervento rientri tra quelli ammessi al cosiddetto "Bonus verde", che esistano tutte le condizioni dettate dalla norma che ha introdotto l'agevolazione per poterne usufruire (articolo 1, commi da 12 a 15, della legge 205/2017) e che si rispettino gli adempimenti previsti, l'agenzia delle Entrate ha precisato che l'agevolazione non spetta per i lavori in economia.

Tuttavia, questo non esclude che *"il contribuente possa rivolgersi a fornitori diversi per l'acquisto degli alberi/piante/arbusti/cespugli/specie vegetali e per la realizzazione dell'intervento"* (agenzia delle Entrate, circolare 19/2020).

Per avere l'agevolazione, comunque, è fondamentale che l'intervento di riqualificazione dell'area verde sia complessivo e *"ricomprensivo anche le prestazioni necessarie alla sua realizzazione"*.

### **Lavori di pavimentazione esterna (Bonus verde)**

Anche per i pavimenti esterni può giovare, in un'ottica di schematizzazione, distinguere tra condomini e unità abitative private. Se parliamo di spazi comuni del cortile condominiale, la spesa per la pavimentazione esterna può essere inclusa solo qualora il pavimento venga rimpiazzato con un pavimento nuovo, che mantenga le stesse dimensioni e lo stesso materiale del precedente. Se, per esempio, nel cortile del condominio

c'è il prato sintetico e questo va sostituito, allora potrà essere detraibile. Ai fini di questa analisi, il prato sintetico è a tutti gli effetti un tipo di pavimentazione. Sempre a proposito di prato sintetico, molti si chiedono se questa pavimentazione rientri o meno nel bonus verde. Chiaramente lo scopo del bonus verde è favorire il "verde vivo" quindi tendenzialmente non vi rientra l'erba sintetica. In alcuni casi possono esserci delle eccezioni: se, per esempio, si tratta di un intervento utile ai fini drenanti per "salvare" il verde del giardino.

Nel caso di pavimento esterno di unità abitative singole, la detrazione spetta se allo stato pre intervento non è presente alcuna pavimentazione. Quindi sarebbero detraibili anche prati sintetici o pavimentazioni in gomma, a patto che prima il giardino ne sia sprovvisto del tutto.

In caso di sostituzione della pavimentazione, invece, occorre necessariamente modificare materiale e superficie ai fini del bonus fiscale. L'agenzia delle Entrate non ha fornito un elenco dettagliato, quindi qualche dubbio sui casi di pavimentazione esterna privata detraibile resta. Un esempio interessante è il giardino pensile. A parere di alcuni esperti ("Bonus pavimento interno ed esterno: tutte le detrazioni possibili in base al tipo di pavimentazione", in *centroagevolazioni.it*, 20 giugno 2021) la scelta più saggia, per sapere prima dell'intervento se spetterà o meno un bonus pavimento, è consultare un tecnico spiegando nel dettaglio il lavoro da fare.

### **Lavori di pavimentazione esterna (Bonus ristrutturazione)**

Il rifacimento della pavimentazione di un edificio esistente suscita spesso parecchi dubbi riguardo alla

possibilità di ottenere le agevolazioni fiscali. L'intervento di rifacimento della pavimentazione può essere sempre detratto se riguarda le parti comuni di un condominio, anche se rientra nell'ambito della manutenzione ordinaria. Nello specifico il nuovo pavimento deve essere localizzato nella stessa posizione di quello precedente all'interno dell'edificio. La detrazione riguarda le seguenti voci di spesa:

- › rimozione del pavimento esistente, compreso il sottofondo;
- › realizzazione del nuovo sottofondo;
- › fornitura e posa del nuovo pavimento.

Si sottolinea inoltre che è possibile portare in detrazione anche gli interventi che riguardano la semplice riparazione dei pavimenti interni, sempre all'interno delle parti comuni del condominio, anche se non si sostituiscono le piastrelle. Dunque, la sostituzione di pavimenti nell'ambito della manutenzione ordinaria su parti condominiali sconta l'aliquota del 50% per la detrazione degli interventi con un importo massimo di spesa per le ristrutturazioni di 96.000 euro.

## **ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI**

### **Permessi per la pavimentazione del cortile**

Il permesso di costruire in riferimento alla pavimentazione del cortile deve essere richiesto solo nel caso in cui la pavimentazione debba sostituire altra "copertura", se per esempio si deve sostituire un prato o un giardino con la pavimentazione. La legge attualmente in vigore stabilisce, infatti, che la concessione edilizia è sempre obbligatoria in caso di pavimentazione con colata di

## PROFILI GIURISPRUDENZIALI

<b>Ripartizione spese cortile</b>	In materia condominiale il criterio di ripartizione delle spese di manutenzione/riparazione del cortile condominiale, che assolva contemporaneamente anche la funzione di copertura del sottostante piano interrato, va individuato non in base all'art. 1126 Cc ma si deve procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 Cc il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificabile con il pavimento del piano superiore a chi, con l'uso esclusivo della stessa, determina la necessità della manutenzione. In tal caso si verifica un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123 comma 2 Cc con la precisazione che il cortile serve non solo come transito per tutti i condomini ma anche come copertura del locale sottostante (dove l'obbligo per il proprietario dello stesso di sostenere le spese di pitturazione dei soffitti).	(Trib. Roma, 14 gennaio 2021, n. 665)
<b>Diritto d'uso</b>	La pattuizione avente ad oggetto l'attribuzione del cd. "diritto reale di uso esclusivo" su una porzione di cortile condominiale, costituente, come tale, parte comune dell'edificio, mirando alla creazione di una figura atipica di diritto reale limitato, idoneo ad incidere, privandolo di concreto contenuto, sul nucleo essenziale del diritto dei condomini di uso paritario della cosa comune, sancito dall'art. 1102 Cc, è preclusa dal principio, insito nel sistema codicistico, del "numerus clausus" dei diritti reali e della tipicità di essi. Ne consegue che il titolo negoziale che siffatta attribuzione abbia contemplato implica di verificare, nel rispetto dei criteri di ermeneutica applicabili, se, al momento di costituzione del condominio, le parti non abbiano voluto trasferire la proprietà ovvero, sussistendone i presupposti normativi previsti e, se del caso, attraverso l'applicazione dell'art. 1419 Cc, costituire un diritto reale d'uso ex art. 1021 Cc ovvero, ancora se sussistano i presupposti, ex art. 1424 Cc, per la conversione del contratto volto alla creazione del diritto reale di uso esclusivo in contratto avente ad oggetto la concessione di un uso esclusivo e perpetuo (ovviamente "inter partes") di natura obbligatoria.	(Cassazione 17 dicembre 2020, n. 28972)
<b>Distacco condominiale</b>	In materia condominiale l'area comune, identificabile come cortile, è un'area strutturalmente destinata a dare accesso al fabbricato ed ai giardini. È definita "distacco condominiale" e, in quanto tale, fa parte delle cose comuni di cui all'art. 1117 Cc Dunque deve qualificarsi come cortile, agli effetti di tale disposizione, qualsiasi spazio esterno che abbia la funzione non soltanto di dare aria e luce all'adiacente fabbricato, ma anche di consentirne l'accesso. Tale bene, pertanto, in mancanza di un'espressa riserva di proprietà deve essere ritenuto parte comune dell'edificio condominiale, ceduta in comproprietà pro quota.	(App. Roma. 12 giugno 2020, n. 2808)
<b>Definizione cortile</b>	In tema di condominio, la nozione di "cortili" si riferisce non solo a quelli interni all'edificio (detti pure chiostrine), ma anche a quelli posti fra edifici strutturalmente autonomi ed appartenenti a proprietari diversi che siano obiettivamente destinati a dare aria e luce ai fabbricati che li fronteggiano e, più in generale, a qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serva a dare luce e aria agli ambienti circostanti, ma anche comprensiva dei vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate degli edifici, quali gli spazi verdi, le zone di rispetto, le intercapedini, i parcheggi, sebbene non menzionati espressamente nell'art. 1117 Cc.	(App. Messina, 15 gennaio 2021, n. 67)
<b>Delimitazione</b>	In un edificio in condominio le chiostrine, vale a dire i cortili interni destinati a dare aria e luce a determinati piani o porzioni di piano, attribuite per titolo in proprietà esclusiva ai proprietari dei piani superiori, raffigurano beni giuridici diversi rispetto ai muri maestri (interni) dell'edificio, che le delimitano. Questi muri, in quanto parti essenziali per l'esistenza del fabbricato, essendo destinati a sorreggere l'edificio, appartengono in proprietà comune a tutti i partecipanti al condominio, con la conseguenza che alle spese per la conservazione dei muri maestri che delimitano le chiostrine devono concorrere tutti i partecipanti, compresi i proprietari dei negozi siti a piano terra, ancorché essi non siano proprietari delle chiostrine medesime.	(Trib. Forlì 18 novembre 2020, n. 941)
<b>Presunzione condominiale</b>	In materia di condominio, il cortile, salvo titolo contrario, ricade nella presunzione di condominalità ai sensi dell'art. 1117 Cc, essendo destinato prevalentemente a dare aria e luce allo stabile comune, senza che la presunzione possa essere vinta dalla circostanza che ad esso si acceda solo dalla proprietà esclusiva di un condomino, in quanto l'utilità particolare che deriva da tale fatto non incide sulla destinazione tipica del bene e sullo specifico nesso di accessorietà del cortile rispetto all'edificio condominiale.	(Cassazione 23 ottobre 2020, n. 23316)
<b>Copertura locali</b>	In materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 Cc (nel presupposto dell'equiparazione del bene fuori dalla proiezione dell'immobile condominiale, ma al servizio di questo, ad una terrazza a livello), ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 Cc, il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità della inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123, comma 2 Cc.	(Trib. Imperia 11 settembre 2020, n. 36)
<b>Posti auto</b>	In materia condominiale l'assegnazione dei posti auto nel cortile comune costituisce manifestazione del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune consentito dall'assemblea. Detta regolamentazione, con relativa assegnazione dei singoli posti auto, non determina la divisione del bene comune né la nascita di una nuova figura di diritto reale essendo solo finalizzato a rendere solo più ordinato e razionale l'uso paritario della cosa comune. La delibera di assegnazione dei singoli posti auto nel cortile comune è approvata validamente a maggioranza, non essendo a tal fine necessaria l'unanimità dei consensi disciplinando la stessa, le modalità di uso del bene comune e limitandosi a rendere più ordinato e razionale il godimento paritario.	(Trib. Napoli 27 luglio 2020, n. 5356)

cemento o mattonelle al posto del prato, considerando che si tratta di un intervento che determina una netta trasformazione dello stato del cortile per materiali impiegati e dimensioni delle opere realizzate. Dunque, il permesso di costruire in riferimento alla pavimentazione del cortile è obbligatorio quando il lavoro determina una netta e irreversibile trasformazione del luogo dove realizzare la pavimentazione. Se quest'ultima viene solo rifatta o rinnovata non è obbligatorio alcun permesso.

### **Pavimentazione del cortile e ruolo dell'assemblea di condominio**

Per il rifacimento o la sostituzione del pavimento del cortile di un condominio non serve il permesso da parte dell'assemblea di condominio in quanto è essa stessa che determina se fare o meno i lavori previsti. Se, invece, la pavimentazione del cortile riguarda parte di un giardino privato di un

condomino, bisogna quanto meno informare l'assemblea di condominio del lavoro che si ha intenzione di fare, avendo cura di scegliere la pavimentazione della parte di cortile che arriva nel proprio giardino privato in maniera consona e quanto più simile possibile a quella del cortile, in modo da non creare disomogeneità e garantire, anche in tal caso, il decoro del condominio.

### **Manutenzione ordinaria**

In base a quanto definito dall'art. 6 del Testo Unico Edilizia, eseguire interventi di manutenzione ordinaria rientra nell'ambito dell'attività edilizia libera e, pertanto, non richiede l'acquisto di particolari titoli edilizi come la Cila, Scia e la Dia. Secondo il glossario dell'edilizia libera, non sono soggetti a titoli, l'installazione, la riparazione, la sostituzione, il rinnovamento di:

- › opera per arredo da giardino (per esempio, barbecue, fontana,

muretto);

- › gazebo, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo;
- › giochi per bambini e spazio di gioco in genere, compresa la relativa recinzione;
- › pergolato, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo;
- › ricovero per animali domestici e da cortile;
- › voliera e assimilata con relativa recinzione;
- › ripostiglio per attrezzi;
- › manufatto accessorio di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo;
- › sbarra;
- › separatore;
- › dissuasore e simili;
- › stallo biciclette;
- › tenda;
- › tenda a pergola;
- › pergotenda;
- › copertura leggera di arredo;
- › elemento divisorio verticale non in muratura, anche di tipo ornamentale e similare. ◀

**24ORE**  
PROFESSIONALE

SMART **24** TECNICI

**La soluzione Smart  
dedicata ai  
professionisti tecnici.**

smart24tecnicicom



## PARTI COMUNI CONDOMINIALI

# Facciata, la connotazione dell'edificio

*Il bonus Facciate spetta per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulla facciata interna dell'edificio anche se la stessa sia solo parzialmente visibile dalla strada*

## Definizione

La facciata è l'insieme delle linee architettoniche e delle strutture ornamentali che connotano l'edificio, imprimendogli una propria fisionomia autonoma e un particolare pregio estetico. Ne deriva che la facciata rappresenta, quindi, l'immagine stessa dell'edificio, l'involucro esterno e visibile nel quale rientrano, senza differenza e aldilà delle esposizioni, sia la parte anteriore, frontale e principale che gli altri lati dello stabile.

Va precisato, inoltre, che la facciata, in quanto ricompresa nel genere dei muri, proprio per la cennata funzione di determinare la consistenza volumetrica dell'edificio, proteggerlo dagli agenti atmosferici e conferirgli peculiari caratteristiche architettoniche, doveva considerarsi comune in applicazione del disposto dell'art. 1117 Cc già nel regime codicistico e, *a fortiori*, lo è attualmente a seguito dell'aggiunta disposta dalla legge 220/2012.

## Elementi della facciata

Fanno parte della facciata gli elementi architettonici che, per

loro natura, diventano parte integrante dei connotati e dell'aspetto armonico della stessa, come, ad esempio, le fasce di coronamento (cornicioni o marcapiano), le colonnine, i fregi, gli stucchi, le mensole e tutte quelle decorazioni che contribuiscono a fare da ornamento all'edificio (*Trib. Torino 22 ottobre 1986 e 16 febbraio 2001*), e che, dunque essendo destinate all'abbellimento della facciata, sono da considerarsi parti comuni dello stesso.

Per quanto concerne, invece, i balconi che compongono la facciata, nel silenzio del legislatore codicistico, anche dopo la riforma, le numerose questioni sorte in merito alla presunzione di comunione hanno richiesto più volte l'intervento della giurisprudenza.

In merito, è ritenuto principio pacifico che i balconi, per le obiettive caratteristiche strutturali destinate in modo esclusivo all'uso e al godimento di una parte dell'immobile oggetto di proprietà esclusiva, sono elementi accidentali esclusi dalla proprietà comune anche se

inseriti nella facciata, e formano parte integrante dell'appartamento che vi ha accesso, come un prolungamento del piano.

Tuttavia, la realtà edilizia e architettonica presenta situazioni difficilmente conciliabili con tale inquadramento in quanto si tratta di strutture che contribuiscono in ogni caso a modellare le linee del fabbricato e a determinarne l'estetica.

Si è andata così formando una copiosa giurisprudenza che proprio in questa prospettiva estrapola, riconducendoli all'intero edificio, gli elementi decorativi del balcone (i c.d. "frontalini", i cementi decorativi dei parapetti, nonché le viti di ottone e i piombi ai pilastri della balaustra, le aggiunte sovrapposte con malta cementizia, ecc.), i quali "svolgendo una funzione decorativa estesa all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 1117, n. 3, Cc, con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini" (*Cassazione 587/2011, 14576/2004 e 176/1986*).

## PROFILI GIURISPRUDENZIALI

<b>Diritto d'uso</b>	Quale parte comune dell'edificio, tutti i condomini hanno il diritto di usare la facciata, ex art. 1102 Cc, nel limite di consentire pari diritto agli altri condomini e senza alterarne destinazione d'uso e decoro. Sulla scorta dei principi codicistici, pertanto, sono ritenute ammissibili le opere che interessano la facciata, quali l'apertura di vedute, l'apposizione di insegne o targhe, l'installazione di tubature, purché ispirate al criterio del rispetto del decoro architettonico dell'edificio, da valutarsi in base alla linea estetica, avuto riguardo alla fisionomia della costruzione e prescindendo dall'ambiente in cui la stessa si trova.	(Cassazione 10513/1993; Gdp Grosseto 1038/2011)
<b>Appoggio della canna fumaria</b>	L'appoggio di una canna fumaria", di un impianto per aria condizionata o di tende per proteggersi dal sole o dal calore, purché trattasi di modifiche della cosa comune conformi "alla destinazione della stessa, che ciascun condomino - pertanto può apportare a sue cure e spese, sempre che non impedisca l'altrui paritario uso, non rechi pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio, e nonne alteri il decoro architettonico; fenomeno - quest'ultimo - che si verifica non già quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile	(Trib. Milano 1941/2013)
<b>Modifiche della facciata</b>	Non è, invece, ritenuta ammissibile qualsiasi modifica della facciata che, comportando una interferenza nel godimento del bene comune, "possa integrare una indebita turbativa suscettibile di tutela possessoria".	(Trib. Milano 1941/2013)
<b>Lavori sulla facciata</b>	In caso di lavori sulla facciata e successiva perdita dei benefici fiscali, gli ermellini hanno evidenziato che il singolo condomino che, in ipotesi di lavori eseguiti su parti condominiali, non abbia provveduto ai relativi pagamenti, contestando la sussistenza del proprio obbligo di contribuzione, e non si sia potuto perciò avvalere delle detrazioni in ragione della spesa sostenuta per l'intervento edilizio, in forza dell'articolo 1 della legge 449/1997, non può accampare alcuna pretesa risarcitoria nei confronti dell'intero condominio. Quindi, in caso di ritardo nella partecipazione delle spese di riparazione e la conseguente impossibilità di documentarle, non spetta il risarcimento per la mancata fruizione dei benefici fiscali.	(Cassazione 10845/2020)
<b>Decoro dell'edificio</b>	In materia edilizia configura un'innovazione, lesiva del decoro architettonico, la realizzazione di modifiche apportate sulla facciata dell'edificio, in contrasto con il decoro architettonico, costituite, nel caso di specie, da una porta finestra a due ante realizzata in sostituzione della preesistente porta-finestra con anta a bandiera. Costituisce infatti, innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. Ne consegue la condanna alla rimozione delle opere ed al ripristino dell'originaria porta finestra.	(App. Roma 2 febbraio 2021, n. 782)
<b>Parti comuni</b>	In tema di condominio, salvo che risulti diversamente dal titolo, sono di proprietà condominiale, tra le altre parti necessarie all'uso comune, le fondazioni, le travi ed i pilastri portanti, i tetti ed i lastrici solari, le facciate.	(App. Bari 25 settembre 2020, n. 1628)
<b>Parte orizzontale del balcone a castello</b>	In ambito condominiale, per le spese concernenti la parte orizzontale del balcone a castello si fa riferimento all'art. 1125 Cc; viceversa, la parte verticale, inserendosi nella facciata, è ritenuta di proprietà comune e, quindi, le spese per gli interventi di manutenzione della stessa devono essere ripartite tra tutti i condomini in ragione dei millesimi di proprietà. Ne deriva che i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti. Gli elementi esterni, quali i rivestimenti della parte frontale e di quella inferiore, e quelli decorativi di fioriere, balconi e parapetti di un condominio, svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il proporzionale valore della proprietà di ciascuno, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 1117 Cc, con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.	(Trib. Palermo 8 giugno 2020, n. 1648)

## AGEVOLAZIONI FISCALI

## Bonus facciate

*L'intervento di sostituzione dei rivestimenti esterni*

Il "Bonus facciate", introdotto dall'art. 1 della legge 160/2019, commi da 219 a 224, consente una detrazione dall'imposta lorda pari

al 90% delle spese sostenute per gli interventi edilizi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna (limitatamente alle strutture opache verticali) degli edifici esistenti ubicati nelle zone A o B di cui all'art. 2 del Dm 1444/1968.

La legge di Bilancio 2021 ha prorogato le detrazioni fiscali

previste per l'edilizia fino al 31 dicembre 2021.

Le Entrate stabiliscono che l'intervento di sostituzione dei rivestimenti esterni sarebbe di per sé detraibile con il bonus facciate: sarà il progettista che dovrà dimostrare se l'intervento può derogare dal rispetto del decreto Requisiti minimi (ad esempio se

l'immobile è vincolato) o in alternativa asseverarne il rispetto. In ogni caso è da evidenziare che nel caso in cui l'intervento di coibentazione non sia eseguito sulla superficie esterna ma, come prospettato dall'Istante, sia realizzato mediante "insufflaggio della cassavuota" risultando, quindi, irrilevante dal punto di vista del decoro urbano, le relative spese non possono essere ammesse al bonus facciate (**risposta 287 del 28 agosto 2020**).

#### **Rifacimento della pavimentazione del balcone**

L'agenzia delle Entrate ribadisce, in particolare, che è ammessa l'agevolazione con il bonus facciate circa le spese sostenute per il rifacimento della pavimentazione del balcone e per la sostituzione dei parapetti in pannelli in vetro, poiché elementi costitutivi del balcone stesso.

Inoltre, la detrazione del 90% spetta per le spese sostenute per la ritinteggiatura delle intelaiature metalliche che sostengono i pannelli di vetro perimetrali del balcone, nonché per la tinteggiatura e stuccatura della parete inferiore del balcone, in quanto si tratta di opere accessorie e di completamento dell'intervento nel suo insieme, i cui costi sono strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento stesso

(**risposte 289 del 28 agosto 2020 e 294 del 1° settembre 2020**).

Ed ancora, nella risposta 482/2021, l'Agenzia delle entrate precisa che il bonus facciate spetta per le spese sostenute per l'intervento sui parapetti dei balconi, trattandosi di elementi costitutivi del balcone stesso. In particolare viene evidenziato che, con riferimento all'installazione

dei corpi illuminanti a soffitto o a parete, nel presupposto che si tratti di opere accessorie e di completamento dell'intervento sulle facciate esterne nel suo insieme i cui costi sono strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento stesso, il bonus facciate spetta nel caso in cui tali interventi si rendessero necessari per motivi "tecnici" aspetto desumibile, tra l'altro, dai documenti di progetto degli interventi nel loro complesso (ciò rappresenta un elemento fattuale la cui valutazione non può essere effettuata in sede di interpello, restando in ogni caso fermi i poteri di controllo dell'amministrazione).

#### **Spese sostenute per gli interventi realizzati sulla facciata interna dell'edificio**

L'agenzia delle Entrate chiarisce che, in presenza di tutti i requisiti richiesti ai fini dell'agevolazione in commento e fermo restando il rispetto di ogni altro adempimento previsto a tale fine, il bonus facciate spetta per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulla facciata interna dell'edificio anche se la stessa, sia solo parzialmente visibile dalla strada (**risposta 296 del 1° settembre 2020**).

#### **Interventi su facciata visibile da suolo a uso pubblico**

L'agenzia delle Entrate, nella **risposta 154 del 5 marzo 2021**, e facendo riferimento alla circolare 2/E/2020, ammette al beneficio la facciata che versa in tale particolare condizione con seguente la motivazione: ... in considerazione di tali chiarimenti, sul presupposto essenziale che la porzione di immobile su cui sono

operati gli interventi risulti visibile da suolo a uso pubblico e sia stipulata in tale senso apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne disciplini l'uso, si ritiene che gli interventi operati sulla facciata possano fruire della detrazione cd. bonus facciate (ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti, che non sono oggetto della presente risposta).

Tuttavia, l'Agenzia subordina la concessione di cui sopra a una condizione particolare, deve infatti essere stipulata in tale senso apposita convenzione con l'Amministrazione comunale che ne disciplini l'uso, si ritiene che gli interventi operati sulla facciata possano fruire della detrazione cd. bonus facciate (ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti, che non sono oggetto della presente risposta).

#### **Interventi esclusi dall'accesso al Bonus Facciate 90%**

Sono esclusi:

- › gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cornicioni cortili e spazi interni non visibili dalla strada;
- › la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli;
- › gli interventi sulle strutture opache orizzontali o inclinate dell'involucro come coperture e pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno, come sottolineato dalla risposta all'interpello 346/2020;
- › i lavori effettuati sul terrazzo a livello, che non può essere equiparato a un balcone, tenuto conto della sua diversa funzione, come specificato nella risposta all'interpello 185/2020;
- › gli interventi sulla copertura orizzontale di un fabbricato

rurale, come dichiarato nella risposta all'interpello 185/2020.

### **Lavori di riverniciatura di scuri e persiane**

L'Agenzia ha escluso che i lavori di riverniciatura di persiane e scuri possano comportare il riconoscimento della detrazione del 90% delle spese sostenute per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B.

Nel fornire la motivazione della posizione assunta, l'agenzia delle Entrate fa riferimento alla circolare 2 del 2020. Nel predetto provvedimento si chiarisce che è possibile avvalersi del bonus facciate in caso di lavori di pulitura o tinteggiatura esterna che si eseguano sulle strutture opache della facciata nonché sui balconi, ornamenti o fregi.

Si devono ritenere esclusi dal bonus facciate pertanto:

- i lavori eseguiti sulle strutture opache orizzontali o inclinate dell'involucro edilizio;
- gli interventi finalizzati alla sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli, poiché non rientranti nella definizione di strutture opache.

I lavori di riverniciature di scuri e persiane non sono detraibili poiché non si eseguono su strutture accessorie agli infissi: queste infatti, in quanto non strutture opache, non rientrano nel beneficio fiscale.

Anche se si tratta di interventi finalizzati a migliorare il decoro architettonico dell'edificio, per i motivi sopra esposti, tali lavori non saranno agevolabili (**risposta 11 settembre 2020, n. 346**).

### **Restauro dei balconi e spese accessorie**

L'agenzia delle Entrate chiarisce che sono comprese nel Bonus facciate le spese effettuate per interventi sui balconi senza che necessariamente vengano eseguiti interventi sulla facciata dell'edificio. La novità inoltre è che si può beneficiare della detrazione fiscale anche in caso di esecuzione di opere accessorie. Si precisa infatti che sono agevolabili i costi sostenuti per la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza e la sostituzione dei pluviali (**interpello 191 del 23 giugno 2020**).

### **Interventi realizzati sulla facciata solo parzialmente visibile dalla strada**

In presenza di tutti i requisiti richiesti ai fini del Bonus facciate e fermo restando il rispetto di ogni altro adempimento previsto a tal fine, il bonus spetta per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulla facciata interna dell'edificio anche se la stessa, come nel caso in esame, sia solo parzialmente visibile dalla strada (**risposta 1° settembre 2020, n. 296**).

### **Facciate nascoste**

Secondo quanto affermato dall'agenzia delle Entrate, con la detrazione fiscale pari al 90% delle spese per il rifacimento della facciata spetta unicamente per interventi che siano eseguiti sull'involucro esterno dell'edificio.

Il caso in esame concerne la realizzazione di un cappotto termico su una villa situata alla fine di una strada privata non particolarmente visibile da suolo pubblico. La possibilità di fruire

del bonus facciate nella fattispecie viene negato. Nella motivazione l'agenzia delle Entrate prende come punto di riferimento le disposizioni normative in base alle quali l'agevolazione non viene riconosciuta per opere realizzate sulle facciate interne, a meno che non siano visibili dalla strada e suolo pubblico.

Nella circolare 2/2020 l'Agenzia afferma che gli interventi edili su facciata, per godere del beneficio fiscale, devono essere effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, ovvero sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, ma anche sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno). Sia che si tratti di facciate esterne dell'immobile sia che si tratti di quelle interne non si può prescindere dal requisito della visibilità dell'edificio.

Nel caso in esame, considerato che la villa si trovava al termine di una strada privata, in una posizione di dubbia visibilità dalla strada o dal suolo pubblico, l'agenzia delle Entrate ha ritenuto opportuno negare il beneficio fiscale non ritenendo l'intervento sull'involucro esterno tra quelli agevolabili.

Men che meno la detrazione spetta per gli interventi eseguiti sulle facciate interne degli edifici; a meno che le stesse non risultino comunque visibili dalla strada o dal suolo pubblico.

Si considerano esclusi dal bonus facciate i lavori realizzati sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, ad eccezione di quelle visibili dalla strada o dal suolo pubblico (**risposta 418 del 29 settembre 2020**).

La visibilità, spiega l'agenzia delle Entrate nella risposta all'interpello 348 dell'11 settembre 2020, non deve essere totale; è sufficiente infatti che la facciata sia anche solo parzialmente visibile dalla strada, valutazione questa non rientrante tra le competenze dell'Ente.

### **Detrazione del 90 per cento anche per un solo contribuente?**

A beneficiare della detrazione del 90 per cento può essere anche un unico contribuente, a patto che ci sia una delibera condominiale che autorizzi il sostenimento delle spese da parte del singolo interessato a effettuare i lavori. Lo chiarisce l'Agenzia delle entrate con la risposta all'interpello numero 499 del 21 luglio 2021 (protagonista è un contribuente che, insieme alla moglie, è proprietario di un appartamento che si trova in un mini condominio di tre unità immobiliari, con il consenso degli altri condomini vorrebbero intervenire sul perimetro esterno dello stabile e farsi carico delle spese).

## **ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI**

### **Permessi per il rifacimento della facciata**

Spesso la prima domanda che ci si pone è quella di capire se gli interventi di ristrutturazioni esterne facciano parte della categoria di manutenzioni ordinarie o straordinarie. Per capire in modo semplice la loro suddivisione basta pensare che qualsiasi intervento che comporta la modifica della volumetria e dei prospetti dell'edificio e quindi la modifica di quanto già esistente è considerato manutenzione straordinaria.

I permessi da richiedere variano in base alla tipologia di intervento da eseguirsi:

- › alterazione delle caratteristiche preesistenti o la realizzazione di nuove opere - Scia o Permesso di Costruire;
- › opere di manutenzione ordinaria-edilizia libera non è richiesto alcun permesso;
- › se per rifare la facciata si necessita dell'installazione di un ponteggio è necessario effettuare la Comunicazione di Inizio Lavori da presentarsi al Comune.

Prima di procedere coi lavori e con la richiesta permessi bisogna accertarsi se l'immobile su cui si deve intervenire sia di carattere storico o meno. Nel caso di vincolo paesaggistico, dovrà essere richiesto nulla osta preventivo alla competente Soprintendenza e dovrete attendere 30 giorni, in assenza di risposta, prima di procedere all'avvio dei lavori.

### **Lavori sulla facciata e ruolo assemblea di condominio**

Occorre il consenso del condominio quando uno dei condomini intenda realizzare (o sanare) opere che modifichino la facciata dell'edificio, come nel caso della trasformazione di una finestra in balcone. Per la giurisprudenza amministrativa, occorre il consenso del condominio quando uno dei condomini intenda realizzare (o sanare) opere che modifichino la facciata dell'edificio, come nel caso della trasformazione di una finestra in balcone (*Consiglio di Stato 6529/2002 e 4861/2016*, per la quale il consenso non occorre quando invece si tratti di opere realizzate sulla facciata di un

corpo edilizio distinto da quello di proprietà condominiale).

Tale principio ha una portata generale e si applica anche quando l'interessato ritenga che le innovazioni sulle parti comuni non avrebbero alcuna rilevanza estetica: salva la diversa espressa valutazione del condominio, non può l'Autorità amministrativa (ovvero il giudice amministrativo, in sede di impugnazione delle sue determinazioni) considerare irrilevanti le innovazioni sotto il profilo estetico (*Consiglio di Stato 26 giugno 2012, n. 3772 e 10 marzo 2011, n. 1566*).

In particolare, il Consiglio di Stato ha precisato che la giurisprudenza ha chiarito che il decoro architettonico delle facciate costituisce bene comune dell'edificio e che pertanto ogni lavoro che su di esso sensibilmente incide, necessita dell'assenso dell'assemblea dei condomini, a prescindere dal giudizio sul risultato estetico dei lavori progettati.

### **Manutenzione ordinaria**

In base a quanto definito dall'art. 6 del Testo Unico Edilizia, eseguire interventi di manutenzione ordinaria rientra nell'ambito dell'attività edilizia libera e, pertanto, non richiede l'acquisto di particolari titoli edilizi come la Cila, Scia e la Dia.

Secondo il glossario dell'edilizia libera, non sono soggetti a titoli: riparazione, sostituzione o rinnovamento di pavimentazione interna o esterna, intonaco interno o esterno, elementi decorativi della facciata, opere di lattoneria (come la grondaia) e impianti di scarico, rivestimento interno ed esterno, serramenti e infissi interni ed esterni. ●

## IMPIANTI COMUNI CONDOMINIALI

# Fotovoltaico, i lavori per l'installazione dell'impianto

*Il Superbonus è ammesso come intervento trainato sia in caso di riqualificazione energetica dell'immobile che di sismabonus. Sono agevolati esclusivamente gli impianti per l'autoconsumo, quindi fino a 20 KW*

## Definizione

Gli impianti fotovoltaici sono finalizzati a coprire il fabbisogno elettrico dell'appartamento privato, ma la collocazione può essere disposta anche sulle parti comuni dell'edificio. Difatti, l'installazione dell'impianto fotovoltaico può essere realizzata sia sul bene comune - come il tetto, il lastrico solare o la facciata - sia su porzioni dell'immobile di proprietà esclusiva dell'utente. Premesso ciò, richiamando la definizione dei tecnici ("Impianto fotovoltaico", in [pannelli-solariz4.it](http://pannelli-solariz4.it)) l'impianto fotovoltaico è un impianto elettrico, formato da più moduli fotovoltaici, che utilizzano l'energia solare per produrre energia elettrica sfruttando l'effetto fotovoltaico, attraverso materiali sensibili alla luce solare (ad esempio il silicio). La componente più importante di un impianto di questo tipo è campo fotovoltaico, l'insieme di tutti i pannelli dell'impianto. In genere per la produzione di 3 kWh bastano circa 13- 15 moduli da 200-220 watt collegati in serie. La tensione prodotta dipende dalla temperatura,

dall'orientamento (quello ottimale è a sud) e dall'inclinazione (deve essere intorno ai 30°). I pannelli fotovoltaici vanno collegati per legge a un sezionatore, secondo la norma CEI 64-8 che permette di scollegare l'impianto in caso di interventi sulla rete o quando ci sono scariche atmosferiche o picchi di tensione. L'inverter permette di trasformare la corrente continua prodotta in alternata e deve essere dimensionato in relazione alla potenza dei pannelli, in genere intorno ai 3 kWh.

## La disciplina di riferimento

Per quanto attiene agli aspetti condominiali, la materia risulta ora dettagliatamente disciplinata dalla legge 220/2012 «Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici», che ha inserito l'art. 1122 bis Cc, rubricato appunto «Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili». Segnatamente, al comma 2 dell'art. 1122 bis Cc, si dispone che "è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti

rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato". Quindi, gli impianti in oggetto sono pur sempre finalizzati a coprire il fabbisogno elettrico dell'appartamento privato, ma la collocazione può essere disposta anche sulle parti comuni dell'edificio. Difatti, l'installazione dell'impianto fotovoltaico può essere realizzata sia sul bene comune - come il tetto, il lastrico solare o la facciata - sia su porzioni dell'immobile di proprietà esclusiva dell'utente.

Nella prima ipotesi, la relativa realizzazione è rimessa alla volontà assembleare, che si esplica nelle forme procedurali di cui all'art. 1136 Cc e in osservanza dei nuovi quorum agevolati contemplati dall'art. 1120, nn. 2) e 3), Cc. Nella seconda ipotesi, non si pongono problemi inerenti all'uso più intenso della cosa comune o al passaggio attraverso proprietà altrui, ma occorre pur sempre accertare se le opere realizzate siano lesive dei diritti degli altri condomini.

## PROFILI GIURISPRUDENZIALI

<b>Pannello fotovoltaico</b>	Ai sensi dell'art. 1122 <i>bis</i> Cc, l'assemblea non può impedire al condomino di installare, su parti comuni, dei pannelli fotovoltaici a servizio della propria unità immobiliare, ma soltanto pretendere che l'intervento si svolga con determinate modalità o, al più, idonea cauzione per gli eventuali danni. Il singolo condomino non ha un diritto assoluto e senza limiti di posizionare impianti fotovoltaici sul lastrico solare, dovendo sempre considerare anche l'interesse degli altri condomini ad un uso più intenso della copertura comune. L'impianto fotovoltaico per chi abita in condominio è un diritto e l'assemblea non può porre alcun divieto, potendo semmai imporre particolari cautele laddove l'opera influisca sulle parti comuni. A fronte della richiesta di un condomino, l'assemblea non può negargli la possibilità di installare, sul tetto comune dell'edificio, i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia ad uso personale, potendo limitarsi a prescrivere, se tale iniziativa comporta la modifica delle parti comuni e con una maggioranza qualificata, adeguate modalità alternative di esecuzione dell'intervento, o ad imporre le opportune cautele a salvaguardia delle stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico.	(Trib. Milano 2 marzo 2021; Trib. Milano 24 ottobre 2019, n. 9654; Trib. Trapani 21 marzo 2018, n. 337; Trib. Milano 7 ottobre 2014, n. 11707
<b>Sopraelevazione</b>	L'aspetto architettonico, cui si riferisce l'art. 1127 Cc, comma 3, quale limite alle sopraelevazioni, sottende una nozione sicuramente diversa da quella di decoro architettonico, contemplata dall'art. 1120, comma 4, Cc, art. 1122, comma 1, Cc e art. 1122 <i>bis</i> Cc, dovendo l'intervento edificatorio in sopraelevazione comunque rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare una rilevante disarmonia in rapporto al preesistente complesso, tale da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterare le linee impresse dal progettista, in modo percepibile da qualunque osservatore.	(Cassazione 12 settembre 2018, n. 22156)
<b>Aspetto architettonico</b>	L'aspetto architettonico, cui si riferisce l'articolo 1127, comma 3, del Codice civile, quale limite alle sopraelevazioni, sottende una nozione diversa da quella di decoro architettonico, contemplata dagli artt. 1120, comma 4, 1122, comma 1, e 1122 <i>bis</i> , Cc, dovendo l'intervento edificatorio in sopraelevazione comunque rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare una rilevante disarmonia in rapporto al preesistente complesso, tale da pregiudicarne la originaria fisionomia ed alterare le linee impresse dal progettista, in modo percepibile da qualunque osservatore. Né il decoro architettonico va considerato solo con riferimento alla facciata principale del fabbricato, poiché la facciata rappresenta l'immagine stessa dell'edificio, la sua sagoma esterna e visibile, nella quale rientrano, senza differenza, sia la parte anteriore, frontale e principale, che gli altri lati dello stabile. Il pregiudizio all'aspetto architettonico, peraltro, una volta accertato si traduce in una diminuzione del pregio estetico e, quindi, anche economico del fabbricato.	(Cassazione 28 giugno 2017, n. 16258)
<b>Impianto fotovoltaico realizzato sul tetto</b>	La comunione condominiale ha natura forzosa e si registra anche in assenza di un formale atto costitutivo. Conseguentemente, l'impianto fotovoltaico realizzato sul tetto condominiale, al di là della formale intestazione ad uno solo dei condomini, in quanto realizzato sul tetto dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 Cc e allo stesso competono le somme già percepite e da percepire dal GSE a titolo di incentivi per l'installazione dell'impianto e per lo scambio sul posto di energia elettrica.	(Trib. Bergamo 24 luglio 2020, n. 1052)
<b>Vincoli paesaggistici</b>	Secondo i giudici amministrativi, la Soprintendenza non può impedire l'installazione dei pannelli solo perché il loro colore strideva con l'ambiente circostante. Inoltre, secondo i giudici, la visibilità dei pannelli da un punto di osservazione pubblico (come una strada), non configura un'ipotesi di incompatibilità paesaggistica in quanto la presenza di impianti fotovoltaici sulla sommità degli edifici pur innovando la morfologia della copertura non è più percepita come fattore di disturbo visivo, bensì come un'evoluzione dello stile costruttivo accettata dall'ordinamento e dalla sensibilità collettiva.	(Tar Lombardia 21 febbraio 2018, n. 496)

**L'impianto condominiale**

L'installazione di pannelli fotovoltaici sul tetto del fabbricato ad uso comune o sul lastrico condominiale deve quindi essere considerata innovazione di cui all'art. 1120 Cc. Quanto alla maggioranza richiesta, è bene precisare che, a seguito della legge 220/2012, l'art. 1120 Cc, comma 2, n. 3), prescrive il quorum dell'art. 1136 dello stesso Codice, comma 2, ossia un numero di voti che

rappresenti *“la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio”* per *“le opere e gli interventi previsti (per il contenimento del consumo energetico) ... per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili”*.

Tuttavia, questa disposizione dovrebbe, però, essere coordinata con l'attuale testo dell'art. 26,

comma 2, della legge 10/1991, così come modificato dall'art. 28 della legge 220/2012 secondo cui per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico e all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'art. 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide

se adottate con la maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

### **L'impianto del singolo condomino**

Il comma 2 dell'art. 1122 *bis* Cc dispone che "è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato". Dal precetto in

esame, possiamo notare che la norma parla di impianti di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio, lasciando chiaramente intendere che il beneficiario è pur sempre il singolo, mentre è indifferente la collocazione del manufatto, che può interessare parti comuni o esclusive.

Il successivo comma 3, art. 1122 *bis* Cc si preoccupa, poi, di regolamentare le ipotesi in cui le installazioni di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, da parte dei singoli, possano creare interferenze in ordine al godimento delle parti comuni dell'edificio ad opera degli altri partecipanti. In tali casi, l'assemblea può esercitare limitati poteri, imponendo, attraverso una delibera assunta con le maggioranze prescritte dal quinto comma dell'art. 1136 Cc, e cioè con la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio, particolari cautele a salvaguardia del decoro architettonico, della stabilità e della sicurezza dell'edificio.

L'assemblea, inoltre, può subordinare l'esecuzione di tali lavori alla prestazione di

particolare garanzia da parte dell'interessato. A parte tali poteri, l'assemblea non ha alcuna facoltà di negare al condomino interessato l'autorizzazione ad eseguire impianti del tipo di quelli per cui è giudizio. Quindi l'assemblea di condominio non può vietare l'installazione al singolo condomino di pannelli fotovoltaici sul lastrico solare, ma può esclusivamente imporre particolari cautele quando tale opera influisca sulle parti comuni.

## **AGEVOLAZIONI FISCALI**

### **Superbonus**

Il decreto Rilancio (Dl 34/2020) ha incrementato al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021. Le nuove disposizioni, che consentono di fruire di una detrazione del 110% delle spese, si aggiungono a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni dal 50 all'85% delle spese spettanti per gli interventi di: Ecobonus e Sismabonus.

Altra importante novità, introdotta dal decreto Rilancio, è la possibilità generalizzata di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione, per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi (cd. sconto in fattura) o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Il Superbonus spetta anche per le tipologie di interventi (c.d. "trainati"), a condizione che siano eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi trainanti.

Per il fotovoltaico, come stabilisce il comma 5 dell'art. 119, il Superbonus è ammesso come intervento trainato sia in caso di

riqualificazione energetica dell'immobile che di sismabonus. Sono agevolati esclusivamente gli impianti per l'autoconsumo, quindi fino a 20 kW.

La detrazione al 110% è subordinata alla cessione al GSE dell'energia prodotta e non consumata e all'installazione degli impianti eseguita congiuntamente ad uno degli interventi trainanti di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione nonché antisismici che danno diritto al superbonus.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese stesche non superiore a euro 48.000, e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, per singola unità immobiliare. Inoltre, il limite di spesa per l'installazione dell'impianto fotovoltaico e del sistema di accumulo è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza nel caso in cui sia contestuale ad un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del Dpr 380/2001.

La detrazione non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura.

Con la legge di Bilancio 2021 (legge 30 dicembre 2020, n. 178), il termine finale dell'incentivo all'installazione di impianti fotovoltaici è prorogato di 6 mesi, dal 31 dicembre 2021 al 30 giugno 2022. Per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2022 la detrazione è ripartita in 4 quote annuali anziché 5. Stante il richiamo all'art. 16 *bis* del Dpr 917/1986, gli interventi in questione non potranno usufruire

di un massimale autonomo ma dovranno rientrare nei 96.000 euro. Nei casi in cui alle date di scadenza indicate siano stati effettuati i lavori per un SAL pari ad almeno il 60% del complessivo, detti termini saranno prorogati di ulteriori 6 mesi (31 dicembre 2022).

Detto ciò, in tema di novità, la nuova legge prevede che gli interventi di installazione di impianti fotovoltaici sono agevolabili con il superbonus anche se eseguiti su strutture pertinenti agli edifici.

Da ultimo si osserva che, anche nel caso di nuova costruzione, l'installazione dell'impianto fotovoltaico deve avvenire congiuntamente alla realizzazione di almeno uno degli interventi "trainanti" di cui al comma 1 dell'articolo 119 del decreto Rilancio (interventi di efficienza energetica) o di cui al successivo comma 4 (interventi antisismici).

Resta fermo tuttavia, in tale ipotesi, l'accesso al Superbonus solo per le spese relative all'installazione dell'impianto fotovoltaico e relativo sistema di accumulo: lo ha chiarito l'Agenzia delle entrate nella risposta n. 488 del 20 luglio 2021, avente ad oggetto il Superbonus 110% per gli impianti fotovoltaici su edifici di nuova costruzione.

### **Bonus fotovoltaico**

L'agenzia delle Entrate, con la risoluzione 22/E del 2 aprile 2013, ha chiarito i casi in cui è possibile usufruire della detrazione fiscale delle spese di acquisto e realizzazione di un impianto fotovoltaico. La risoluzione precisa che la detrazione prevista dall'articolo 16 bis del Tuir, che attualmente è al 50%, spetta agli impianti che sono direttamente al servizio dell'abitazione del

contribuente ed utilizzato, quindi, a fini domestici (illuminazione, apparecchiature elettriche, etc.). Tale aspetto viene richiamato sulla guida istituzionale del Fisco (*Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali – Luglio 2019*) ove viene precisato che gli interventi effettuati per il conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Rientra tra i lavori agevolabili, per esempio, l'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, in quanto basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili di energia (risoluzione dell'agenzia delle Entrate 22/E del 2 aprile 2013).

Per usufruire della detrazione è comunque necessario che l'impianto sia installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, eccetera) e, quindi, che lo stesso sia posto direttamente al servizio dell'abitazione.

Questi interventi possono essere realizzati anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia.

## **ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI**

### **Casi di edilizia libera e di presentazione della Scia**

L'installazione del fotovoltaico è un intervento che generalmente rientra nel regime dell'edilizia libera e che quindi non necessita di

alcuna autorizzazione edilizia né della comunicazione di inizio lavori. Tuttavia, come sostenuti dai tecnici ("Installazione fotovoltaico: quando non è edilizia libera", in *edilizia.com*) ci sono però alcuni casi eccezionali dove invece installare un impianto con pannelli solari e fotovoltaici non è liberamente consentito. Difatti, l'opera di installazione di un impianto fotovoltaico rientra in attività di edilizia libera, come confermano sia il Testo Unico per l'Edilizia (Dpr 380/2001), sia il Dm 2 marzo 2018 recante l'approvazione del Glossario di riferimento. Il Dm 2 aprile 1968 però, che regola invece le disposizioni da seguire in materia edilizia e urbanistica, pone dei limiti ben precisi. Difatti, si legge che l'installazione di un impianto fotovoltaico è un intervento che rientra sempre nell'edilizia libera, tranne quando i lavori vengono svolti negli "agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale". In altre parole, nei centri storici.

Le disposizioni sono state poi integrate con la normativa Dlgs 42 del 22 gennaio 2004, con la quale le stesse regole vengono estese anche alle aree protette sottoposte a vincoli paesaggistici, oltre che ai centri storici. Detto ciò, secondo la posizione tecnica in commento, si dovrà comunque tenere bene a mente che in questi casi la presentazione della Scia è obbligatoria, e che in assenza di questa i lavori effettuati saranno intesi come abusivi. Posizione confermata anche dalla giurisprudenza: per procedere ad installare un impianto fotovoltaico in zona sottoposte a vincoli sarà sufficiente presentare una Scia e non al permesso di costruire (*Tar Puglia, Lecce 992/2020*). ◆

## IMPIANTI COMUNI CONDOMINIALI

# Gruppo elettrogeno, marino e terrestre

*La detrazione del 50 per cento per le ristrutturazioni edilizie viene ampliata anche agli interventi di sostituzione dei gruppi elettrogeni di emergenza con generatori di emergenza a gas di ultima generazione*

## Definizione

Secondo i tecnici in materia (“Gruppo elettrogeno: cos’è e a cosa serve”, in [energiealternativesrl.eu](http://energiealternativesrl.eu), 31 gennaio 2018), un gruppo elettrogeno è un macchinario costituito da un motore termico accoppiato ad un alternatore. Produce energia elettrica partendo da energia termica di combustione usando due conversioni a cascata e quindi producendo energia termica che si trasforma in energia meccanica o viceversa. Ci sono principalmente due tipi di gruppi elettrogeni. I primi sono definiti “marini” e vengono utilizzati su imbarcazioni di tutte le dimensioni, sono dotati di sistemi di raffreddamento subiscono trattamenti anticorrosione. I secondi invece sono i gruppi elettrogeni “terrestri”. I gruppi elettrogeni di uso comune producono corrente alternata con tensioni di uscita di 220 o 380 Volt. Esiste un tipo di generatore di corrente senza parti in movimento, è definito gruppo di continuità. Ha un sistema di batterie alimentate e caricate dalla rete elettrica, che attraverso un inverter alimentano il carico interessato. Il gruppo elettrogeno ha lo scopo di garantire

l'erogazione dell'elettricità anche quando manca l'energia pubblica. Quindi è fondamentale e di vitale importanza per quelle aziende dove l'interruzione della corrente elettrica può risultare in ingenti danni.

## Gruppo elettrogeno in condominio

Se in un condominio con parti comuni l'assemblea chiede l'installazione di gruppo elettrogeno con potenza pari a max 6 kVA con alimentazione a 230V/50Hz e QE Gruppo di Commutazione automatica, a parere dei professionisti del settore (“Gruppo elettrogeno in condominio”, in [nt24.it](http://nt24.it), 18 giugno 2021) l'obbligo di progetto deve essere declinato con riferimento alla potenza impegnata dell'impianto preesistente; se la potenza impegnata è inferiore a 6 kW è comunque necessaria la redazione del progetto da parte del responsabile tecnico dell'impresa installatrice (art. 5 e art. 7, comma 2, Dm 37/2008).

Indipendentemente dalla potenza impegnata dell'impianto esistente e della potenza nominale del generatore, che se con  $P_n > 25$  kW risulta attività soggetta a

prevenzione incendi (n. 49.1.A Dpr 151/2011), qualora siano presenti ambienti a maggior rischio in caso d'incendio, o soggetti al controllo dei Vigili del Fuoco (attività di cui al Dpr 151/2011), la redazione del progetto a firma del professionista è sempre obbligatoria. Inoltre, se il gruppo elettrogeno ha  $P_n < 25$  kW e deve essere installato in un ambiente a maggior rischio in caso d'incendio, o soggetto al controllo dei Vigili del Fuoco (attività di cui al Dpr 151/2011), deve essere esperita da un tecnico abilitato una valutazione di aggravio del rischio incendio in rapporto alla specifica normativa di prevenzione incendi applicabile. Resta inteso che in condominio (“Generatore elettrico in condominio e prevenzione incendi”, in [lavorincasa.it](http://lavorincasa.it), 17 ottobre 2012), si deve valutare il luogo in cui s'è deciso d'installare il gruppo elettrogeno; infatti, se il locale ha altra destinazione, la deliberazione dev'essere adottata con le maggioranze previste per le innovazioni. Il mancato rispetto dei quorum deliberativi comporta la possibilità di agire in giudizio per ottenere l'annullamento della deliberazione. A maggioranza rispettata bisogna verificare se si

## PROFILI GIURISPRUDENZIALI

<b>Inquinamento atmosferico</b>	Lo schema procedimentale ed autorizzatorio ex art. 12 del Dlgs 387/2003, non prevede la possibilità che l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera intervenga successivamente al rilascio dell'autorizzazione unica. La circostanza che le valutazioni riguardanti le emissioni gassose devono precedere e non seguire l'autorizzazione unica porta ad escludere che, al riguardo, possa operarsi una sorta di sanatoria con effetto <i>ex tunc</i> .	(TAR Marche-Ancona 15 maggio 2019, n. 316)
<b>Accertamento della responsabilità penale</b>	È imputabile per il delitto di furto aggravato il prevenuto che, in concorso con alcuni complici rimasti ignoti, compiva atti idonei diretti, in modo non equivoco, ad impossessarsi di tubi di ferro, agendo al fine di trarre profitto. In merito alla fattispecie ascritta sussistono le aggravanti di aver agito in concorso con altre persone e di aver usato violenza sulle cose, consistita nell'aver tagliato il materiale ferroso avvalendosi di un flex collegato ad un gruppo elettrogeno. Accertata la responsabilità penale, non sussistono elementi utili per il riconoscimento delle circostanze attenuanti generiche non avendo, il prevenuto, manifestato alcun segno di resipiscenza.	(Trib. Bari penale 1° luglio 2016, n. 3506)
<b>Acquisizione del nulla osta dei vigili del fuoco</b>	Prima della deliberazione regionale che lo prevedeva espressamente il nulla osta dei Vigili da Fuoco doveva essere acquisito per tipologie impianti (di cui al Dm 16 febbraio 1982) tra i quali non rientravano quelli eolici, non essendo caratterizzati dalla realizzazione di centrali termoelettriche o da gruppi elettrogeni (congegni quindi caratterizzati dall'uso di combustibili o dalla presenza di camere di combustione o motori a scoppio), in quanto alimentano semplicemente da forza motrice eolica.	(Consiglio di Stato 6 settembre 2010, n. 6480).
<b>Reati edilizi e urbanistici</b>	Sussiste il reato d'esecuzione di lavori in assenza di permesso di costruire per quanto gli stessi siano stati assentiti da un'autorizzazione edilizia provvisoria o "in precario", poiché tale autorizzazione non soltanto è <i>extra legem</i> , in quanto non prevista ma è anche illegittima giovando a tollerare una situazione d'evidente abuso edilizio (fattispecie in cui l'installazione di una stazione radio base mobile costituita da un traliccio di 34 metri, da un gruppo elettrogeno con supporto in calcestruzzo armato e relativa cisterna, era stata autorizzata per un semestre).	(Cassazione penale 16 aprile 2009, n. 15921)

tratti o meno di innovazione vietata. In sostanza non si può procedere a questa installazione se l'innovazione lede la sicurezza e la stabilità dell'edificio, se ne altera il decoro oppure se diminuisce il godimento delle parti comuni anche per uno solo dei condomini.

## AGEVOLAZIONI FISCALI

**Bonus per la sostituzione di gruppi elettrogeni**

La detrazione del 50 per cento per le ristrutturazioni edilizie viene ampliata anche agli interventi di sostituzione dei gruppi elettrogeni di emergenza con generatori di emergenza a gas di ultima generazione. Il bonus spetta fino ad un ammontare complessivo non superiore a 48mila euro.

## ASPETTI AMMINISTRATIVI

Secondo i tecnici ("Gruppi elettrogeni", in *gruppielettrogeni.it*)

l'installazione e l'esercizio delle seguenti categorie di gruppi elettrogeni sono esonerate da richieste di autorizzazione e soggette alla sola comunicazione:

- › gruppi elettrogeni in funzionamento in servizio continuo con potenza termica non superiore a 3 MW se alimentati a metano o GPL;
- › gruppi elettrogeni funzionanti in servizio continuo con potenza termica non superiore a 1 MW se alimentati a benzina o gasolio;
- › gruppi elettrogeni per la produzione di energia elettrica in servizio emergenza.

La suddetta comunicazione, nella quale si deve dichiarare la rispondenza del gruppo elettrogeno e della sua installazione alle norme di sicurezza e di tutela ambientale, va inoltrata mediante raccomandata AR all'ufficio competente della Provincia ed ha validità dal momento della sua ricezione. In seguito, si può procedere all'installazione e all'esercizio del

gruppo elettrogeno. Per conoscenza questa comunicazione va inviata anche al GRTN (Gestore della Rete di Trasmissione Nazionale) e all'UTE (Ufficio Tecnico di Finanza) competente sul territorio provinciale. La copia della comunicazione da inviare all'UTF è rilevante ai fini del calcolo delle imposte da pagare sulla produzione di energia elettrica. L'UTF adotta (diversamente dalla regione) la seguente classificazione dei gruppi elettrogeni, valevole su base nazionale: gruppi elettrogeni in funzionamento continuo di potenza superiore a 1 kW; gruppi elettrogeni di soccorso con potenza complessiva superiore 200 kW. Tutti gli impianti che non rientrano in queste categorie sono esenti dal pagamento delle imposte sull'energia elettrica prodotta. Si acquisisce il diritto di chiedere l'agevolazione sul combustibile impiegato per la produzione di energia elettrica per gruppi elettrogeni di potenza superiore a 30 kW. ●

## PARTI COMUNI CONDOMINIALI

# Lastrico solare, il piano di copertura dell'edificio

*Ammesso l'Ecobonus al 110% per l'isolamento termico del lastrico solare di proprietà esclusiva, come intervento "trainante" di tipo condominiale, in presenza di spese sostenute interamente dal condòmino proprietario*

## Definizione

Si tratta del piano di copertura di un edificio, che può essere o meno transitabile. Di norma, si parla di "lastrico" quando esso abbia la sola funzione di copertura, mentre si definisce "terrazza a livello" la superficie transitabile, che costituisce di fatto estensione e integrazione dell'appartamento cui è annessa. Dunque, per lastrico solare deve intendersi la superficie terminale dell'edificio che abbia la funzione di copertura - tetto delle sottostanti unità immobiliari, comprensivo di ogni suo elemento, sia pure accessorio, come la pavimentazione (Cassazione 13 dicembre 2013, n. 27942). In questo caso la Corte regolatrice ha specificato che non tutto ciò che è presente sul lastrico può essere considerato parte integrante del medesimo. In tale senso, nella medesima pronuncia, è stato affermato che il concetto di lastrico «non può estendersi a quelle opere ivi esistenti che, sporgendo dal piano di copertura, siano dotate di autonoma consistenza e abbiano una specifica destinazione al servizio delle parti comuni».

Il lastrico solare, pur

conservando la funzione di copertura dell'edificio, può essere: completamente condominiale (infatti, l'art. 1117 Cc indica il lastrico solare come bene condominiale); può essere in parte condominiale e in parte in proprietà esclusiva; possono essere presenti anche situazioni più ambigue, in cui il lastrico solare è condominiale, ma è in uso esclusivo ad una sola unità immobiliare privata.

L'individuazione del proprietario (esclusivo o parziale) del lastrico solare diventa rilevante nel momento in cui occorre procedere alla sua manutenzione.

## Lastrico solare esclusivo

Il lastrico solare - come qualsiasi parte comune - può essere di proprietà esclusiva di un singolo condòmino. Innanzitutto, l'art. 1117 Cc espressamente prevede che un titolo contrario possa attribuire la proprietà di una parte a uno specifico partecipante (ancorché la medesima sia contemplata nell'elenco riportato in tale norma) (Cassazione 4 agosto 2015, n. 16367). Con tale termine si intende un accordo, contenuto in un documento, avente natura

contrattuale, cioè approvato dall'unanimità dei consensi degli aventi diritto (tutti i condòmini), in naturale e ovvia conseguenza della stipulazione di un negozio che ha come finalità e contenuto quello di determinare effetti immobiliari.

È opinione pacifica che tale titolo contrario può essere contenuto:

- › nel rogito di acquisto delle singole porzioni di piano;
- › nel regolamento di condominio (quello, però, contrattuale e non quello assembleare approvato a maggioranza ai sensi del combinato disposto degli articoli 1136 e 1138 Cc).

## Caratteristiche materiali del lastrico

Dal punto di vista materiale, il lastrico è costituito dalla struttura di copertura dell'edificio e si differenzia (costruttivamente) rispetto al tetto per il fatto che il secondo è composto da elementi inclinati o arcuati (c.d. falde), mentre il primo, cioè il lastrico, è costituito da un semplice piano orizzontale. Come detto, qualora non sia considerato da un titolo contrario è da qualificarsi comune

**PROFILI GIURISPRUDENZIALI**

<b>Amministratore responsabilità</b>	Sussiste la responsabilità dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1130 Cc, in ordine all'omessa esecuzione dei lavori deliberati in assemblea e finalizzati al rifacimento del lastrico solare, in relazione ai danni causati dalle copiose infiltrazioni penetranti nell'alloggio dell'attore. L'inadempimento dell'amministratore, dell'obbligo di eseguire la deliberazione assembleare, ai sensi dell'art. 1130 Cc non viene meno neppure se non sia allo stesso imputabile per mancata somministrazione delle singole quote di spesa dai condomini rimasti morosi, risultando comunque violata la disposizione sub 4) dell'art. 1130 Cc sussistendo l'obbligo dell'amministratore di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.	(Trib. Napoli 25 agosto 2020, n. 5534)
<b>Ampliamento lastrico solare</b>	In materia di sanatoria edilizia grava sul richiedente l'onere di provare la data di realizzazione e la consistenza originaria dell'immobile abusivo, in quanto solo l'interessato può fornire inconfutabili atti, documenti ed elementi probatori che possano radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione di un manufatto.	(Consiglio di Stato 23 luglio 2020, n. 4707)
<b>Esclusione spese per sistemazione terrazzo</b>	È illegittima, nonostante il suo contenuto negativo, la delibera condominiale con la quale l'adunanza assembleare esprima la volontà di non riconoscere alcun contributo per i lavori di sistemazione del terrazzo di proprietà esclusiva avente la funzione di copertura dello stabile condominiale, in quanto <i>contra legem</i> , ponendosi in aperta violazione dell'art. 1126 Cc. La citata disposizione, invero, nel disciplinare le spese di riparazione, manutenzione e ricostruzione delle terrazze, anche a livello, equiparate ai lastrici solari, ne prevede la ripartizione in ragione di un terzo a carico del condomino, che ne abbia l'uso esclusivo, e di due terzi a carico dei proprietari dei piani o porzioni di piano sottostanti, mentre sono a completo carico dell'utente o proprietario esclusivo unicamente le spese attinenti a quelle parti del lastrico solare (o terrazza a livello) del tutto avulse dalla funzione di copertura, ovvero quelle dirette unicamente al miglior godimento delle unità immobiliari di proprietà individuale di cui le terrazze siano il prolungamento. (Nel caso concreto la delibera è chiaramente invalida perché ha declinato tout court ogni coinvolgimento condominiale per qualsiasi spesa manutentiva, sull'erroneo presupposto che, non essendosi ancora verificate infiltrazioni provenienti dal terrazzo, la funzione di copertura di questo non sarebbe interessata dalle opere da eseguire).	(Trib. Roma 10 luglio 2019, n. 14555)
<b>Rifacimento terrazzo</b>	In tema di condominio di edifici, la terrazza a livello dell'appartamento di proprietà esclusiva di un singolo condomino assolve la stessa funzione di copertura del lastrico solare posto alla sommità dell'edificio nei confronti degli appartamenti sottostanti. Ne consegue che alle spese per la relativa riparazione o ricostruzione devono contribuire, oltre al proprietario della terrazza, tutti i condomini dei piani sottostanti. E, in correlazione con tale obbligo, è configurabile il diritto dei condomini di deliberare sui lavori, sia pure solo con riguardo a quelli necessari per la conservazione della funzione di copertura della terrazza, mentre sono a carico esclusivo del proprietario di questa le spese per il rifacimento dei parapetti o di altri simili ripari, in quanto esse servono non già alla copertura, ma alla praticabilità della terrazza prescindendo dall'inserimento del parapetto nel contesto architettonico dell'edificio condominiale, ma riguardo soltanto alla funzione svolta dallo stesso.	(Trib. Catania, 5 aprile 2019)
<b>Responsabilità danni</b>	Il condominio risponde, quale custode ex art. 2051 Cc, dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare, svolgendo quest'ultimo - anche se in uso esclusivo a un solo condomino - la funzione di copertura dello stabile condominiale: sicché chiamato a rispondere di tali danni è il condominio in persona dell'amministratore, rappresentante di tutti i condomini tenuti a effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario del lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo.	(Cassazione 16 dicembre 2015, n. 25288)
<b>Violazione del diritto di proprietà</b>	I proprietari dell'immobile costretti a trasferirsi altrove al fine di consentire la esecuzione dei lavori di ripristino del bene a seguito del pregiudizio al medesimo derivato in conseguenza delle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare, hanno diritto al ristoro del danno non patrimoniale per la violazione del diritto di proprietà, rientrante nella categoria dei diritti fondamentali inerenti alla persona. La risarcibilità del danno non patrimoniale è, invero, ammessa, oltre che nelle ipotesi espressamente previste dalla legge, anche nel caso in cui il fatto illecito altrui vulneri diritti inviolabili della persona costituzionalmente protetti. In circostanze siffatte non sono, invece, meritevoli di tutela risarcitoria, invocata a titolo di danno esistenziale, i pregiudizi consistenti in disagi, fastidi, disappunti, posto che la lesione indennizzabile deve avere cagionato un pregiudizio serio ed eccedere una certa soglia di offensività, non potendosi intendere tale nemmeno il danno alla vita di relazione.	(App. Palermo 5 maggio 2014, n. 746)

ex art. 1117 Cc a prescindere, per esempio, dalla sua praticabilità.

In questo senso, infatti, è stato affermato che la copertura a lastrico non rappresenta che una particolare forma costruttiva del tetto (*App. Napoli 23 dicembre 1965*).

Con riferimento al lastrico, i giudici hanno avuto modo nel tempo di puntualizzare che: pur avendo quale funzione primaria quella di proteggere l'edificio e fungere da sua copertura, può ben essere utilizzato in altri usi accessori, come quello di terrazzo, senza che in tale ultimo caso, venga meno la sua utilità generalizzata (e, quindi, la sua condominialità); la struttura di copertura è comune a tutti i condomini a prescindere dalla posizione delle porzioni di piano di proprietà di questi ultimi (quindi, anche a coloro la cui proprietà si svolge in senso orizzontale, rispetto al lastrico o al tetto) (*Cassazione 23 dicembre 1968, n. 4054*); qualora tuttavia, l'edificio sia composto da distinti e autonomi corpi di fabbrica la proprietà della copertura sarà determinata dalla titolarità delle porzioni di piano esclusive ricomprese nel relativo corpo.

Quindi, deve escludersi la presunzione di comunione di un lastrico solare che, nel contesto di un edificio costituito da più unità immobiliari autonome, disposte a schiera, assolva unicamente alla funzione di copertura di una sola delle stesse e non anche di altri elementi, eventualmente comuni, presenti nel c.d. condominio orizzontale (*Cassazione 4 novembre 2010, n. 22466*).

### Utilizzo del lastrico

Nel caso dell'utilizzazione del lastrico solare (come per qualsiasi

altra parte comune) le norme di riferimento per la regolamentazione dell'uso dei beni e degli impianti comuni non sono contenute nella parte del Codice civile dedicata al condominio (artt. da 1117 a 1139 Cc), ma in quella dedicata alla comunione ordinaria (in virtù del richiamo operato da detto ultimo articolo), e precisamente nell'art. 1102 Cc che afferma che «ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tale fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa».

La lettera della legge pone evidentemente quattro distinti principi/limiti per l'utilizzazione dei beni/impianti comuni, e cioè:

- > ciascun partecipante ha diritto di servirsi della cosa comune;
- > nell'utilizzo della cosa, il condomino deve rispettare la specifica destinazione oggettiva del bene/impianto;
- > del pari, non è consentito impedire il pari uso degli altri comproprietari;
- > ciascun partecipante ha diritto anche di modificare la cosa comune, a condizione che rispetti i predetti divieti.

## AGEVOLAZIONI FISCALI

### Bonus facciate Interventi effettuati sul terrazzo a livello

Secondo l'agenzia delle Entrate devono considerarsi escluse dal bonus facciate le spese sostenute per interventi sulle strutture opache orizzontali o inclinate dell'involucro edilizio quali, ad esempio, coperture (lastrici solari,

tetti) e pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno nonché per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli (non rientranti nella nozione di strutture opache).

La detrazione non spetta, inoltre, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico. Devono, pertanto, considerarsi escluse le spese sostenute per gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico. Relativamente agli interventi su balconi o su ornamenti e fregi, le Entrate osservano che la detrazione spetta per interventi di consolidamento, ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi.

Sono, inoltre, ammessi al bonus lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata.

In definitiva, l'agenzia delle Entrate, chiarisce che non è possibile usufruire del "bonus facciate" per gli interventi effettuati sul «terrazzo a livello», in quanto questo non può essere equiparato ad un balcone (**risposta 185 del 12 giugno 2020**).

Quindi, al tetto, le coperture orizzontali come lastrici e terrazze, spettano le detrazioni del 50% oppure del 65% quando si raggiungono i requisiti di rendimento energetico.

**Superbonus 110%*****Interventi di isolamento termico, nonché installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia sul lastrico solare a uso esclusivo***

L'Amministrazione finanziaria affronta l'ipotesi di un intervento condominiale eseguito dal proprietario di un'abitazione alla quale è accorpato, con un unico accatastamento e un'unica rendita, il lastrico solare di proprietà esclusiva, a copertura dell'intero edificio. A tale proposito, l'Agenzia ammette l'Ecobonus al 110% per l'isolamento termico del lastrico solare di proprietà esclusiva, come intervento "trainante" di tipo condominiale, in presenza di spese sostenute interamente dal condòmino proprietario, anche in misura eccedente la propria quota millesimale di proprietà. Per meglio dire nel caso di specie, atteso che l'Istante intende sostenere l'intera spesa per l'isolamento del lastrico solare, previa autorizzazione dell'assemblea condominiale, si ritiene che il Superbonus può essere calcolato sulle spese sostenute dall'Istante e a lui attribuite utilizzando un criterio diverso da quello legale di ripartizione delle spese condominiali prescritto dal citato articolo 1123 del Codice civile e delle spese per i lavori sul lastrico solare prescritto dall'articolo 1126 del codice civile. Ciò a condizione che, in conformità al medesimo art. 1123 del Codice civile, l'assemblea dei condomini autorizzi l'esecuzione dei lavori e all'unanimità acconsenta al sostenimento delle relative spese da parte dell'Istante interessato agli interventi medesimi.

Nel caso di specie, pertanto, qualora l'assemblea del

condominio autorizzi l'esecuzione dei lavori sul lastrico solare e deliberi all'unanimità che le relative spese saranno interamente a carico dell'Istante, quest'ultimo, nel rispetto di tutte le condizioni e degli adempimenti richiesti dalla normativa in esame, potrà fruire del Superbonus per il totale delle spese sostenute, anche in misura eccedente rispetto a quella a lui imputabile in base alla quota condominiale ma comunque entro il limite massimo di 380.000 euro calcolato come in precedenza precisato.

Sarà necessario, in particolare, che l'intervento interessi più del 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'intero edificio in condominio e assicurati, anche congiuntamente all'intervento "trainato" di installazione dell'impianto fotovoltaico, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'intero edificio oppure, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (Ape) **(risposta 499 del 27 ottobre 2020)**.

***Le spese******per i lavori del lastrico solare***

Il caso portato davanti alle Entrate riguarda un proprietario di una casa bifamiliare, con uso esclusivo del lastrico solare, che ha eseguito lavori di ripristino del lastrico solare, accollandosi tutta la spesa. Viene ricordato che è l'art. 16 bis, lettera a), del Tuir, a prevedere la detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali di cui all'art. 1117 del Codice civile.

Per quanto attiene alla ripartizione delle spese relative alle parti comuni delle unità

immobiliari, l'art. 1126 del Codice civile stabilisce, per i lavori riguardanti il lastrico solare, che quando l'uso non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve. Tale principio, però, subisce una deroga nel momento in cui, come nel caso prospettato, l'altro condòmino dell'unità bifamiliare, con dichiarazione scritta, ha permesso l'esecuzione dei lavori e il sostenimento delle relative spese, superando il criterio legale di ripartizione delle spese condominiali.

Secondo l'agenzia delle Entrate, il contribuente, con riferimento alla parte comune condominiale, può fruire della detrazione Irpef per il totale delle spese sostenute, anche eccedenti rispetto a quelle a lui imputabili in base alla quota condominiale, ma rispettando il limite massimo di euro 96.000 **(risposta 219 del 28 giugno 2019)**.

**ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI**

La questione dei titoli abilitativi è molto complessa, anche perché trascende l'ambito edilizio e sfocia nel diritto condominiale, come di seguito illustrato.

**A. Rifacimento delle coperture**

A ogni tipologia di intervento corrisponde un intervento, che può essere più o meno pesante o difficile da ottenere o costoso.

Per ciò che concerne il rifacimento della copertura, la

questione dei permessi non pone problemi di sorta. Anzi, trattandosi di lavoro sulle finiture, di norma non dovrebbe richiedere permessi. Tuttavia, potrebbe rendersi necessaria la Comunicazione di Inizio Lavori, che è una semplice comunicazione agli enti competenti da inoltrare nel caso in cui si costruiscano impalcature.

Nel caso del rifacimento delle coperture, quindi, il permesso tutt'al più riguarda le strutture di sostegno, e non l'intervento in sé.

### **B. Trasformazione in terrazzo**

Discorso radicalmente diverso se l'intervento pone in essere una trasformazione del lastrico in terrazzo. *In primis*, perché si tratta di un lavoro oggettivamente pesante, che impone l'inserimento di elementi nuovi e delle modifiche essenziali dal punto di vista estetico. Secondariamente, perché entra in gioco il concetto di destinazione.

Trasformare un lastrico solare in terrazzo vuol dire cambiare la destinazione, ovvero modificare in maniera stabile la funzione dello spazio. Ciò, nell'ordinamento italiano, pone in essere conseguenze dal punto di vista urbanistico, a prescindere dalla gravità dei lavori. In questo caso, quindi, è necessario richiedere e ottenere il titolo abilitativo più pesante, oneroso e complicato in assoluto: il Permesso di costruire alla maggioranza più vincolante.

### **Le opere consentite per trasformare un lastrico solare in terrazzo e le autorizzazioni necessarie**

La trasformazione di un tetto di copertura in terrazzo calpestabile

modifica gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo preesistente, risolvendosi in ultima analisi in una alterazione di prospetto e sagoma dell'immobile, comportando la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso dal preesistente. E specificando che *“nel caso si realizzi un cambio di destinazione d'uso trasformando un solaio di copertura, per cui non è prevista la praticabilità, in terrazzo, mediante specifici interventi edilizi, è necessario il permesso di costruire, non essendo realizzabile detta trasformazione tramite semplice Scia né tramite Cil o Cila secondo l'art. 6 del Dpr 380 del 6 giugno 2001”* (Tar Campania 24/2018).

### **Lastrico solare. Rientra nella “attività di edilizia libera” l'installazione di ringhiere e corrimano di ferro**

La disposizione dell'art. 6, del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Dpr 380/2001) regola la “Attività edilizia libera”, ossia quegli interventi che, *“fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42”* sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo e talvolta anche senza la necessità di una previa

comunicazione dell'inizio dei lavori.

Secondo i giudici amministrativi *“i lavori eseguiti, consistenti nella collocazione di una ringhiera in ferro su un lastrico solare e di un corrimano in ferro su una scala che porta al lastrico solare, non comportano di per sé, né la modifica della complessiva sagoma dell'edificio, né un aumento della superficie coperta e dei volumi interni, né un cambio di destinazione d'uso dei lastrico solare, che per le sue caratteristiche (posa orizzontale in piano di materiali calpestabili) denotava già una attitudine all'impiego pedonale ed implicava già la presenza di una scala di accesso, di modo che gli interventi contestati, lungi dal variarne la destinazione, consentono solo di migliorarne la fruizione in condizioni di maggiore comodità e sicurezza”*. Pertanto, *“l'intervento edilizio in esame, volto alla messa in sicurezza di un lastrico solare già idoneo all'uso pedonale, è quindi sufficiente la comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 6 Dpr 380/2001, alla stregua del criterio secondo cui sono liberi, e quindi non soggetti ad autorizzazioni o asseverazioni, tutti gli interventi edilizi di modifica della distribuzione degli spazi interni o di arredo e protezione degli spazi esterni volti, indipendentemente dai materiali utilizzati e dalla natura provvisoria o meno delle opere, solo ad ottimizzare le qualità e potenzialità intrinseche del preesistente manufatto, consentendone una migliore, più sicura o più ampia fruizione in conformità alle originarie destinazioni d'uso”* (Tar Lazio, 18 settembre 2013, n. 8328). ●

## PARTI COMUNI CONDOMINIALI

# Muri di sostegno, di contenimento e di recinzione

*Per un intervento di ricostruzione con criteri antisismici del muro di contenimento è possibile accedere al Superbonus allorquando l'efficacia dei lavori eseguiti riguardi gli elementi strutturali del condominio*

## Definizione

I muretti di contenimento vengono costruiti per evitare il franamento di terreni scoscesi.

I muri di sostegno e di contenimento possono essere realizzati con materiali diversi, quali: cemento, pietra, legno, a seconda della loro funzione e del contesto in cui si inseriscono.

I muri di contenimento hanno quindi la funzione di sostenere il terreno adiacente, con la massima efficacia, per essere rimodellato a seconda delle necessità, prevenendo possibili frane a valle e garantendo l'integrità del suolo.

Un muretto di contenimento terra viene costruito lungo tutto il perimetro entro il quale occorre contenere e fortificare il terreno.

Dal punto di vista strutturale si distingue dai muretti verticali di confine proprio per il dover rispondere a sollecitazioni e spinte orizzontali.

Questi muretti di contenimento devono anche assolvere a una funzione estetica spesso per abbellire un giardino terrazzato, le sponde di un percorso, ecc.

## Tipologie di murature di contenimento

Si possono distinguere principalmente due tipologie di muretti di contenimento, a seconda del loro funzionamento statico: muro a gravità e muro a mensola.

Nel muro a gravità, la funzione di sostegno è svolta dalla massa muraria, pertanto deve essere realizzato con materiali di una certa consistenza quali pietre o mattoni. Gli spessori di questi muri sono piuttosto elevati (circa 1 m) in quanto resistono meno alla trazione e devono avere delle fondamenta calcestruzzo armato.

Il muro a mensola viene realizzato in cemento armato ed è dimensionato per resistere alle spinte laterali del terreno, anche con uno spessore ridotto (circa 30 cm). Quindi solitamente si predilige questo tipo di struttura, che permette di risparmiare materiale e di ridurre i costi per la costruzione.

Per la realizzazione di muretti di contenimento si possono utilizzare blocchi prefabbricati, ideali per parchi e giardini, grazie alla loro valenza estetica. Ad esempio, i muri alveolari, grazie

alla loro particolare forma, consentono la crescita di piante lungo la parete, oppure blocchi in fibra di vetro, posati a secco e ancorati al terreno mediante apposite geogriglie.

## Muro di contenimento e muro di recinzione

C'è una netta distinzione, a livello urbanistico, tra il muro di recinzione (o semplice recinzione) e il muro di cinta, detto anche muro di contenimento. Questa differenza è trattata nell'interessante sentenza del Consiglio di Stato 9 gennaio 2020, n. 212 che peraltro si occupa anche dell'immediatezza dell'ordinanza di demolizione, la quale non ha nessun bisogno di comunicazioni preventive per l'interessato. Quindi, per il muro di contenimento è necessario il permesso di costruire "in quanto si tratta di un manufatto che si eleva al di sopra del suolo ed è destinato a trasformare durevolmente l'area impegnata, come tale qualificabile intervento di nuova costruzione".

Partendo, appunto dal differenziare ciò per cui basta una semplice comunicazione di inizio

lavori asseverata e ciò per cui, invece, serve il permesso di costruire: la semplice recinzione non richiede il permesso di costruire, in quanto di natura pertinenziale e con "caratteristiche tipologiche di minima entità al fine della mera delimitazione della proprietà". È quindi sufficiente una Cila;

il muro di cinta o di contenimento (sostegno esterno) "non ha natura pertinenziale, in quanto opera dotata di specificità ed autonomia soprattutto in relazione alla funzione assolta, consistente nel sostenere il terreno al fine di evitarne movimenti franosi in caso di dislivello, originario o incrementato". Per questo, è necessario il permesso di costruire "in quanto si tratta di un manufatto che si eleva al di sopra del suolo ed è destinato a trasformare durevolmente l'area impegnata, come tale qualificabile intervento di nuova costruzione" (Cassazione penale 21 novembre 2018, n. 55366, con richiami ad altri precedenti della giurisprudenza penale di legittimità).

### Questioni giuridiche

In tema di condominio, negli edifici, un muro di recinzione e delimitazione di un giardino di proprietà esclusiva, pur inserito nella struttura del complesso immobiliare, non può di per sé ritenersi incluso fra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 Cc, con le relative conseguenze in ordine all'onere delle spese di riparazione, atteso che tale bene, per sua natura destinato a svolgere funzione di contenimento di quel giardino e, quindi, a tutelare gli interessi del suo proprietario, può essere compreso fra le indicate cose

condominiali solo ove ne risulti obiettivamente la diversa destinazione al necessario uso comune, ovvero qualora sussista un titolo negoziale (quale il regolamento condominiale o l'atto costitutivo del condominio) che consideri espressamente detto manufatto di proprietà comune, così convenzionalmente assimilandolo ai muri maestri e alle facciate (App. Aquila, 14 gennaio 2021, n. 55).

E ancora, in tema di condominio degli edifici, un muro di recinzione e delimitazione di un giardino di proprietà esclusiva, che pur risulti inserito nella struttura del complesso immobiliare, non può di per sé ritenersi incluso tra le parti comuni ai sensi dell'art 1117 Cc, atteso che tale bene, per sua natura destinato a svolgere funzione di contenimento di quel giardino, può essere compreso tra le indicate cose condominiali solo ove ne risulti obiettivamente la diversa destinazione al necessario uso comune, ovvero ove sussista un titolo negoziale che consideri espressamente detto manufatto di proprietà comune, così convenzionalmente assimilandolo ai muri maestri e alle facciate (Trib. Genova, 6 giugno 2020, n. 840).

Diversamente, il muro di recinzione della corte di proprietà esclusiva non è bene condominiale, essendo destinato per sua natura a svolgere funzione di contenimento della corte medesima e, quindi, destinato meramente a tutelare gli interessi del suo proprietario, potendo essere ricompreso tra i beni comuni di natura condominiale soltanto ove ne risulti obiettivamente la diversa destinazione al necessario uso

comune ovvero ove sussista un titolo negoziale (quale il regolamento condominiale, di natura contrattuale, o l'atto costitutivo del condominio e, quindi, il primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario proprietario ad altro soggetto) che consideri espressamente detto manufatto di proprietà comune, così convenzionalmente assimilandolo ai muri maestri e alle facciate (Trib. Roma, 27 gennaio 2020, n. 1723).

---

## AGEVOLAZIONI FISCALI

### Superbonus 110%

#### Applicabile anche ai muri di contenimento?

Le Entrate (risposta 68 del 1° febbraio 2021) premettono che come precisato nella circolare 24/E del 2020, ai sensi dell'art. 119 del Dl Rilancio, il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi "trainanti") nonché a ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati").

È previsto inoltre per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, che la detrazione prevista dall'art. 16, commi da 1 bis a 1 septies, del Dl 63/2013 (sismabonus) è elevata al 110%. Si tratta, nello specifico, degli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo

## PROFILI GIURISPRUDENZIALI

<b>Muro di recinzione e delimitazione di un giardino di proprietà esclusiva</b>	In tema di condominio negli edifici, un muro di recinzione e delimitazione di un giardino di proprietà esclusiva, pur inserito nella struttura del complesso immobiliare, non può di per sé ritenersi incluso fra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 Cc, con le relative conseguenze in ordine all'onere delle spese di riparazione, atteso che tale bene, per sua natura destinato a svolgere funzione di contenimento di quel giardino e, quindi, a tutelare gli interessi del suo proprietario, può essere compreso fra le indicate cose condominiali solo ove ne risulti obiettivamente la diversa destinazione al necessario uso comune, ovvero qualora sussista un titolo negoziale (quale il regolamento condominiale o l'atto costitutivo del condominio) che consideri espressamente detto manufatto di proprietà comune, così convenzionalmente assimilandolo ai muri maestri e alle facciate.	(App. Aquila, 14 gennaio 2021, n. 55)
<b>Spese condominiali</b>	Ed ancora, in tema di condominio degli edifici, un muro di recinzione e delimitazione di un giardino di proprietà esclusiva, che pur risulti inserito nella struttura del complesso immobiliare, non può di per sé ritenersi incluso tra le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 Cc, atteso che tale bene, per sua natura destinato a svolgere funzione di contenimento di quel giardino, può essere compreso tra le indicate cose condominiali solo ove ne risulti obiettivamente la diversa destinazione al necessario uso comune, ovvero ove sussista un titolo negoziale che consideri espressamente detto manufatto di proprietà comune, così convenzionalmente assimilandolo ai muri maestri e alle facciate.	(Trib. Genova, 6 giugno 2020, n. 840)
	Diversamente, il muro di recinzione della corte di proprietà esclusiva non è bene condominiale, essendo destinato per sua natura a svolgere funzione di contenimento della corte medesima e, quindi, destinato meramente a tutelare gli interessi del suo proprietario, potendo essere ricompreso tra i beni comuni di natura condominiale soltanto ove ne risulti obiettivamente la diversa destinazione al necessario uso comune ovvero ove sussista un titolo negoziale (quale il regolamento condominiale, di natura contrattuale, o l'atto costitutivo del condominio e, quindi, il primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario proprietario ad altro soggetto) che consideri espressamente detto manufatto di proprietà comune, così convenzionalmente assimilandolo ai muri maestri e alle facciate.	(Trib. Roma, 27 gennaio 2020, n. 1723)
<b>Distanze tra le costruzioni</b>	In tema di muri di cinta tra fondi a dislivello, qualora l'andamento altimetrico del piano di campagna - originariamente livellato sul confine tra due fondi - sia stato artificialmente modificato, deve ritenersi che il muro di cinta abbia la funzione di contenere un terrapieno creato "ex novo" dall'opera dell'uomo, e vada, per l'effetto, equiparato a un muro di fabbrica, come tale assoggettato al rispetto delle distanze legali tra costruzioni.	(Trib. Verbania 26 marzo 2021, n. 104)
<b>Derogabilità mediante legge regionale</b>	La condizioni di legittimità delle deroghe alla disciplina statale delle distanze fra costruzioni nei rapporti tra privati introdotte dalle Regioni nell'ambito della propria competenza legislativa concorrente - da individuarsi nell'inserimento della prescrizione derogatoria in strumenti urbanistici e nella funzionalità della stessa rispetto alla conformazione dell'assetto urbanistico, complessivo ed unitario, di determinate zone del territorio - operano anche per i regolamenti attuativi della legge regionale, i quali solo entro tali limiti possono dettare una disciplina direttamente incidente sulla materia delle distanze in deroga a quanto previsto dagli artt. 873 e ss. Cc e dal Dm 1444/1968. (Nella specie, la Suprema Corte ha ritenuto che dovesse essere disapplicata la disposizione di cui all'art. 24, lett. a), del regolamento n. 9 del 2008 di attuazione della legge regionale dell'Umbria n. 1 del 2004 che, al di fuori di uno strumento urbanistico, aveva disposto che non fossero previste distanze minime dai confini per la realizzazione dei muri di contenimento).	(Cassazione 19 ottobre 2018, n. 26518)
<b>Distinzione tra muro di cinta e muro di contenimento</b>	Per determinare la natura dell'opera realizzata e così distinguere tra «muro di recinzione» e di «muro di contenimento» è decisiva la funzione assoluta dall'opera e non la qualificazione operata dal ricorrente al momento della presentazione della Dia, dovendosi intendere, da una parte, per «muro di cinta» - nella dizione contenuta nell'art. 4, comma 7, lett. c) del DI 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni in legge 4 dicembre 1993, n. 493 e sostituito per effetto dell'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 60 - quelle opere di recinzione, non suscettibili di modificare o alterare sostanzialmente la conformazione del terreno, che assumono natura pertinenziale in quanto hanno esclusivamente la funzione di delimitare, proteggere o eventualmente abbellire la proprietà, mentre, dall'altra, ben diversa è la consistenza e la funzione dei cosiddetti «muri di contenimento, i quali si differenziano sostanzialmente dalle mere recinzioni non solo per la funzione, ma anche perché servono a sostenere il terreno al fine di evitare movimenti franosi dello stesso, con la conseguenza che, per assolvere a tale funzione, i muri di contenimento devono presentare necessariamente una struttura a ciò idonea per consistenza e modalità costruttive (nella fattispecie, l'opera realizzata veniva qualificata come «muro di contenimento», pur nella consapevolezza che la medesima opera ben poteva assolvere, in rapporto alla situazione dei luoghi, anche concomitante funzione di recinzione; era tuttavia sotto il profilo edilizio un'opera ben più consistente di una recinzione proprio in quanto non esclusivamente preordinata a recingere la proprietà e, soprattutto, in quanto era dotata di propria specificità ed autonomia, il che - ad avviso del Collegio - escludeva la sua riconducibilità al concetto di pertinenza, conseguendone, data la rilevanza delle modifiche che esso produceva, sia la necessità del suo assoggettamento al regime concessorio all'epoca vigente, sia la legittimità, a torto contestata dall'appellante, dell'applicazione della sanzione della demolizione prevista per il caso di assenza di concessione).	(Tar Emilia Romagna, 27 ottobre 2014, n. 1003)

il 1° gennaio 2017, relativi a edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, inclusi quelli dai quali deriva la riduzione di una o due classi di rischio sismico, anche realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio.

In merito alla possibilità di accedere al Superbonus per un intervento antisismico da realizzare solo sul muro di contenimento pertinenziale del condominio, senza un intervento diretto sul fabbricato residenziale, occorre verificare se lo stesso possa essere annoverato tra le "parti comuni" condominiali, considerato che (come chiarito anche dalla circolare 24/E del 2020) sono ammessi al Superbonus solo gli interventi sulle parti comuni di condomini residenziali. Infatti, sulla base della normativa e della prassi in materia possono accedere al Superbonus gli interventi riguardanti un elemento strutturale del condominio.

Al fine di individuare tali parti comuni interessate dall'agevolazione, è necessario fare riferimento all'art. 1117 del Codice civile che ricomprende tra le parti comuni: le fondazioni, i muri maestri, il suolo su cui sorge l'edificio, ma tale elencazione non è tassativa, per cui si ritiene che gli interventi su un muro di contenimento, sempreché funzionali all'adozione di misure antisismiche in relazione alle parti strutturali dell'edificio condominiale, possano essere annoverati tra gli interventi sulle "parti comuni" interessate dall'agevolazione. Ne consegue che il condominio istante, in relazione alle spese sostenute per il prospettato intervento di ricostruzione con criteri antisismici del muro di

contenimento, possa accedere al Superbonus. Tale soluzione interpretativa vale in presenza dei requisiti e delle condizioni normativamente previsti per accedere all'agevolazione in questione, inclusa la presenza dell'asseverazione rilasciata dal professionista abilitato ai sensi dell'articolo 119, comma 13, lett. b), del Dl Rilancio, dalla quale risulti l'efficacia dei lavori eseguiti ai fini dell'adozione di misure antisismiche riguardi gli elementi strutturali del condominio in base alle disposizioni di cui al decreto del ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 e successive modificazioni.

## ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI

### Permesso di costruire per la realizzazione di un muro di contenimento

Per la realizzazione di un muro di contenimento non basta la Scia, serve il permesso di costruire.

I giudici hanno affermato la necessità del permesso di costruire (concessione edilizia) per la realizzazione dei terrapieni e dei muri di contenimento che hanno prodotto un dislivello del terreno oppure hanno accentuato quello già esistente, nel mentre tale titolo edilizio non risulterebbe - di per sé - necessario per la realizzazione delle murature con il fine di evitare smottamenti o frane (*Consiglio di Stato 13 dicembre 2019, n. 8487*). Quindi, si deve qualificare l'intervento edilizio quale nuova costruzione quante volte abbia l'effettiva idoneità di determinare significative trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Sulla base di tale approccio, la realizzazione di muri di cinta di modesti corpo e altezza è

generalmente assoggettabile al solo regime della denuncia di inizio di attività. Per converso, il muro di contenimento che crei un nuovo dislivello o aumenti quello esistente costituisce una nuova costruzione, soggetta al rilascio del Permesso di costruire, allorquando, avuto riguardo alla sua struttura e all'estensione dell'area relativa, lo stesso sia tale da modificare l'assetto urbanistico del territorio, così rientrando nel novero degli interventi di "nuova costruzione" (*Tar Campania, Napoli 2 gennaio 2019, n. 9*).

E ancora, ai fini della realizzazione sia di opere di sbancamento sia di muri di contenimento di dimensioni significative è necessario munirsi del Permesso di costruire (*Tar Campania, Salerno 4 settembre 2019, n. 1491*).

In conclusione, i muri di contenimento possiedono una struttura idonea, per consistenza e modalità costruttive, a sorreggere le spinte del terreno medesimo e dunque, pur potendo avere concomitante funzione di confine, quest'ultima è solo accessoria ed eventuale, mentre quella principale ne rappresenta un'utilità specifica per il proprietario, autonomamente valutabile e comunque comportante un'alterazione significativa dello stato dei luoghi, con conseguente soggezione al regime del permesso a costruire (*Tar Molise. Campobasso 22 settembre 2017, n. 317*).

### Scia per la realizzazione di un muro di cinta

Per muro di cinta (nella dizione contenuta nell'art. 4, comma 7, lett. c), Dl 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con modificazioni in legge 4 dicembre 1993 n. 493, e

sostituito per effetto dell'art. 2, comma 60, legge 23 dicembre 1996, n. 662) si deve intendere l'opera di recinzione che non modifica sostanzialmente la conformazione del terreno e che assume natura pertinenziale in quanto ha solo la funzione di delimitare, proteggere o al limite abbellire la proprietà.

Un muro può essere qualificato come muro di cinta quando ha determinate caratteristiche:

- › destinazione a recingere una determinata proprietà;
- › altezza non superiore a tre metri;
- › emerge dal suolo ed ha

entrambe le facce isolate dalle altre costruzioni.

Nel Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001) non è scritto se per il muro di cinta ci sia bisogno del Permesso di costruire come intervento di nuova costruzione (ai sensi degli articoli 3, comma 1, lett. e) e 10 del Dpr 380/2001) o se sia sufficiente la Denuncia di inizio di attività di cui all'articolo 22 del medesimo Dpr 380/2001.

In seguito, viene richiesta la Segnalazione certificata di inizio di attività, ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nel testo introdotto dal comma 4 bis dell'articolo 49 Dl 31 maggio

2010, n. 78, come convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.

Detto ciò, la realizzazione di muri di cinta (altrimenti detti muri di recinzione) e le cancellate che non superano la soglia della "trasformazione urbanistico-edilizia" non richiede il permesso di costruire: lo dice il Consiglio di Stato del 4 gennaio 2016, n. 10 (in generale, la loro realizzazione rimane assoggettata al regime della Scia, se non superano in concreto la soglia della trasformazione urbanistico-edilizia. Serve invece il permesso di costruire quando supera la soglia). ●

# AFFITTI

*Le novità sui Bonus 2021  
Guida completa alle locazioni abitative e commerciali*

Uso abitativo e uso diverso: la Guida del Sole 24 Ore analizza dettagliatamente la disciplina generale applicabile ai diversi contratti di locazione, esaminando gli argomenti alla luce dei nuovi orientamenti formati e delle più innovative norme e interpretazioni fornite sulle nuove problematiche sorte a seguito della pandemia.



IN EDICOLA DAL

4

SETTEMBRE

CON IL SOLE 24 ORE A

9,90\* €

\*Oltre al prezzo del quotidiano

OPPURE ONLINE:

[offerte.ilssole24ore.com/affitti2021](http://offerte.ilssole24ore.com/affitti2021)

OFFERTA VALIDA IN ITALIA FINO AL 19 OTTOBRE 2021

Il Sole  
**24 ORE**

## PARTI COMUNI CONDOMINIALI

# Portineria, la parte dell'edificio necessaria all'uso comune

*Gli interventi rientrano nell'attività edilizia libera e non necessitano di titolo abilitativo, quindi possono essere eseguiti anche senza preventiva denuncia di inizio attività. Non vengono in considerazione neppure le Cila o le Scia*

## Definizione

Il locale portineria rientra nella proprietà comune di tutti i condomini, se non risulta diversamente dal titolo (art. 1117, comma 1, n. 2 Cc). Invero, non sempre l'alloggio del portiere è una *res communis*. Infatti, diversamente dalle altre parti condominiali, come il suolo, le fondazioni e i muri maestri (art. 1117 comma 1 n. 1 Cc), i locali dello stabile contemplati dall'art. 1117, n. 2, Cc, raffigurano beni ontologicamente suscettibili di utilizzazioni diverse, anche autonome: per diventare beni comuni, essi abbisognano di una specifica destinazione al servizio in comune. In difetto di espressa disciplina negoziale, affinché un locale sito nell'edificio - che, per la sua collocazione, può essere adibito ad alloggio del portiere, oppure utilizzato come qualsiasi unità abitativa - diventi una parte comune ai sensi dell'art. 1117, n. 2 *cit.*, occorre che, all'atto della costituzione del condominio, al detto locale sia di fatto assegnata la specifica destinazione al servizio comune. Se prima della costituzione del condominio la destinazione al servizio comune non gli viene conferita, o gli viene

sottratta, il locale non può considerarsi come bene comune (Cassazione 14796/2017).

## La soppressione del servizio di portierato

Il locale portineria è un appartamento dedicato al servizio di portierato, composto da due o tre ambienti, a seconda del numero di componenti della famiglia del portiere. Naturalmente, sinché dura l'attività di portierato, il suddetto alloggio è nella disponibilità dell'incaricato, sul quale incombe l'obbligo di rilascio, qualora venga licenziato o allorché il servizio sia soppresso. In relazione alla soppressione del portierato, occorre distinguere due ipotesi:

- › la fattispecie in cui il suddetto servizio sia previsto nel regolamento condominiale;
- › quella in cui non vi trovi menzione.

Nel primo caso, l'eliminazione del servizio di portierato postula una modifica del regolamento di condominio. Pertanto, la delibera modificativa deve avvenire con la maggioranza degli intervenuti e la metà del valore dell'edificio (500 millesimi) (Cassazione 3708/1995). Invero, la soppressione del servizio

di portierato è validamente disposta dall'assemblea condominiale con la maggioranza prevista dall'art. 1136 Cc, cui l'art. 1138 Cc fa riferimento, nel caso in cui il regolamento condominiale non preveda il servizio comune come obbligatorio (Cassazione 12481/2002). Nel secondo caso, invece, la delibera si assume con le ordinarie maggioranze per la validità delle assemblee, in prima e seconda convocazione.

## AGEVOLAZIONI FISCALI

### Superbonus

Come osservato dai tecnici in materia (Carlesimo, "Superbonus: su quali immobili gli interventi sono agevolati?", in *ecnews.it*, 26 ottobre 2020), il singolo condòmino fruisce della detrazione per gli interventi "trainanti" effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri di ripartizione delle spese previsti dal Codice civile. Le parti comuni sono individuate dall'articolo 1117 Cc e, in linea generale, ricomprendono "le parti dell'edificio necessarie all'uso comune", quali: il suolo su cui sorge

## PROFILI GIURISPRUDENZIALI

<b>Cessione del diritto d'uso - Servizio di portineria</b>	Chi acquista il locale portineria di un condominio non può vedersi opporre la volontà del costruttore dell'edificio sulla destinazione dello spazio. La scelta del costruttore di concedere al condominio un locale dove esercitarvi il servizio di portineria, infatti, è volontaria e non può trasmettersi ai successivi acquirenti. Ad affermarlo è la Cassazione che risolve la controversia tra un condòmino, neo aggiudicatario ad un'asta del locale in precedenza adibito a locale portineria, e il Condominio che pretendeva che tale locale continuasse ad essere adibito a tale uso. Per la Corte, la concessione del locale a luogo di esercizio del servizio di portineria da parte del costruttore è frutto della volontà personale di quest'ultimo e non si trasforma in un «un vincolo di destinazione suscettibile di trasmettersi a mo' di obbligazione <i>propter rem</i> nei confronti dei successivi acquirenti.	(Cassazione 14 giugno 2016, n. 12237)
<b>Sottrazione alla presunzione di proprietà comune</b>	Le parti dell'edificio condominiale indicate dal n. 2 dell'articolo 1117 Cc, e quindi anche i locali per la portineria, possono essere sottratti alla presunzione di proprietà comune, ma non è sufficiente che vi sia stato un atto di trasferimento degli stessi perché possa affermarsi che sia venuto meno il vincolo di destinazione derivante dalla loro natura essendo necessario, invece, che sia stata adottata dal condominio una qualche deliberazione, assunta legittimamente, che li abbia esclusi dall'utilizzazione comune.	(Cassazione 4 marzo 1998, n. 4662)
<b>Portierato e alloggio del portiere - Presunzione di comunione</b>	Nel caso in cui un condòmino o un terzo estraneo al condominio, assuma di essere proprietario esclusivo di un bene (nella specie locale destinato ad alloggio del portiere), che la legge (art. 1117 Cc) presume di essere di proprietà comune, chiedendone il rilascio ed il convenuto condominio, in persona dell'amministratore, deduca essere il bene di proprietà comune dei singoli condòmini, invocando l'anzidetta presunzione legale, il contraddittorio deve essere integrato nei confronti di tutti i condòmini, ricorrendo un'ipotesi di litisconsorzio necessario, essendo dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico ed inscindibile, giacché la sentenza, implicando un accertamento tra titoli di proprietà confliggenti fra loro, non può conseguire un risultato utile se non pronunciata nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.	(Cassazione 28 novembre 1996, n. 10609)
<b>Locali non facenti parte dell'edificio condominiale</b>	Con riguardo ai locali destinati a portineria, la presunzione legale di comunione di cui all'art. 1117 Cc sussiste quando gli stessi facciano parte dell'edificio condominiale, con la conseguenza che, in caso contrario, non operando la presunzione, i detti locali rientrano fra le parti comuni soltanto se siano stati costruiti su suolo risultante, in base ai titoli, di proprietà comune.	(Cassazione 27 giugno 1996, n. 5946)
<b>Detenzioni chiavi</b>	In tema di condominio degli edifici, il dovere dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1130, n. 2, del Codice civile, di controllare e disciplinare il godimento di locali comuni (nella specie, locali destinati ad alloggio del portiere dopo la soppressione del servizio di portierato), implica, in mancanza di diverse disposizioni della assemblea, il diritto di detenere le chiavi dei suddetti locali, per assicurarne l'uso da parte dei singoli condòmini in condizioni di parità.	(Cassazione 23 luglio 1983, n. 5076)

l'edificio, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portici, i cortili, la portineria, 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 condòmini.

**Bonus ristrutturazione 50%**

Secondo quanto riportato dalla Guida dell'agenzia dell'Entrate (*Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali*, agg. luglio 2019) anche per la ristrutturazione delle parti comuni di edifici condominiali spettano le detrazioni previste. Per parti comuni si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di più proprietari. Le parti comuni interessate sono quelle indicate

dall'art. 1117, numeri 1, 2 e 3 Cc: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi o per altri simili servizi in comune; le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature, eccetera.

**ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI****Edilizia libera**

L'attività edilizia libera non necessita di titolo abilitativo quindi,

può essere eseguita anche senza preventiva denuncia inizio attività. Per edilizia libera s'intendono quegli interventi edili che non necessitano di alcuna comunicazione/abilitazione o autorizzazione, che dir si voglia, da parte dell'ente comunale. Non vengono in considerazione neppure le Cila (comunicazione inizio lavori asseverata) o le Scia (segnalazione certificato inizio attività). Com'è noto, la matrice è il Dpr 380/2001, il cui art. 6 disciplina appunto l'attività libera. Premesso ciò, in tema, possiamo considerare possibili lavori nella portineria come quelli di manutenzione ordinaria (ad. es. pavimentazione esterna, pavimentazione interna; controsoffitto; impianto igienico e idro-sanitario; impianto elettrico ecc.) ●

## PARTI COMUNI CONDOMINIALI

# Serra bioclimatica, radiazione solare in energia termica

*Enea sottolinea che la realizzazione di una serra bioclimatica è un intervento non agevolato dalle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, il cosiddetto Ecobonus*

## Definizione

Secondo i tecnici in materia (“Serre bioclimatiche: vi sveliamo tutto quello che c’è da sapere”, in *infobuildenergia.it*, 23 gennaio 2019) la serra bioclimatica è uno spazio chiuso, separato dall’esterno mediante pareti vetrate, che accresce il contributo all’edificio della radiazione solare trasformata in energia termica e immagazzinata all’interno della serra.

La copertura può essere vetrata o opaca secondo la latitudine e le esigenze termiche.

La serra va considerata un volume tecnico, in quanto l’involucro del volume riscaldato è delimitato dalla parete divisoria.

La serra solare, sia che venga utilizzata come ambiente frequentato o collettore energetico, è un ottimo sistema di utilizzazione del calore. È da considerare un sistema solare passivo.

Le serre bioclimatiche combinano le caratteristiche del guadagno diretto con quelle del muro ad accumulo. Infatti, essendo direttamente riscaldata dai raggi del sole, funziona come

un sistema a guadagno diretto, in cui l’ambiente adiacente a essa riceve il calore dal muro termo accumulatore. La radiazione solare viene, cioè, assorbita dal muro di fondo della serra, convertita in calore, e una parte di esso viene poi trasferito all’edificio.

## Serre bioclimatiche in condominio

La serra bioclimatica è un sistema edilizio volto al risparmio energetico e si presenta come uno spazio chiuso aderente all’edificio, separato dall’ambiente esterno attraverso una copertura e delle superfici vetrate; la sua installazione è regolata da norme e criteri e spetta all’assemblea condominiale autorizzare i lavori edili.

L’assemblea viene convocata dall’amministratore di condominio, al quale bisogna specificare i dettagli dell’intervento insieme alla modalità con cui verrà realizzato.

L’art. 123, comma 2, del Dpr 380/2001 afferma che la decisione sugli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo

energetico degli edifici stessi, spetta alla maggioranza delle quote millesimali.

Questo perché le variazioni relative al decoro condominiale riguardano tutti i condomini presenti nell’edificio, e vanno approvate all’unanimità: per decoro condominiale si intende l’estetica data da linee e strutture che definiscono il fabbricato stesso, che si va a modificare nel momento in cui si interviene anche solo su un singolo elemento. Secondo gli esperti (“Serra bioclimatica in condominio, si può fare?”, in *zazadesign.it*) per poter parlare di serra bioclimatica è necessario che essa risponda a precise caratteristiche, tra cui: orientamento a sud; effettivo risparmio dimostrabile sui consumi di riscaldamento, con riduzione del fabbisogno energetico invernale tra il 10% e il 25% in bolletta.

## AGEVOLAZIONI FISCALI

### Niente Ecobonus per le serre solari

Da quanto appreso dagli esperti

## PROFILI GIURISPRUDENZIALI

<b>Presenza di impianti e sistemi di riscaldamento all'interno della serra</b>	<p>All'interno della serra solare (definibile come un volume caratterizzato da un involucro prevalentemente trasparente, non riscaldato artificialmente, adiacente ad un volume riscaldato con il quale comunica mediante aperture), le disposizioni vigenti, ed in particolare la DGR Piemonte 45-11967 del 2009, non consentono la presenza di impianti e sistemi di riscaldamento, che contrasterebbero con la funzione stessa della serra solare quale elemento dell'architettura biocompatibile avente il solo scopo di coadiuvare il riscaldamento degli edifici introitando la radiazione solare.</p> <p>Gli stringenti parametri urbanistici e strutturali cui le serre sono sottoposte rientrano nella ratio delle norme sull'incentivazione energetica che le disciplinano, allo scopo di evitare usi non coerenti con le finalità di efficientamento energetico. Anche la giurisprudenza non ha mancato di evidenziarne i tratti distintivi, riconoscendo che "al fine di evitare che qualsiasi serra solare (o) bioclimatica, capace di apportare un beneficio energetico, possa essere considerata come volume tecnico, occorre considerare che la ratio di una legge regionale di incentivazione del risparmio energetico è unicamente quella di migliorare la funzionalità e la salubrità delle costruzioni e non quella di ottenerne surrettiziamente ampi benefici volumetrici".</p>	(Tar Piemonte - Torino 15 maggio 2019, n. 316)
<b>Serre bioclimatiche Equiparazione ai volumi tecnici</b>	<p>Il beneficio di cui all'art. 4, comma 4, della L.R. Lombardia n. 39 del 2004 - secondo cui le serre bioclimatiche, destinate allo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici - risulta condizionato alla significatività dell'intervento, che è indicato dal rapporto, che deve essere inversamente proporzionale, fra la superficie utilizzata a serra e la potenzialità di risparmio energetico ricavabile. È pur vero che la norma ha omesso di fornire la definizione di serra bioclimatica e di assegnare un parametro quantitativo minimo del risparmio energetico, ma a tale carenza legislativa è pur sempre possibile porre rimedio mediante il richiamo dei principi della tecnica. È chiaro che qualsiasi volume non riscaldato dotato di una pur minima finestratura svolge funzioni di isolamento e consente di limitare il consumo energetico, ma non per questo può essere considerata serra bioclimatica. Prerogativa della serra è infatti l'essere realizzata principalmente con superfici vetrate, tali da ottimizzare lo sfruttamento dell'energia solare. Altra caratteristica che contraddistingue le serre è la copertura che favorisce, ancor più delle pareti vetrate, lo sfruttamento dell'energia solare.</p>	(Tar Lombardia - Brescia 11 febbraio 2010, n. 712)

in materia ("Serre solari e bioclimatiche: risparmio energetico ok ma niente Ecobonus", in *ingegno-web.it*, 25 settembre 2020) Enea sottolinea che la realizzazione di una serra bioclimatica è un intervento non agevolato dalle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, il cosiddetto Ecobonus (*ex lege* 296/2006).

Non vi rientra, pertanto, la serra bioclimatica che delimita, invece, un ambiente freddo.

La serra bioclimatica, inoltre, non è assimilabile alle schermature solari e neanche alla sostituzione di un serramento per i seguenti motivi: per le "schermature solari" è richiesto che esse siano "mobili" e le serre solari non lo sono; per i serramenti è ammesso l'intervento di "sostituzione" e non la nuova installazione.

**Bonus casa**

L'installazione della serra bioclimatica, invece, è un intervento agevolabile con le detrazioni fiscali del 50% previste per le ristrutturazioni edilizie, il cosiddetto Bonus casa (art. 16 *bis*, lettera *h*), Dpr 917/86).

**ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI**

Per costruire una serra bioclimatica è necessario rispettare alcune regole che le varie regioni studiano ed emettono. Si tratta di specifici parametri di calcolo e descrittivi. Invero, le Regioni più attente alla normativa di settore energetico hanno già legiferato specificatamente in merito, mentre per tutte le altre occorre fare riferimento al piano regolatore e al Dpr 380/2001. Detto ciò, come riportato dai

tecnici ("Serre bioclimatiche, il punto di Enea", in *ediltecnico.it*, 28 febbraio 2020) per poter installare questi manufatti nelle proprie abitazioni è necessaria la presentazione di una pratica edilizia presso l'ufficio tecnico comunale dato che come dice la normativa e come sottolinea anche Enea nel proprio bollettino stampa "la serra bioclimatica non è soltanto una soluzione sostenibile di risparmio energetico ma, grazie alla regolazione manuale delle aperture, diventa un ulteriore spazio abitabile al servizio della casa". Occorre dunque prestare attenzione prima di acquistare e montare una serra bioclimatica poiché potrebbe anche verificarsi il caso in cui il piano regolatore altre normative non ammettano tale intervento, ma lo limitino magari dal punto di vista dimensionale e volumetrico. ●

## PARTI COMUNI CONDOMINIALI

# Sottotetto, tutti gli utilizzi possibili

*Tra i lavori che rientrano nel bonus ristrutturazione c'è anche il recupero dei sottotetti a fini abitativi, che configurano interventi di "restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione"*

## Definizione

Il sottotetto è lo spazio che si trova immediatamente sotto la copertura dell'edificio e la separa dall'ultimo piano della costruzione. La sua funzione è spesso quella di isolare l'appartamento dell'ultimo piano dal caldo o dal freddo proveniente dal tetto, ma esso può anche essere destinato ad ospitare alcuni servizi destinati a favore del condominio.

Negli ultimi anni il sottotetto ha assunto una sempre maggiore importanza per la possibilità di recupero a uso abitativo prevista da alcune leggi regionali. Negli edifici condominiali, però, non è facile determinare di chi sia la proprietà del sottotetto. Il problema non riguarda solamente il recupero a uso abitativo, che non sempre è tecnicamente possibile, ma anche tutti gli altri utilizzi ipotizzabili, quali il deposito di materiali o l'installazione di impianti di servizio.

## La proprietà del sottotetto

La riforma del condominio, entrata in vigore il 18 giugno 2013, ha chiarito che, se non risulta il

contrario dal titolo, il sottotetto rientra tra le parti comuni dell'edificio quando è destinato, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune (art. 1117 Cc).

Il legislatore ha recepito l'orientamento consolidato della Corte di Cassazione che già in precedenza aveva stabilito che occorre anzitutto fare riferimento ai titoli di proprietà e che, in mancanza di specifiche clausole contrattuali, il sottotetto si presume di proprietà comune quando ha dimensioni tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, con una funzione di servizio per l'intero edificio (per esempio, se il sottotetto ospita la centralina dell'impianto televisivo condominiale). Ciò avviene, a maggior ragione, quando al sottotetto si accede esclusivamente dal vano scale comune e quando esso rappresenta l'unico passaggio per accedere al tetto comune.

Anche recentemente la Suprema Corte ha avuto occasione di ribadire che nel condominio la proprietà del sottotetto è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può

ritenersi comune ai sensi dell'art. 1117 Cc, se il sottotetto risulta in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune. Il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano soltanto quando ha l'esclusiva funzione di isolare o proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo o dall'umidità tramite la creazione di una camera d'aria, e non ha dimensioni o caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo.

## AGEVOLAZIONI FISCALI

### Detrazione fiscale per i lavori di recupero

Fino al 31 dicembre 2021 è stata prorogata la detrazione 50% per la ristrutturazione di edifici residenziali, quindi incluso il sottotetto. Il limite massimo di spesa detraibile ammonta a 96.000 euro; l'incentivo viene detratto

sotto forma di sconto sull'imposta lorda Irpef in 10 rate annuali di eguale importo. I lavori che si possono detrarre sono:

- › interventi di manutenzione straordinaria per le opere di restauro e risanamento conservativo e per i lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sulle unità immobiliari residenziali singole indipendentemente dalla categoria catastale (anche rurali) e relative pertinenze;
- › interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali.

Stando a questi parametri, tra i lavori che rientrano nel bonus ristrutturazione c'è anche il recupero dei sottotetti a fini abitativi, che configurano interventi di "restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione" come stabilito dalla legge. In abbinamento si può chiedere il bonus mobili per l'acquisto di arredi ed elettrodomestici classe A+ (classe A solo per i forni) contestuale ai lavori di ristrutturazione (entro la spesa massima di 10 mila euro, recuperando quindi fino a 5 mila euro).

Se però, ipotesi non frequente ma non impossibile (come dimostra il caso che stiamo analizzando), il sottotetto è riscaldato, oltre al bonus ristrutturazione si può avere diritto all'ecobonus per alcuni interventi di riqualificazione energetica.

Questa possibilità apre il campo ad alcuni vantaggi non indifferenti.

Finora il vantaggio più grande di poter usufruire di entrambi i bonus consisteva nel fatto di poter

cumulare le due detrazioni di modo da sommare le rispettive soglie: per esempio, fino a 96 mila euro di spesa nel bonus ristrutturazioni e la parte eccedente per l'ecobonus.

A partire da luglio 2020, l'introduzione del bonus 110%, permette ulteriori agevolazioni. Supponiamo infatti che il sottotetto sia riscaldato e che nell'edificio vengano realizzati grossi interventi di riqualificazione energetica o messa in sicurezza che diano diritto all'ecobonus o sismabonus potenziati al 110%: in questo caso i lavori di coibentazione o cappotto termico ecc. trascinerebbero nella detrazione al 110% anche l'ecobonus per i lavori nel sottotetto.

Alcuni esempi di lavori nel sottotetto per i quali sarebbe possibile richiedere l'Ecobonus al 65% sono:

- › la sostituzione di caldaie con modelli a condensazione ad alta efficienza; acquisto di collettori solari per la fornitura di acqua calda;
- › l'utilizzo di sistemi di automazione degli ambienti;
- › le opere di coibentazione (per esempio per l'isolamento del tetto o delle pareti).

#### **Sottotetto usato come soffitta non abitabile e non riscaldata: intervento sulla copertura**

Solo se il sottotetto fa parte dell'abitazione o comunque è annesso un vano della stessa, ed è pertanto tale da considerarsi riscaldato, allora potrà isolarsi la copertura; viceversa, bisognerà agire sul solaio piano di sottotetto.

Varranno in ogni caso le regole generali già indicate per le pertinenze, se il sottotetto è distintamente accatastato.

#### **Soffitta: sostituzione del tetto con travi in cemento armato con tetto in legno coibentato o ventilato**

Non si può fruire del Superbonus, in quanto la soffitta non è locale riscaldato. In questi casi l'isolamento termico andrà attuato dal solaio piano di sottotetto.

### **ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI**

#### **I permessi per ricavare nuove finestre sul tetto in mansarda**

L'apertura di una nuova finestra rientra sicuramente nel complesso di interventi di una ristrutturazione edilizia se il sottotetto viene al contempo reso abitabile - si precisa che il cambio di destinazione del sottotetto da locale diverso a locale abitabile richiede il Permesso di costruire.

Se la mansarda è già abitabile:

- › la realizzazione di un abbaino configurerebbe un aumento di volume e la modifica della sagoma oltre che del prospetto (con Permesso di costruire);
- › diverso, invece, è il caso dell'apertura di una finestra a tetto che non implica l'aumento di volume ma potrebbe modificare i prospetti (con Permesso di costruire) oppure potrebbe essere ricondotta a manutenzione straordinaria (sufficienti Scia o Cila) in dipendenza delle sue dimensioni, della pendenza della falda del tetto e del coinvolgimento o meno degli elementi strutturali.

Il consiglio quindi è verificare con attenzione la normativa urbanistica ed edilizia del proprio Comune e farsi assistere da un tecnico (architetto, ingegnere, geometra) nella procedura, onde evitare errori.

## PROFILI GIURISPRUDENZIALI

<b>Natura sottotetto</b>	In materia condominiale la natura del sottotetto di un edificio discende dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può presumersi comune, se esso risulti effettivamente destinato, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, anche solo potenzialmente, all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune. Il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo. Non vale a dimostrare la destinazione del sottotetto ad un uso comune l'esistenza di una botola d'accesso dal vano scala e a un cavo televisivo senza previamente aver verificato la consistenza strutturale originaria del sottotetto e, nel caso di accertata originaria destinazione all'uso comune, se essa concerne l'intera superficie dello stesso e, comunque, se la stessa sia tale da assumere carattere di oggettiva prevalenza sulla tipica funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano.	(Trib. Sulmona, 4 febbraio 2021, n. 33)
<b>Vano destinato esclusivamente a servire a protezione dell'appartamento dell'ultimo piano</b>	In un edificio condominiale l'appartenenza del sottotetto si determina in base al titolo e in mancanza in base alla funzione cui esso è destinato in concreto. Pertanto, ove trattasi di vano destinato esclusivamente a servire a protezione dell'appartamento dell'ultimo piano, esso ne costituisce pertinenza e deve per ciò considerarsi di proprietà esclusiva del proprietario dell'ultimo piano. L'appartenenza del sottotetto di un edificio va determinata in base al titolo, in mancanza o nel silenzio del quale, non essendo esso compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio essenziali per la sua esistenza o necessarie all'uso comune, la presunzione di comunione ex art. 1117 Cc è applicabile solo nel caso in cui il vano, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risulti oggettivamente destinata all'uso comune oppure all'esercizio di interesse condominiale	(Trib. Roma, 9 novembre 2020, n. 15562)
<b>Funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano</b>	In tema di condominio, laddove non sia evincibile il collegamento funzionale, ovvero il rapporto di accessorietà supposto dall'art. 1117 Cc, tra il sottotetto e la destinazione all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, giacché lo stesso sottotetto assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, esso va considerato pertinenza di tale appartamento.	(Trib. Firenze 4 maggio 2020, n. 1004)
<b>Piani sovrapposti di un edificio appartenente a proprietari diversi</b>	In tema di piani sovrapposti di un edificio appartenente a proprietari diversi, gli spazi pieni o vuoti che accedono al soffitto o al pavimento e non sono essenziali alla struttura divisoria restano esclusi dalla comunione e sono utilizzabili rispettivamente da ciascun proprietario nell'esercizio del suo pieno ed esclusivo diritto dominicale, ben potendo il possesso su di essi essere mantenuto "solo animo". (Nella specie, la S.C. ha escluso la natura condominiale dello spazio vuoto esistente fra il solaio ed il controsoffitto e ha ritenuto che il proprietario dell'appartamento sovrastante, collocando al di sotto degli assi di sostegno delle travi del suo pavimento dei tubi e delle condutture, avesse compiuto uno spoglio in danno del possesso esercitato "solo animo" dal proprietario dell'immobile sottostante).	(Cassazione 11 giugno 2018, n. 15048)
<b>Botola di accesso dal vano scala</b>	Lo spurio richiamo a una botola d'accesso dal vano scala e a un cavo televisivo, non dimostra che il sottotetto, per le [sue] caratteristiche strutturali e funzionali sia destinato all'uso comune, senza previamente aver verificato la consistenza strutturale originaria del sottotetto e, nel caso di accertata originaria destinazione all'uso comune, se essa concerne l'intera superficie dello stesso e, comunque, se la stessa sia tale da assumere carattere di oggettiva prevalenza sulla tipica funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano.	(Cassazione 21 maggio 2020, n. 9383)
<b>Interventi edilizi</b>	I sottotetti qualificabili come "volumi tecnici", non rilevanti ai fini del computo della volumetria di un immobile, sono soltanto quelli destinati agli impianti, necessari per l'utilizzo dell'abitazione, i quali non possono essere ubicati al suo interno.	(Tar Calabria-Catanzaro 12 aprile 2019, n. 782)

**Abitabilità del sottotetto**

Cambiare la destinazione d'uso di un sottotetto, rendendolo abitabile, implica un aumento della superficie utile e della volumetria. Per effettuare questo tipo di intervento è necessario attenersi strettamente al permesso del Comune per evitare di commettere un abuso edilizio (Cassazione 49583/2015).

Secondo altro provvedimento (Cassazione 9046/2019), la Corte di Cassazione interviene in merito a un caso riguardante il cambio di destinazione d'uso di un sottotetto: in particolare, viene ribadito che se un intervento edilizio comporta il cambio di destinazione d'uso, da vano tecnico a uso residenziale, serve sempre il rilascio del Permesso di costruire, pena la responsabilità penale, in quanto l'intervento comporta una trasformazione radicale.

Premesso ciò, nel recuperare un sottotetto, un criterio da osservare è legato alle altezze degli ambienti che per essere abitabili devono rispettare determinati parametri. Sarà compito del progettista assicurarsi che l'ambiente da

ristrutturare abbia i presupposti necessari e predisporre di conseguenza il progetto più adatto.

**Manutenzione ordinaria**

Rientrano negli interventi di manutenzione ordinaria esenti da autorizzazione tutte le opere di perfezionamento (riparazione, rinnovamento e sostituzione) di dettagli e finiture di immobili o gli interventi funzionali a garantire l'efficienza degli impianti tecnologici esistenti.

Nel dettaglio, alcuni degli interventi che si possono avviare senza richiesta di permesso sono:

- › inserimento o rifacimento del manto di copertura del tetto (sostituzione o installazione di tegole, coppi) e lavori di isolamento e coibentazione;
- › riparazione o rinnovamento di comignoli o terminali a tetto di impianti per l'estrazione di fumi (canne fumarie, stufe a pellet).

**Altre attività di manutenzione**

Scia (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) da utilizzarsi nei casi di restauro e di risanamento conservativo riguardanti le parti

strutturali dell'edificio, ad esempio rinforzi della soletta di un sottotetto senza però modificare l'altezza del sottotetto, Scia alternativa al Permesso di costruire nei recuperi di sottotetto che modificano sensibilmente l'edificio, ovvero nei casi in cui:

- › la ristrutturazione edilizia porti a un organismo edilizio del tutto o solo in parte diverso dal precedente e che comporti modifiche della volumetria complessiva dell'edificio - si pensi al caso di recupero di un sottotetto in cui viene modificata l'altezza;
- › la ristrutturazione edilizia preveda un cambio della destinazione d'uso in un centro storico.

Infine, Cila (Comunicazione di inizio lavori asseverata) si utilizza per gli interventi per cui non servono la Scia o il Permesso di costruire e per i casi in cui trattasi di attività edilizia libera, quali, ad esempio talune modifiche interne all'edificio, come la redistribuzione interna dei locali, senza però modificare gli elementi strutturali dell'edificio. ●



## PARTI COMUNI CONDOMINIALI

# Tetto dell'edificio, aspetti distinti e agevolazioni

*Il Superbonus, con i suoi interventi trainanti, riguarda le lavorazioni di isolamento termico su superfici orizzontali (tetti piani) o inclinate (coperture a falde) "delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno, (...)"*

## Definizione

Il tetto in un edificio in condominio assume due aspetti distinti. Da una parte, quello «fisico» secondo il quale si tratta della struttura che funge da copertura al fabbricato; e dall'altra, fa parte dell'insieme di «parti comuni» le quali, a loro volta, contribuiscono a formare il patrimonio del condominio (inteso in senso non propriamente giuridico) sul quale insiste la comproprietà riferibile a tutti i partecipanti.

Per quanto riguarda il primo aspetto, la sua funzione di copertura, oltre ad essere necessaria per l'esistenza stessa dell'edificio, costituisce il criterio per individuare l'utilità fornita ai condomini, dalla quale, in ulteriore conseguenza, è possibile individuare la relativa titolarità (comune, parziale, esclusiva). Relativamente, invece, alla sua qualità di «parte comune» vanno considerate tutte le implicazioni che derivano dall'applicazione del meccanismo previsto dall'art. 1117 del Codice civile al fine della conformazione del predetto patrimonio costituito, appunto, dalle «parti comuni».

## Tetto esclusivo

Per quanto rappresenta una situazione alquanto rara, anche il tetto - come qualsiasi parte comune - può essere di proprietà esclusiva di un singolo condomino. Innanzitutto, l'art. 1117 Cc espressamente prevede che un titolo contrario possa attribuire la proprietà di una «parte» a uno specifico partecipante (ancorché la medesima sia contemplata nell'elenco riportato in tale norma) (*Cassazione 4 agosto 2015, n. 16367*). Con tale termine si intende un accordo, contenuto in un documento, avente pacifica natura contrattuale, cioè approvato dall'unanimità dei consensi degli aventi diritto (tutti i condomini), in naturale e ovvia conseguenza della stipulazione di un negozio che ha come finalità e contenuto quello di determinare effetti immobiliari.

È opinione pacifica che tale titolo contrario può essere contenuto:

- › nel rogito di acquisto delle singole porzioni di piano;
- › nel regolamento di condominio (quello «contrattuale» e non quello «assembleare» approvato a maggioranza ex artt. 1136 e 1138 Cc).

Oltre a ciò, è necessario che l'accordo contrario contenga una clausola che espressamente e inequivocabilmente dichiari non comune tale parte dell'edificio. Considerando l'aspetto temporale, è prassi che il titolo contrario sia stipulato (approvato e sottoscritto) all'atto della c.d. costituzione del condominio, cioè contemporaneamente alla prima vendita), potendo, in tale modo, essere facilmente assentito da tutti i condomini. Come detto, il «titolo contrario» potrebbe anche essere stipulato successivamente ma, a prescindere dall'unanimità che non può che essere sempre richiesta, gli effetti sarebbero diversi.

## AGEVOLAZIONI FISCALI

### Superbonus

La normativa prevede che sia possibile realizzare interventi di coibentazioni del tetto, sia piano, sia inclinato, potendo godere delle detrazioni del 110%. Tuttavia è necessario rispettare alcuni vincoli per apportare un corretto intervento di ristrutturazione del tetto:

- › la superficie della copertura deve incidere per almeno il 25%

- rispetto alla superficie disperdente lorda dell'edificio;
- › gli interventi previsti devono migliorare di almeno due classi energetiche oppure raggiungere la classe energetica più alta, a fronte della produzione di Attestazioni di prestazionalità energetica - Ape *ante* e *post* intervento - a firma di professionista abilitato, che assevera il rispetto dei requisiti tecnici necessari;
  - › il rilascio del Visto di conformità che giustifichi la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi sostenuti - rilasciato dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei Caf;
  - › la comunicazione Enea, come già avveniva per le altre detrazioni deve essere persona fisica o un condominio.

Una nota importante: l'agenzia delle Entrate ha evidenziato che il Superbonus, con i suoi interventi trainanti (ovvero quelli che consentono direttamente l'accesso alla detrazione al 110%), riguarda, tra le altre, le lavorazioni di isolamento termico su superfici orizzontali (quindi anche tetti piani) o inclinate (coperture a falde) *"delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno, verso vani non riscaldati, (...) o che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno ..."*. Ciò significa che per accedere alle detrazioni 110% la superficie di copertura da migliorare nella sua

prestazionalità energetica deve includere un volume già riscaldato.

#### **Interventi in copertura che possono essere eseguiti con bonus**

A titolo di esempio gli interventi più frequenti sono i seguenti:

- › *coibentazioni del tetto di casa*. Se il sottotetto è già da ora una mansarda abitata o il sottotetto esistente è riscaldato in qualche modo, è possibile migliorare il comfort interno, sia in estate sia in inverno, e ridurre drasticamente le spese energetiche attraverso la sostituzione del "sistema tetto" esistente - probabilmente poco funzionale - e prevedere una stratigrafia interagente e ventilata performante;
- › *ristrutturazione del tetto di casa*. La ristrutturazione del tetto è una delle operazioni più comuni, quando si pensa alla propria casa. Fortunatamente, vista la sua rilevanza sia in termini logistici, sia economici, non è un intervento che si deve compiere frequentemente: generalmente, specie se fatto bene, è necessario agire sul tetto con lavorazioni consistenti ogni 40-50 anni. La ristrutturazione può prevedere il solo rifacimento del manto di copertura così come la ridefinizione di un sistema isolante: a seconda delle caratteristiche di quest'ultimo si potrà accedere a detrazioni fiscali differenti.

Qualora particolari condizioni dimensionali o di destinazione non consentano un efficientamento energetico del tetto significativo, è tuttavia possibile accedere ai bonus ristrutturazione del 50%.

#### **Rifacimento della copertura dell'edificio (tetto), nel rispetto della normativa antisismica**

Secondo l'Agenzia della entrate, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa, ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto e nel presupposto che le unità immobiliari su cui effettuare gli interventi siano funzionalmente indipendenti nei termini sopra descritti, si ritiene che l'istante possa accedere al Superbonus con riferimento alle unità immobiliari a uso residenziale.

Per quanto riguarda i limiti di spesa ammessi al Superbonus, nel rimandare ai chiarimenti resi dall'agenzia delle Entrate con la citata circolare 24/E del 2020 e con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60, si ribadisce che l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito a ciascuna unità abitativa funzionalmente indipendente posseduta e alle sue pertinenze (anche se accatastate separatamente) nella misura di:

- › euro 50.000 per gli interventi di riqualificazione energetica di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro della unità abitativa;
- › euro 30.000 per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione;
- › euro 96.000 per gli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali dell'edificio, ivi compresi quelli da eseguirsi sul "tetto";
- › euro 54.545,45 per l'acquisto e la posa in opera di infissi e schermature solari;
- › euro 48.000 per l'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo;

- › euro 3.000 per l'installazione infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

Resta inteso che per la verifica dei requisiti di accesso al Superbonus, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, si rimanda alla citata circolare dell'agenzia delle Entrate 24/E del 2020 dove sono illustrati i necessari chiarimenti volti a definire in dettaglio l'ambito dei soggetti beneficiari, la natura degli immobili interessati e degli interventi agevolati e, in generale, gli adempimenti a carico degli operatori (AE, **risposta 1° febbraio 2021, n. 68**).

**Spese di isolamento termico, rifacimento del tetto e sostituzione degli infissi di pertinenza censita nella categoria C/2 che, al termine dei lavori, sarà accorpato all'immobile in categoria A/3?**

Secondo l'agenzia delle Entrate, nell'ambito degli interventi di isolamento termico, rientra, come chiarito nella citata circolare 24/E del 2020, anche la coibentazione del tetto se costituisce elemento di separazione tra il volume riscaldato e l'esterno.

Il Superbonus, inoltre, si applica anche alle spese sostenute per la sostituzione degli infissi, e per l'installazione di un impianto fotovoltaico se realizzati congiuntamente all'intervento trainante nel senso sopra specificato.

Al riguardo, si ritiene che il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, richiesto dalla norma ai fini dell'applicazione del Superbonus, deve essere attestato per l'intero edificio risultante, al termine dei lavori,

dall'accorpamento dell'immobile in categoria C/2 all'immobile abitativo in categoria A/3. Ciò comporta che, qualora dall'Attestato di Prestazione Energetica (Ape) risulti il miglioramento energetico dell'intero edificio risultante dall'accorpamento dell'immobile in categoria C/2 all'immobile abitativo in categoria A/3, potranno accedere al Superbonus tutti gli interventi realizzati in ciascuno dei predetti immobili che possiedono le caratteristiche tecniche per l'accesso al beneficio (**interpello 27 novembre 2020, n. 562**).

## ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI

### Manutenzione ordinaria

Rientrano negli interventi di manutenzione ordinaria esenti da autorizzazione tutte le opere di perfezionamento (riparazione, rinnovamento e sostituzione) di dettagli e finiture di immobili o gli interventi funzionali a garantire l'efficienza degli impianti tecnologici esistenti.

Nel dettaglio, alcuni degli interventi che puoi avviare da subito, senza richiesta di permesso, sono:

- › inserimento o rifacimento del manto di copertura del tetto (sostituzione o installazione di tegole, coppi) e lavori di isolamento e coibentazione;
- › riparazione o rinnovamento di comignoli o terminali a tetto di impianti per l'estrazione di fumi (canne fumarie, stufe a pellet).

### Rifacimento del tetto

In base a quanto stabilito dal Testo Unico sull'Edilizia (articolo 3, comma 1), se la copertura viene rifatta riutilizzando il materiale già esistente non è necessario richiedere i permessi per

intervenire: i lavori, infatti, vengono classificati come manutenzione ordinaria. Si tratta del rinnovo, della sostituzione, della riparazione e della messa in efficienza delle strutture e finiture già esistenti.

Nel caso si vogliano utilizzare materiali diversi oppure nuovi, i lavori rientrano nella manutenzione straordinaria: tuttavia anche questi lavori non prevedono modifiche nella destinazione d'uso e l'alterazione di volumi e superfici dell'abitazione.

Non è necessario richiedere titoli edilizi nel caso della manutenzione ordinaria, mentre nel caso della manutenzione straordinaria è richiesta la Dia (la comunicazione dell'inizio dei lavori) e il Permesso di costruire. Tali documenti devono essere richiesti all'ufficio competente secondo i tempi e i modi stabiliti dal regolamento edilizio locale.

La richiesta dei permessi per rifare il tetto è necessaria se i lavori puntano al risparmio energetico:

- › nel primo caso è richiesta anche un'asseverazione da parte di un termotecnico abilitato, nella quale si certifichi i valori precedenti e successivi all'intervento per quanto riguarda la trasmittanza dell'involucro edilizio. La procedura per la manutenzione ordinaria e la semplice ristrutturazione prevede invece requisiti meno restrittivi: di conseguenza è sufficiente la Scia asseverata da un professionista, in modo da certificare la messa a norma dell'intervento;
- › in secondo luogo, è necessario distinguere tra il rifacimento del semplice manto di copertura e la sostituzione dei travetti e delle travi: il primo intervento rientra

<p>nell'edilizia libera, mentre l'altro ha un effetto sulla struttura portante. Lo stesso vale per la posa dei cordoli. Di conseguenza è necessario ricevere l'autorizzazione del Comune competente per territorio, da richiedere in base alla procedura burocratica del caso.</p> <p>La ristrutturazione del tetto, quindi, necessita di permessi diversi a seconda degli obiettivi da raggiungere e si deve valutare</p>	<p>caso per caso. Inoltre, i regolamenti edilizi variano in modo più o meno rilevante da Comune a Comune.</p> <p>A tale proposito, inoltre, si osserva che è necessario il rilascio del Permesso di costruire qualora vi sia un intervento che porta a una modifica (parziale o totale) dell'organismo edilizio preesistente e un aumento della volumetria complessiva; al contrario, in riferimento alla</p>	<p>ristrutturazione edilizia ricostruttiva il titolo edilizio non è richiesto.</p> <p>L'unico limite ora previsto è quello dell'identità di volumetria (<i>Tar Calabria 178/2019</i> in merito a una controversia sorta a seguito di un intervento di rifacimento di un tetto divelto dal vento: in particolare, trattasi di un progetto di ristrutturazione e adeguamento tecnologico di un fabbricato aziendale esistente). ●</p>
--	---	---

### PROFILI GIURISPRUDENZIALI

<b>Utilizzo tetto</b>	<p>L'utilizzazione del tetto va analizzata in abbinamento con quella del lastrico solare con cui condivide la funzione (oggettiva e strutturale) di copertura a favore di tutto l'edificio (oppure, come visto nel caso di condominio parziale, a favore di un distinto «corpo di fabbrica»). Infatti, sia il tetto, sia il lastrico solare (che differisce dal primo per esser costituito da una superficie piana) si presumono comuni ai sensi dell'art. 1117 Cc. La conseguenza è che ogni eventuale modalità di utilizzo da parte del singolo condomino, dovrà essere compatibile con la predetta funzione di copertura, e non potrà essere limitata, né tanto meno esclusa, con una deliberazione assembleare assunta a maggioranza (in considerazione del fatto che non sono consentiti pregiudizi ai diritti soggettivi dei singoli). Una delle utilizzazioni del tetto che più frequentemente sono state analizzate dalla giurisprudenza è quella relativa alla costruzione di un abbaino (da parte, evidentemente, del proprietario del piano sottostante alla struttura di copertura (l'unico condomino che, stante la «prossimità» della sua proprietà esclusiva, è materialmente in grado di realizzare tale manufatto). Si è affermato che il condomino proprietario del piano sottostante al tetto comune può aprire su esso abbaini e finestre - non incompatibili con la sua destinazione naturale - per dare aria e luce alla sua proprietà, purché le opere siano a regola d'arte e non ne pregiudichino la funzione di copertura, né ledano i diritti degli altri condomini sul medesimo.</p>	<p>(Cassazione 7 febbraio 2008, n. 2865; 27 luglio 2006, n. 17099; 12 febbraio 1998, n. 1498; 24 febbraio 1964, n. 391)</p>
<b>Opere compatibili con il tetto</b>	<p>In altro orientamento è stato evidenziato che:</p> <p><b>a)</b> la costruzione di abbaino è compatibile con la destinazione oggettiva del tetto (requisito previsto dall'art. 1102 Cc);</p> <p><b>b)</b> v'è necessità che le opere siano realizzate «a regola d'arte», vale a dire che non vengano determinati danneggiamenti alla struttura del tetto;</p> <p><b>c)</b> non vi siano pregiudizi per i «pari diritti» degli altri condomini.</p> <p>La giurisprudenza, inoltre, ha sempre ribadito che dette opere (che rientrano nel concetto di modificazioni contemplato nell'art. 1102 Cc) non hanno bisogno del consenso della maggioranza dei condomini.</p>	<p>(Cassazione 12 febbraio 1998, n. 1498; 24 febbraio 1964, n. 391)</p>
<b>Tubo d'acqua potabile sul tetto di un edificio</b>	<p>Allo stesso modo è stata ritenuta lecita la collocazione di un tubo d'acqua potabile sul tetto di un edificio, purché la funzione propria del tetto non ne venga menomata (vale a dire, non sia pregiudicata l'utilità di copertura fornita da detta struttura).</p>	<p>(Cassazione 9 giugno 1975, n. 2293)</p>
<b>Comignolo sul tetto comune</b>	<p>Stessa disciplina anche per l'installazione di un comignolo sul tetto comune, in considerazione del fatto che viene occupata solo un'esigua porzione della relativa superficie, conservandosi in ogni caso un amplissimo spazio per la collocazione di altri analoghi manufatti e per qualsiasi altra normale utilizzazione).</p>	<p>(Cassazione 8 agosto 1990, n. 8040; Trib. Milano, 30 dicembre 1991)</p>
<b>Antenne</b>	<p>Certamente consentita è anche la collocazione di antenne peraltro sussistendo una disciplina di natura pubblicistica che riconosce il relativo diritto a favore degli abitanti dell'edificio.</p>	<p>(Cassazione 8 agosto 1990, n. 8040)</p>

## PARTI COMUNI CONDOMINIALI

# Veranda, il "nuovo locale" autonomamente utilizzabile

*Secondo i tecnici delle Entrate in materia, si può godere del Superbonus 110% in relazione alla sostituzione delle vetrate di una veranda purché tali infissi delimitino un volume riscaldato*

## Definizione

La definizione di veranda è strettamente connessa a quella di balcone e terrazza. La veranda non va confusa con il bovindo (detto anche *bow-window*) che si concretizza in un corpo di fabbrica, sporgente dalla facciata dell'edificio, corredato di finestre che consentono vedute frontali e trasversali. La veranda va considerata come un nuovo locale autonomamente utilizzabile e difetta normalmente del carattere della precarietà, trattandosi di opera destinata non a sopperire a esigenze temporanee con la successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile (Cassazione 13 giugno 2008, n. 24086).

## Manufatto costruttivo

La veranda si qualifica come un manufatto costruttivo che determina una modifica esterna del territorio, suscettibile di rilievo urbanistico, ma privo di individualità propria, in quanto destinato a integrare il restante edificio. Si concretizza nella chiusura, prevalentemente con vetri, supportati su metallo o legno,

di spazi scoperti come balconi o terrazze, con opere effettuate dopo l'ultimazione dell'edificio. Tale manufatto va considerato come un nuovo locale autonomamente utilizzabile e difetta normalmente del carattere di precarietà, trattandosi di opera destinata non a sopperire a esigenze temporanee con la successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile.

Per le caratteristiche strutturali, la realizzazione di una veranda costituisce un aumento della superficie utile di un appartamento e la modifica della sagoma dell'edificio, ne discende che il suddetto intervento richieda il rilascio della concessione di costruzione (Consiglio di Stato 8 aprile 1999, n. 394 e 22 luglio 1992, n. 675; Tar Veneto 10 febbraio 2003, n. 1216).

## AGEVOLAZIONI FISCALI

### Superbonus

#### Valutazione di una veranda senza autorizzazione

Il problema di fondo è stabilire se, e a quali condizioni, la veranda

possa essere considerata legittima. Secondo il Tar Napoli 9 marzo 2019, n. 1338 il proprietario dell'immobile, a prescindere dalla legittimità delle opere di cui risulta essere proprietario, può chiedere al giudice di verificare la legittimità del titolo edilizio rilasciato al vicino.

Secondo, invece, la Sez. IV del Consiglio di Stato, sentenza 1841 del 4 marzo 2021, chi, per primo, ha realizzato un'opera abusiva, non può impugnare il titolo edilizio rilasciato al vicino di casa. In parole povere, chi realizza un abuso, non può paralizzare l'azione di chi realizza legittimamente. In quest'ultima vicenda, in un fabbricato composto da tre appartamenti sovrastanti, sui balconi di questi appartamenti, in assenza di autorizzazioni amministrative, erano state realizzate delle "piccole verande, in quanto non "coprenti" l'intera metratura dei balconi stessi".

Il Consiglio di Stato ha ritenuto che queste piccole verande "coprono in piccola parte la superficie dei balconi, i quali, quindi, non hanno perso le loro caratteristiche essenziali e la loro destinazione d'uso". Dunque, le

## PROFILI GIURISPRUDENZIALI

<b>Difetto di permesso di costruire</b>	È ormai consolidato in giurisprudenza il principio secondo cui il mero decorso del tempo dalla commissione dell'abuso non può far divenire legittima un'edificazione senza titolo, che è fin dall'origine illegittima, né può radicare un affidamento di carattere "legittimo" in capo al privato.	(Tar Liguria, Genova 5 maggio 2021, n. 408)
<b>Realizzazione ex novo di una veranda con chiusura, totale o parziale, di un balcone</b>	Nel caso di realizzazione ex novo di una veranda con chiusura, totale o parziale, di un balcone, si determina un nuovo volume, che va a modificare la sagoma d'ingombro dell'edificio, per cui è necessario il previo rilascio del permesso di costruire.	(Consiglio di Stato 16 marzo 2021, n. 2272)
<b>Terrazzo a livello/veranda</b>	In tema di condominio, per le spese di manutenzione del terrazzo a livello trasformato in veranda trova applicazione il criterio di ripartizione di cui all'art. 1125 Cc.	(Trib. Roma 22 febbraio 2021, n. 3061)
<b>Distanze/nuova costruzione</b>	Nell'ambito delle opere edilizie - anche alla luce dei criteri di cui all'art. 31, comma 1, lettera d), della legge 457 del 1978 (oggi art. 3 del Dpr 380 del 2001) -, è ravvisabile una "ricostruzione", quando l'opera di modifica dell'edificio preesistente si traduce non soltanto nell'esatto ripristino della costruzione precedente, ma anche nella riduzione della volumetria rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio; è ravvisabile, viceversa, una "nuova costruzione", quando l'opera di modifica si traduce non soltanto nella realizzazione "ex novo" di un fabbricato, ma anche in qualsiasi modificazione della volumetria dell'edificio preesistente che ne comporti un aumento della volumetria, con la conseguenza che solo all'ipotesi di "nuova costruzione" è applicabile la disciplina in tema di distanze ai sensi dell'art. 873 Cc. (In applicazione dell'enunciato principio, la Suprema Corte ha qualificato come "ricostruzione" un manufatto - nella specie una tettoia-veranda - che presentava, rispetto a quello preesistente, un decremento della superficie, tanto da determinare un aumento del distacco dal confine di 40 cm).	(Cassazione 15 dicembre 2020, n. 28612)
<b>Verande realizzate sulla balconata di un appartamento</b>	Le verande realizzate sulla balconata di un appartamento, in quanto determinano una variazione planovolumetrica e architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzate, sono senza dubbio soggette al preventivo rilascio di Permesso di costruire: si tratta, infatti, di strutture fissate in maniera stabile al pavimento che comportano la chiusura di una parte del balcone, con conseguente aumento di volumetria e modifica del prospetto, senza che assuma rilievo la natura dei materiali utilizzati, in quanto la chiusura, anche ove realizzata (come nella specie) con pannelli in alluminio, costituisce comunque un aumento volumetrico.	(Tar Emilia Romagna, Bologna 26 novembre 2020, n. 781)
<b>Veranda con chiusura di un balcone</b>	Nel caso della realizzazione di una veranda con chiusura di un balcone, si verte in ipotesi di opera comportante la costituzione di un nuovo volume, che va a modificare la sagoma di ingombro dell'edificio, pertanto è necessario il previo rilascio del Permesso di costruire (Consiglio di Stato 22 luglio 2020, n. 4969).	(Consiglio di Stato 23 ottobre 2020, n. 6432)
<b>Chiusura di un balcone sui tre lati</b>	La veranda, intesa come chiusura di un balcone sui tre lati, è qualificabile alla stregua di intervento di nuova costruzione, essendo un nuovo locale autonomamente utilizzabile, il quale viene ad aggregarsi a un preesistente organismo edilizio, per ciò solo trasformandolo in termini di sagoma, volume e superficie.	(Tar Campania, Salerno 15 ottobre 2020, n. 1413)
<b>Non automatica alterazione del decoro architettonico</b>	La mera realizzazione di per sé di una veranda non comporta automaticamente l'alterazione del decoro architettonico, in assenza di specifiche deduzioni circa la modificazione delle linee architettoniche dell'edificio condominiale. Nella fattispecie, inoltre, si evidenziava come la delibera impugnata non avesse in alcun modo autorizzato l'esecuzione dell'innovazione oggetto di contestazione, ma avesse deliberato che, in merito alla predetta richiesta, l'assemblea all'unanimità non era contraria alla richiesta, che però andava definita nei dettagli (autorizzazione e certificazioni necessarie). Di talché, la delibera impugnata non aveva esplicito gli effetti autorizzativi contestati e, quindi, non era al riguardo suscettibile di essere impugnata per mancata lesione del decoro architettonico, quale bene interesse tutelato dalla norma di cui all'art. 1120 Cc.	(Trib. Velletri 23 aprile 2020, n. 662)
<b>Rispetto del decoro dell'edificio</b>	In tema di condominio, negli edifici, costituisce alterazione del decoro architettonico dell'edificio, ossia lesione dell'estetica dello stabile, la trasformazione di un balcone, o di una terrazza, in una veranda praticata tramite l'installazione di vetri e di una struttura in alluminio. È nozione comune, infatti, che una simile operazione alteri, ossia peggiori, la sagoma dello stabile sicché per considerarla legittima è necessario dimostrare la mancanza di alterazione del decoro dell'edificio.	(Cassazione 4 dicembre 2013, n. 27224)

opere sono state considerate legittime e, conseguentemente, la legittimazione attiva del ricorrente.

Quindi, in virtù della presente pronuncia, la veranda è legittima nel caso in cui non copra l'intera superficie del balcone; quando, anche a seguito della realizzazione della veranda, il balcone non perde le proprie caratteristiche essenziali e la propria destinazione d'uso. In questi casi, non essendoci violazioni, non osterebbe alla richiesta del Superbonus.

### **Le verande abusive**

La presenza di un manufatto abusivo su una parte comune del fabbricato interessato dal Superbonus 110% impedisce al tecnico incaricato di accertare, ai sensi del n. 13 *ter* dell'articolo 119 del decreto Rilancio e successive modifiche, lo stato legittimo dell'immobile. Salvo quanto previsto dall'art. 34 *bis* del Dpr 380/2001, che, ai fini dell'accesso al Superbonus 110%, consente una difformità in altezza e in volumetria dalle misure previste dal titolo abilitativo contenute entro il limite del 2%, occorre che il tecnico incaricato accerti la conformità urbanistica ed edilizia dello stabile, ossia la sussistenza dello stato legittimo dell'immobile, come sopra definito, quale condizione per la fattibilità degli interventi in oggetto.

Oltre a ciò, dal punto di vista condominiale, la veranda abusiva può comportare

- › l'aumento di volumetria, potrebbe determinare il venire meno delle distanze tra fabbricati frontistanti, con conseguente violazione delle

norme del Codice civile in materia;

- › un'alterazione strutturale del fabbricato, compromettendone la sicurezza antisismica; infine,
- › l'alterazione del decoro architettonico dell'edificio.

Dunque, accertata la sussistenza dell'abuso edilizio, i condomini che hanno interesse alle agevolazioni del Superbonus possono rivolgersi all'amministratore, il quale immediatamente provvederà a intimare il ripristino dello stato dei luoghi all'autore dell'illecito. In caso di inerzia reiterata di quest'ultimo, l'amministratore convocherà un'assemblea straordinaria che dovrà determinarsi sulle iniziative ulteriori da intraprendere, ben potendo imporre l'immediata rimozione della veranda abusiva, deliberando, contestualmente, in difetto, un'azione giudiziaria di risarcimento nei confronti dell'autore dell'illecita installazione.

Ad ogni modo, sia i singoli condòmini, sia l'amministratore, qualora il procedimento indicato fosse incompatibile con la ristretta tempistica per accedere al Superbonus 110%, potrebbero, in autonomia, direttamente rivolgersi alle autorità competenti e denunciare l'occorso, favorendo l'apertura di un procedimento amministrativo a carico del responsabile.

### **Infissi verande**

Secondo i tecnici in materia (De Adamo, "Superbonus 110% infissi: focus sugli adempimenti richiesti" in *fisconews24.com*, 25 marzo 2021) si può godere del Superbonus 110% in relazione alla sostituzione delle vetrate di una veranda purché tali infissi delimitino un volume

riscaldato. Ciò significa che, se si intende sostituire i serramenti di una veranda, all'interno di quest'ultima deve essere presente l'impianto di riscaldamento, per esempio un calorifero, un fan coil, un sistema radiante a pavimento oppure una pompa di calore o altro. Per altre tipologie di intervento inerenti alle verande bisognerebbe valutare caso per caso, anche in relazione al contesto di lavori in cui si inseriscono.

### **Bonus ristrutturazione**

Trasformare un balcone in veranda è intervento agevolato al 50% con il bonus ristrutturazioni. L'agenzia delle Entrate ha chiarito più volte nelle sue guide che gli interventi sulle verande accedono alla detrazione Irpef del 50% per le ristrutturazioni se rispondono a determinati requisiti:

- › se vengono introdotte innovazioni rispetto alla situazione precedente;
- › se il balcone preesistente viene trasformato in veranda;
- › nel caso di nuova costruzione con demolizione del muro che dà sul balcone creando aumento di superficie lorda di pavimento.

Tutti e tre i casi sono classificati dall'Agenzia come "ristrutturazione edilizia", categoria che racchiude tutte le opere che "mirano a trasformare un fabbricato" rendendolo "del tutto o in parte diverso dal precedente".

### **Requisiti ristrutturazione e Bonus esclusi**

L'agenzia delle Entrate ha anche chiarito che trasformare un balcone in veranda è un intervento qualificabile come lavoro di ristrutturazione:

- › se vengono apportate innovazioni rispetto alla situazione pre intervento;

- › in caso di nuova costruzione con demolizione del muro che dà sul balcone creando aumento di superficie lorda di pavimento;
- › in caso di trasformazione del balcone in veranda.

L'importo spettante in detrazione copre il 50% della spesa complessiva (Iva al 22% inclusa) fino a un massimo di euro 230,00 al metro quadro. Si può recuperare in 10 rate di pari importo, in dieci anni.

Pur inserita in uno spazio aperto (balcone/terrazzo) la veranda non dà diritto al bonus verde non rientrando nelle fattispecie previste. Tanto meno esistono i presupposti per chiedere il bonus facciata (che riguarda la ringhiera ma non le strutture rimovibili sui balconi). Può costituire una schermatura solare (e come tale rientrare nell'ecobonus) ma solo se vengono perfezionati alcuni requisiti.

A livello strutturale la detrazione per la veranda si può chiedere se insiste su una parete, ha una vetrata ed è esposta a sud, est o sud/est. In altre parole, questi requisiti servono a comprovare il risparmio energetico.

### **Bonus mobili**

Discende il diritto di richiedere il bonus mobili ed elettrodomestici anche per la ristrutturazione edilizia: modifica della facciata, realizzazione di una mansarda o di un balcone, trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda, apertura di nuove porte e finestre, costruzione

dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti. Dunque, l'esempio è quello della creazione di una mansarda, di una veranda, l'apertura di nuove finestre o accessi agli ambienti, con la sostituzione di nuovi infissi, compreso l'abbattimento di pareti.

## **ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI**

### **Permessi per costruire una veranda**

La chiusura di un balcone con una verandatura in alluminio costituisce una vera e propria ristrutturazione, che necessita del titolo abilitativo del Permesso di costruire. In tale senso, sul piano qualificatorio, precipuo rilievo assume la creazione di un nuovo volume, incidente anche sotto il profilo dell'alterazione dei prospetti e della sagoma dell'edificio.

La realizzazione di una veranda rappresenta un intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio con incremento delle superfici e dei volumi, come tale, subordinato a Permesso di costruire ai sensi dell'art. 10, comma 1, Dpr 380 del 2001, non essendosi, al riguardo, in giurisprudenza mai dubitato che *“Gli interventi edilizi che determinano una variazione planovolumetrica e architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzati, quali le verande edificate sulla balconata di un appartamento, sono soggetti al preventivo rilascio del Permesso di costruire. Ciò in*

*quanto, in materia edilizia, una veranda è da considerarsi, in senso tecnico-giuridico, un nuovo locale autonomamente utilizzabile e difetta normalmente del carattere di precarietà, trattandosi di opera destinata a non sopperire a esigenze temporanee e contingenti con la sua successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile” (Tar Napoli 15 gennaio 2015, n. 259).*

In particolare la chiusura di una veranda, a prescindere dalla natura dei materiali all'uopo utilizzati, costituisce comunque un aumento volumetrico, anche ove realizzata con pannelli in alluminio, atteso che, in materia urbanistico-edilizia, il presupposto per l'esistenza di un volume edilizio è costituito dalla costruzione di almeno un piano di base e due superfici verticali contigue, così da ottenere una superficie chiusa su un minimo di tre lati (*Tar Napoli 5 gennaio 2015, n. 259*). Dunque, per la veranda serve il Permesso di costruire (*Tar Campania, Napoli 10 aprile 2017, n. 1921*).

A sostegno di ciò, infine, si precisa che la veranda, realizzabile su balconi, terrazzi, attici o giardini, è caratterizzata da ampie superfici vetrate che all'occorrenza si aprono tramite finestre scorrevoli o a libro con la conseguenza che essa, dal punto di vista edilizio, determina un aumento della volumetria dell'edificio e una modifica della sua sagoma e necessita quindi del permesso di costruire (*Tar Campania 26 febbraio 2021, n. 504*). ●

## PARTI COMUNI CONDOMINIALI

# Vespaio, l'isolamento del terreno di un edificio

*Sono parti comuni del condominio destinate a evitare umidità e infiltrazioni d'acqua sia a vantaggio dei piani interrati o seminterrati sia a vantaggio delle fondamenta o dei pilastri, che sono parti necessarie per l'esistenza di tutto il fabbricato*

## Definizione

In termini prettamente tecnici, nel campo delle costruzioni edilizie, il vespaio altro non è che un sistema di isolamento del terreno (o dello scantinato) di un edificio, dall'umidità del suolo, che può realizzarsi in vari modi, tutti basati sul principio della circolazione dell'aria.

Scopo principale è quindi quello di salvaguardare la struttura da possibili infiltrazioni di acqua e dall'eventuale umidità di risalita. Difatti il vespaio è uno dei sistemi più semplici di protezione dall'umidità che si possono prevedere negli attacchi a terra degli edifici per assicurare che l'acqua contenuta nel terreno non si infiltri nelle strutture a diretto contatto con esso o non renda umidi i locali seminterrati o interrati ("Che funzione ha e come è fatto il vespaio", in *professionearchitetto.it*, 17 maggio 2011).

Lo spessore del vespaio per le superfici orizzontali deve essere di circa 30-35 cm, per le superfici verticali si fa uno scavo nel terreno dalla quota di campagna fino alla quota di imposta della fondazione, si getta una cunetta

di raccolta in c.a. con adeguata pendenza per lo smaltimento delle acque infiltrate e si assestano a mano pezzami di pietra a ridosso delle murature.

La muratura, prima della realizzazione del vespaio, può essere trattata con una mano di catramina o impermeabilizzata con una guaina di bitume.

Con un vespaio ventilato, infine, si diluisce anche la percentuale di radon (gas radioattivo) che dal terreno arriva ai locali *habitat*.

## I vespai in condominio

In merito ai vespai, importante è chiarire se essi vanno compresi nei cosiddetti beni comuni. Essi, come abbiamo detto, hanno specifiche funzioni, e cioè di evitare la formazione di umidità e infiltrazioni dal sottosuolo, e si trovano tra le fondamenta dell'edificio e i piani terranei.

Il problema della qualifica dei vespai, in mancanza di un titolo specifico, come beni comuni o come oggetti esclusivi del condomino proprietario dell'appartamento al piano terra, si pone, in particolare nel caso in cui non assolvano alla loro

funzione, o sono danneggiati o vanno costruiti *ex novo*. Ciò comporta infatti, che il condominio dovrà sostenere importanti spese per interventi di manutenzione o per la realizzazione degli stessi.

La giurisprudenza, sia di merito che di legittimità, più attuale, riferendosi alla funzione del vespaio - che consiste nella "conservazione delle strutture portanti dell'intero edificio" e ha uno scopo puramente complementare all'utilità apportata al pavimento del pianterreno - ha concluso che "l'intercapedine esistente tra il piano di posa delle fondazioni, costituente il suolo dell'edificio, e la superficie del piano terra, se non risulta diversamente dai titoli di acquisto delle singole proprietà, appartiene come parte comune a tutti i condomini ex art. 1117 del Codice civile, in quanto destinata all'aerazione e alla coibentazione del fabbricato" (Cassazione 2157/2012 e 3854/2008) ovvero destinata, come prevede la sentenza 4391/1996 della Suprema Corte di Cassazione, "ad evitare umidità e infiltrazioni d'acqua sia a vantaggio dei piani

## PROFILI GIURISPRUDENZIALI

<b>Funzione di aerazione e coibentazione del fabbricato</b>	Salvo che il contrario non risulti dal titolo, per la Cassazione il vespaio tra suolo e pavimento assolve la funzione di aerazione e coibentazione del fabbricato. Difatti per i beni indicati nell'art. 1117 Cc, che la norma considera di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, non si può tecnicamente parlare di "presunzione" di condominialità quanto, piuttosto, di riconoscimento legale della natura comune. Natura comune che può essere derogata solo con patto contrario, rinveniente dall'atto costitutivo del condominio ovvero dalla maturazione dell'usucazione.	(Cassazione 24 luglio 2017, n. 18216)
<b>Adeguamento del vespaio</b>	Va, pertanto, distinta la scoperta del vizio (infiltrazioni di acqua fonte di notevoli macchie di umidità) dall'individuazione della causa (mancanza di adeguato vespaio areato).	(App. Milano 12 ottobre 2015)
<b>Servizio esclusivo dell'unità immobiliare poggiante sul suolo comune</b>	Il vespaio consistente in un riempimento calcareo a nido d'ape in terra di riporto, sottostante il pavimento del piano terra a esso appoggiato sopra non rientra nell'ambito del suolo comune ex art. 1117 Cc., bensì costituisce un manufatto distinto dalle fondazioni e al servizio esclusivo dell'unità immobiliare al piano terreno poggiante sul suolo comune. Dunque, il c.d. vespaio, consistente in un riempimento calcareo a nido d'ape in terra di riporto, sottostante il pavimento del piano terra, non rientra nell'ambito del suolo comune a norma dell'art. 1117 Cc, ma costituisce un manufatto ben distinto dalle fondazioni ed al servizio esclusivo dell'unità immobiliare al piano terreno e poggiante su suolo comune.	(App. Roma 2 settembre 2008, n. 3354; Trib. Como 20 ottobre 2004, n. 1332)
<b>Vespaio parte comune</b>	Il "vespaio" rientra nella nozione di suolo comune, poiché si tratta di un manufatto, il quale, realizzando una intercapedine di isolamento tra il piano terra e il piano di posa delle fondazioni, svolge una funzione di conservazione delle strutture portanti dell'intero edificio e, solo in via complementare, da utilità anche al pavimento del piano terra, preservandolo dal danno da umidità proveniente dal suolo comune.	(Trib. Palermo 14 febbraio 2001)
<b>Criteri di individuazione</b>	Il c.d. "vespaio" (struttura consistente in un riempimento calcareo a nido d'ape in terra di riporto con funzione di assorbimento dell'umidità dei pavimenti nei locali interrati), mirando a proteggere le singole unità immobiliari al cui servizio è sostanzialmente posto, costituisce un manufatto ben distinto dalle fondazioni e non rientra nell'ambito del suolo comune su cui poggia il fabbricato. Per suolo comune deve invece intendersi il piano sottostante alle fondazioni con esclusione del riempimento entro il perimetro delle fondazioni stesse, salvo che si tratti di massa di contenimento della muratura che vi si immerge.	(App. Milano 20 gennaio 1998, n. 139)

*interrati o seminterrati sia a vantaggio delle fondamenta o dei pilastri, che sono parti necessarie per l'esistenza di tutto il fabbricato".* Di conseguenza le spese di manutenzione o di realizzazione dei vespai vanno ripartite tra tutti i condomini, in proporzione ai valori millesimali delle proprietà individuali.

## AGEVOLAZIONI FISCALI

**Ecobonus 65% e Superbonus**

Secondo alcuni autori ("Bonus pavimenti 2021: parquet | piastrelle - Ecobonus e Superbonus", in *studiomadera.it*, agg. 14 febbraio 2021) è possibile detrarre al 65% la fornitura e posa

in opera dei pavimenti in ben due casi:

1. rifacimento del pavimento contestuale a un intervento sull'involucro dell'edificio (comma 345, articolo 1, legge 27 dicembre 2006, n. 296 - Finanziaria 2007). In pratica, qualora si dovesse realizzare anche la coibentazione (cappotto esterno o isolamento interno):
  - del pavimento contro-terra, magari realizzando un vespaio aerato;
  - del pavimento sovrastante cantine, garage o altri locali non riscaldati;
  - della pavimentazione di copertura (lastrico solare o terrazza pavimentata

sovrastante un ambiente riscaldato).

Dunque, coibentando le superfici orizzontali a contatto con ambienti esterni o non riscaldati, si farebbe ricadere nell'Ecobonus anche il rifacimento della pavimentazione. In questi casi, la detrazione massima è di 60.000 euro;

2. sostituzione dell'impianto di riscaldamento con un nuovo sistema alimentato da:
  - caldaia a condensazione con sistema evoluto della temperatura di V, VI o VIII livello; sistema ibrido;
  - caldaia + pompa di calore; pompa di calore.
 Premesso ciò, secondo la citata

posizione tecnica in commento, anche nel caso del Superbonus 110%, come per l'Ecobonus 65%, è possibile detrarre la pavimentazione nel caso di coibentazione di strutture verso ambienti non riscaldati oppure di sostituzione di generatore con contestuale posa di impianto di riscaldamento a pavimento. Ma non sarà sufficiente fare ciò per ottenere l'agognato incentivo: è necessario realizzare un intervento trainante e il salto di due classi dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**Bonus ristrutturazione 50%**

Secondo quanto riportato dalla Guida ufficiale dell'agenzia delle Entrate (*Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali* - agg. luglio 2019) il rifacimento del vespaio rientra tra i lavori agevolabili ma come interventi sulle singole unità abitative.

**ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI**

**Permesso di costruire in caso di vespaio di rilevanti dimensioni**

Le costruzioni interrato, in via generale, sono annoverabili nella nozione di nuova costruzione quando, per la loro incidenza sull'assetto urbanistico, comportano una trasformazione del territorio. In tali casi è necessaria la concessione edilizia, ora Permesso di costruire (*Tar Campania, Napoli, sez. III, 5 settembre 2017, n. 4243*). Un "vespaio", ossia uno spazio che può essere costituito anche da un volume di significative dimensioni, avente come precipuo scopo quello di proteggere l'edificio sovrastante isolandolo dall'umidità proveniente dal terreno e dal sottosuolo, deve considerarsi nuova costruzione quando di dimensioni rilevanti e, come tale, necessitante del permesso di costruire.

**Scia/Cila: opere strutturali e manutenzione straordinaria**

Secondo alcuni professionisti (v. "Vespaio aerato: costo, obbligo e permessi - igloo cupolex", in *studiomadera.it*, agg. 15 febbraio 2021) per la posa in opera del vespaio aerato, se viene realizzata in concomitanza con opere strutturali, occorre la segnalazione certificata di inizio attività Scia, oltre alla direzione lavori strutturale e al deposito del progetto strutturale presso il genio civile.

Se invece il vespaio poggia direttamente sul terreno, siamo in manutenzione straordinaria e basta la Cila e non occorre la pratica strutturale al genio civile.

Andando a modificare l'involucro, inoltre, ricadiamo in riqualificazione energetica o ristrutturazione energetica importante e il solaio necessiterà di essere isolato. ►

**24 ORE PROFESSIONALE**

**La soluzione Smart dedicata ai professionisti tecnici.**

**Smart24 Tecnici** è il sistema informativo integrato che risponde alle esigenze operative e multidisciplinari dei professionisti tecnici. Il panorama completo sui temi dell'**edilizia, urbanistica, progettazione, ambiente, rifiuti, sicurezza, appalti, cantieri, immobili** e molto altro. Uno strumento di lavoro per trovare sempre soluzioni e informazioni qualificate grazie agli approfondimenti degli esperti, procedure, percorsi guidati, modelli, schemi operativi, guide agli adempimenti, suggerimenti e casi pratici.

**smart24tecnici.com**

**SMART 24 TECNICI**  
Smart work, smart life.

**RIPRODUZIONE RISERVATA - GRUPPO 24 ORE**

## CONDOMINIO ORIZZONTALE

# Villette a schiera, l'insieme di case considerato condominio

*Immobilie di proprietà all'interno di una concezione più estesa di "edifici unifamiliari". Interventi di demolizione e ricostruzione di un edificio su un lotto di terreno adiacente. Bonus facciate*

## Definizione

In passato questa particolare tipologia di costruzione aveva al pian terreno una zona che era destinata a uso lavorativo, al primo piano si sviluppava invece l'unità abitativa della famiglia, suddivisa in vari ambienti di dimensioni variabili. L'accesso alla casa vera e propria era esterno e si trovava al primo piano, le costruzioni moderne invece possono avere addirittura una doppia entrata, la prima al piano terra e la seconda al primo piano, inoltre i vari piani sono generalmente collegati tra loro da scale che si trovano all'interno dell'unità. Questa tipologia di costruzione può essere quindi considerata una testimonianza del passato e acquista così un valore storico culturale.

## La villetta a schiera in termini di condominio

Un insieme di villette a schiera può essere considerato un condominio. La risposta riviene dalla legge di riforma del condominio che ha esteso l'applicazione delle norme sul condominio anche ai così detti condominii orizzontali (art. 1117 bis Cc). Per tutte le cause sorte

prima della legge 220/2012 vale ancora quanto detto dalla giurisprudenza, sicché ci pare utile dare conto di una delle più recenti sentenze in materia di villette a schiera e condominio orizzontale.

Insomma, come è ormai acquisito, non può essere la direzione in cui si sviluppa la costruzione, verticale o orizzontale, a stabilire se trattasi di condominio, ma in buona sostanza la presenza di parti comuni ex art. 1117: infatti anche corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente (come in particolare proprio le case a schiera) possono ben essere dotati di strutture portanti e di impianti essenziali comuni, come quelli che sono elencati nell'art. 1117 Cc, peraltro esemplificativamente e con la riserva se il contrario non risulta dal titolo. Peraltro, anche in mancanza di un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, l'ipotesi della condominialità non può essere senz'altro esclusa, neppure per un insieme di edifici indipendenti. Lo si ricava dagli artt. 61 e 62 disp. att. Cc, che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in cui un gruppo di edifici [...] si possa

dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, pur quando restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dell'articolo 1117 Cc, dal che si desume che è permessa la costituzione *ab origine* di un condominio di fabbricati a sé stanti, aventi in comune solo alcuni elementi, o locali, o servizi, o impianti condominiali (Cassazione 8066/2005).

Quindi, ai fini dell'applicabilità delle norme sul condominio, non conta il numero delle abitazioni che lo compongono, ma la loro strutturazione ovvero non è importante che ci siano 2, 3, 5 o più appartamenti ma come sono costruiti (Trib. Cagliari 598 del 22 febbraio 2017). Per intenderci, se l'edificio ha parti e/o impianti funzionalmente destinati all'uso comune, si tratta di un condominio (ovvero Case a schiera = condominio solo se ci sono parti comuni) indipendentemente dal fatto che l'edificio si estenda in orizzontale - come nel caso delle villette a schiera - o sia una struttura unitaria che si sviluppa in verticale (Cassazione 2046 del 31 gennaio 2006).

**ESEMPIO**

Se più villette a schiera hanno un unico impianto di riscaldamento e un'unica stradina di accesso che poi si dirama nelle singole abitazioni o un'unica area di parcheggio per le auto, in questo caso, per queste parti comuni, si deve costituire il condominio.

**AGEVOLAZIONI FISCALI****Superbonus 110%**

Si ha diritto all'agevolazione nel caso in cui l'ingresso dell'edificio sia privato e comune; devono in ogni caso essere rispettati tutti i requisiti previsti dalla legge tra i quali l'indipendenza funzionale e l'accesso autonomo dall'esterno (**agenzia delle Entrate, interpello 5 gennaio 2021, n. 9**): tale documento richiama il quadro normativo di riferimento e fornisce alcuni esempi di condizioni nelle quali si ha diritto al superbonus 110%. Lo spunto nasce dalla richiesta dell'istante, proprietario di una villetta a schiera che inserita in un residence e accessibile da un passo carraio privato comune a più abitazioni. Nel confermare la possibilità di accedere all'agevolazione del decreto Rilancio, l'agenzia delle Entrate ricostruisce il quadro normativo di riferimento. I chiarimenti del documento di prassi si concentrano nello specifico su due requisiti da rispettare:

- › l'indipendenza funzionale dell'edificio;
- › l'accesso autonomo dall'esterno.

Il requisito dell'accesso autonomo è dunque verificato, ad esempio, nei seguenti casi:

- › quando all'immobile si accede

direttamente da strada, pubblica, privata o in multiproprietà o da passaggio (cortile, giardino) comune ad altri immobili che affacciano su strada oppure da terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo (per esempio, i pascoli), non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione;

- › quando all'immobile si accede da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.

Nel caso di una villetta a schiera, dunque, si ha accesso autonomo dall'esterno se:

- › la stessa è situata in un comprensorio o in un parco di comproprietà con altri soggetti o alla stessa si accede dall'area di corte di proprietà comune usata anche per i posti auto;
- › il cortile o il giardino su cui si affacciano gli ingressi indipendenti siano di proprietà esclusiva, anche se indivisa, dei proprietari delle singole unità immobiliari.

Dal momento che il caso presentato dall'istante rientra in uno dei casi precedentemente descritti, il contribuente ha diritto alla fruizione dell'agevolazione.

**Immobilie di proprietà all'interno di una concezione più estesa di "edifici unifamiliari"**

L'agenzia delle Entrate, sempre nell'interpello precedentemente menzionato, ricorda che il decreto prevede la possibilità di usufruire del Superbonus per le "unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari".

La norma chiarisce che in tale caso vanno verificate la contestuale sussistenza del requisito della indipendenza funzionale e la presenza di un accesso autonomo dall'esterno.

In presenza dei predetti requisiti e nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa e l'effettuazione di ogni adempimento richiesto, l'interpellante può fruire, sulle spese sostenute, del Superbonus per gli interventi che intende realizzare, indipendentemente se l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte, sia costituito o meno in condominio (**interpello 9 settembre 2020, n. 328**).

**Sisma bonus e riqualificazione energetica**

**Interventi di demolizione e ricostruzione di un edificio su un lotto di terreno adiacente**  
Secondo Regione Basilicata, **interpello 918-107/2020**, nel caso di specie, gli istanti hanno rappresentato che l'edificio di che trattasi ha già ottenuto, ai sensi della legge 219/1981, contributi per la ricostruzione a seguito dei danni prodotti dal sisma del 23 novembre 1980. Tale circostanza non consente di accedere al Superbonus poiché in contrasto con l'art. 1, comma 3, della legge dell'11 dicembre 2016, n. 232.

Gli interventi di ricostruzione effettuati a seguito dei contributi ai sensi della legge 219/1981 per il sisma del 1980 ricadono, quindi, nella previsione della legge di bilancio 2017, che vieta il cumulo tra le agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi

**PROFILI GIURISPRUDENZIALI**

<b>Rapporto di accessorietà</b>	In materia condominiale, in ragione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la condominialità non è esclusa per il solo fatto che le costruzioni siano realizzate, anziché come porzioni di piano l'una sull'altra (condominio verticale), quali proprietà singole in sequenza (villetta a schiera, condominio in orizzontale), poiché la nozione di condominio è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente in senso proprio, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dall'articolo 1117 del Codice civile.	(Tribunale Belluno 21 aprile 2020)
<b>Sola licenza edilizia</b>	In tema di condominio, in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la condominialità non è esclusa per il solo fatto che le costruzioni siano realizzate, anziché come porzioni di piano l'una sull'altra (condominio verticale), quali proprietà singole in sequenza (villetta a schiera, condominio in orizzontale), poiché la nozione di condominio è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente in senso proprio, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dall'art. 1117 Cc (Nella specie, la Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata, che aveva escluso che la ricorrenza di un condominio - sia pure cd. minimo - in presenza di due appartamenti a schiera, facenti parte del medesimo immobile, costituito da un unico corpo di fabbrica realizzato in virtù di una sola licenza edilizia e dotato di fondamenta, strutture portanti e tetto unitari e separati tra loro in linea verticale, da terra al soffitto della mansarda, da una tramezzatura divisoria).	(Cassazione 29 dicembre 2016, n. 27360)
<b>Lottizzazione abusiva</b>	È integrato il reato di lottizzazione abusiva sanzionato dagli artt. 30 e 44 Dpr 380/2001 nel caso in cui sia modificata la destinazione d'uso degli immobili oggetto di un piano di lottizzazione (da casa albergo per anziani in villette a schiera senza alcun vincolo di alienabilità a terzi), in quanto contrastante con lo strumento urbanistico costituito dal piano di lottizzazione.	(Tribunale Latina 31 marzo 2006)
<b>Distanze tra le costruzioni</b>	Nelle controversie relative al rispetto delle distanze legali tra costruzioni la giurisdizione del giudice ordinario presuppone che la lite si svolga tra privati, l'uno dei quali pretenda la reintegrazione del suo diritto di proprietà, che afferma essere stato leso dalla costruzione eseguita dall'altro in violazione delle norme legislative o regolamentari dettate in materia edilizia. Il giudice ordinario, cui spetta la giurisdizione, vertendosi in tema di assunta violazione di un diritto soggettivo, può incidentalmente accertare l'eventuale illegittimità della concessione edilizia, al fine di disapplicarla, salvo che la domanda risarcitoria non sia diretta anche nei confronti della Pubblica Amministrazione per far valere l'illegittimità dell'attività provvedimentale, sussistendo in tale ipotesi la giurisdizione del giudice amministrativo. (Nella fattispecie, stante quanto premesso, si rilevava come la realizzazione delle villette a schiera oggetto di causa non aveva determinato alcuna violazione della disciplina legale sulle distanze, poiché la normativa entrata in vigore in corso d'opera riconosceva alla ditta convenuta la possibilità di edificare sul confine, in conformità con l'articolo 873 del Codice civile.	(Trib. Cagliari 14 luglio 2016, n. 2235)
<b>Servizi comuni</b>	Le spese di fornitura dell'acqua potabile, anche a vantaggio di edifici e proprietà singole, quali villette a schiera, che abbiano parti o servizi comuni, sono da ritenersi quali spese derivanti dalla prestazione di un servizio condominiale: andranno quindi ripartite (ai sensi dell'articolo 1117 del Codice civile) in base alle risultanze dei contatori installati nelle singole unità o, in assenza dei contatori, in applicazione dei rispettivi millesimi. Per le queste spese non si applicherà la norma di cui all'articolo 1110 del Codice civile, che stabilisce che i comunisti possono chiedere il rimborso delle spese effettuate per la cosa comune solo qualora esse siano necessarie «per il mantenimento e l'integrità del bene», e non solamente (come nel caso delle somministrazioni d'acqua) per il suo migliore utilizzo.	(Cassazione 25 maggio 2016, n. 10864)

sismici. L'aver già usufruito di un contributo erogato ai sensi della legge 219/1981 per la ristrutturazione dell'edificio di che trattasi, non consente agli istanti di poter accedere alle agevolazioni previste dal Superbonus.

Peraltro, ulteriore elemento di

inammissibilità alla agevolazione è dato dal fatto che una porzione dell'edificio è stata ampliata negli anni '70, con la costruzione di due vani sovrapposti, ed è tuttora pendente in merito un procedimento di sanatoria edilizia.

**Bonus facciate**

Il "Bonus facciate", introdotto dall'art. 1 della legge 160/2019, commi da 219 a 224, consente una detrazione dall'imposta lorda pari al 90% delle spese sostenute per gli interventi edilizi finalizzati al recupero o restauro della facciata

esterna (limitatamente alle strutture opache verticali) degli edifici esistenti ubicati nelle zone A o B di cui all'art. 2 del Dm 1444/1968. La legge di Bilancio 2021 ha prorogato le detrazioni fiscali previste per l'edilizia fino al 31 dicembre 2021.

Detto ciò, secondo alcuni tecnici in materia ("Bonus facciate villette a schiera", in [forum.lavoriincasa.it](http://forum.lavoriincasa.it) 27 febbraio 2020), se la zona dove insiste il complesso delle villette rientra nel perimetro delle aree cosiddette "A e B" del piano regolatore del comune e rimane strettamente nell'ambito della sola pulizia e/o tinteggiatura delle facciate, non si deve certificare e comunicare nulla al sito online dell'Enea. La **circolare esplicativa dell'agenzia delle Entrate 2/E del 14 febbraio 2020** chiarisce bene questo concetto: *"Ai fini del "bonus facciate", pertanto, gli interventi che non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, ma siano anche influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare i requisiti indicati nel Dm Sviluppo economico 26 giugno 2015 (decreto "Requisiti minimi") che definisce le modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, ivi incluso l'utilizzo delle fonti rinnovabili, nonché le prescrizioni e i requisiti minimi".* Lo scopo della legge è quello di ridare decoro ai palazzi delle città e alle periferie altamente urbanizzate a ridosso dei grandi centri. Questo vale tanto per la singola unità immobiliare quanto per interi complessi di condomini, verticali e orizzontali.

#### **Tinteggiatura delle pareti esterne**

Secondo il tribunale di Modena (Trib. Modena 280/2018), per

sapere quali poteri ha il singolo proprietario di modificare il colore della propria villetta posta tra altre villette a schiera, in un complesso condominiale, che nella specie sarebbe un complesso condominiale orizzontale, è importante valutare qual è la struttura del complesso. Se, per esempio, le villette non sono semplicemente congiunte da un muro di confine, ma sono inglobate in una struttura senza soluzione di continuità, spetterà al condominio decidere quali interventi effettuare.

In tale caso le decisioni dovranno rispettare il decoro architettonico ex art. 1120 del codice civile e quanto eventualmente stabilito a regolamento (a meno che il regolamento non sia modificato); al contrario, ciascuno potrà ritinteggiare le pareti per conto proprio (salva la possibilità di scegliere di farlo insieme).

In tale ultimo caso i limiti del decoro dovranno essere rispettati - lo stabilisce con chiarezza l'art. 1122 Cc - come dovranno essere altresì rispettati gli altri limiti eventualmente stabiliti nel regolamento condominiale contrattuale.

Detto regolamento, infatti, può in ogni caso prevedere che non si possano modificare i colori delle pareti o che le pareti non possano avere colori diversi. Nel caso poi in cui le villette non risultino in condominio, ciascuno potrà fare da sé, salvo specifiche indicazioni a livello edilizio e/o comunale.

---

#### **ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI**

***In caso di interventi che accedono all'ecobonus 110% nella villetta a schiera dove sono presenti alcuni abusi interni che non riguardano le***

#### ***parti strutturali, dopo le modifiche del decreto Semplificazioni bis, è possibile avviare il cantiere senza verifica di conformità urbanistica-edilizia?***

Secondo i tecnici in materia ("Superbonus 110%, Cila e stato legittimo: edifici uni e plurifamiliari", in [Lavoripubblici.it](http://Lavoripubblici.it), 17 giugno 2021), interpretando le norme (quindi prima delle modifiche del decreto Semplificazioni bis), nel caso di realizzazione di un intervento su un edificio unifamiliare viene a mancare la differenza tra parte comune e privata: tutto diventa parte privata di cui il proprietario è unico responsabile. In questo caso, con la previgente versione del comma 13 ter dell'art. 119 del Dl 34/2020 (decreto Rilancio) anche l'abuso interno avrebbe portato al mancato avvio dei cantieri perché l'interessato non avrebbe potuto asseverare nella CILA la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile e comunque si sarebbe incorso nel rischio di decadenza del beneficio fiscale previsto dall'art. 49 del Testo Unico Edilizia.

Tuttavia, oggi, con la versione vigente del comma 13 ter (modificato dal Dl 77/2021 - decreto Semplificazioni bis) non è più necessaria la verifica dello stato legittimo e non si incorea nella decadenza del beneficio fiscale; è pur vero, però, che l'esecuzione di un intervento edilizio (anche mere condotte manutentive) su un immobile che presenta degli abusi per la giurisprudenza della Corte di Cassazione (*sentenza 27993/2020*) è idonea ad assumere rilievo penale. Quindi è importante molta attenzione e cogliere l'occasione del Superbonus per riportare l'immobile nello stato legittimo previsto dal Dpr 380/2001. ●

# Le formule assembleari di più largo utilizzo

## AVVISO DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA CON ARGOMENTI ORDINARI E STRAORDINARI

Ai sigg.ri Condomini  
Loro sedi

Raccomandata a/r o mezzi indicati nel primo comma dell'art. 66 disp. att. Cc

### **Oggetto: Avviso di convocazione di assemblea con argomenti ordinari e straordinari**

Con la presente La invito a partecipare all'assemblea ordinaria/straordinaria che si terrà in ..., alla via ... n ... il giorno ... alle ore ..., in prima convocazione, ed il giorno ..., alle ore ... in seconda convocazione stesso luogo, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno con argomenti ordinari e straordinari:

- 1) ...
- 2) ...
- 3) ...
- 4) ...
- 5) Varie.

Considerata l'importanza dell'assemblea La invito a partecipare personalmente alla medesima o almeno di inviare una delega a persona di propria fiducia.

Distinti saluti.  
Luogo e data ...

Firma ...

### **Delega a partecipare all'assemblea di condominio**

Io sottoscritto/a ... delego il Signor ... a rappresentarmi nell'assemblea condominiale del ... e di adeguarsi alle seguenti indicazioni vincolanti di voto:

- > per il punto all'ordine del giorno n. ... Favorevole - Contrario - Astenuto (Barrare la voce interessata);
- > ecc.

Ratifico sin d'ora il suo operato se conforme alle indicazioni contenute nella delega.

Luogo e data ...

Firma ....

**AVVISO DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA  
PER INNOVAZIONI AGEVOLATE**

Ai sigg.ri Condomini  
Loro sedi

Raccomandata a/r o mezzi indicati nel primo comma dell'art. 66 disp. att. Cc

**Oggetto: Avviso di convocazione di assemblea straordinaria ex art. 1120, comma 3, Cc**

Con la presente La invito a partecipare all'assemblea straordinaria che si terrà in ..., alla via ... n. ... il giorno ... alle ore ..., in prima convocazione, ed il giorno ..., alle ore ... in seconda convocazione stesso luogo, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- 1) richiesta di convocazione di assemblea del condominio ... ai sensi dell'art. 1120, comma 3, Cc, per la realizzazione di ...;
- 2) ...
- 3) ...
- 4) ...
- 5) Varie.

Considerata l'importanza dell'assemblea La invito a partecipare personalmente alla medesima o almeno di inviare una delega a persona di propria fiducia.

Distinti saluti  
Luogo e data ...

Firma ...

**Delega a partecipare all'assemblea di condominio**

Io sottoscritto/a ... delego il Signor ... a rappresentarmi nell'assemblea condominiale del ... e di adeguarsi alle seguenti indicazioni vincolanti di voto:

- > per il punto all'ordine del giorno n. ... Favorevole - Contrario - Astenuto (Barrare la voce interessata);
- > ecc.

Ratifico sin d'ora il suo operato se conforme alle indicazioni contenute nella delega.

Luogo e data ...

Firma ...

**AVVISO DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA  
CON LA MODALITÀ DELLA VIDEOCONFERENZA**

Ai sigg.ri Condomini  
Loro sedi

Raccomandata a/r o mezzi indicati nel primo comma dell'art. 66 disp. att. Cc

**Oggetto: Condominio ... - Convocazione assemblea straordinaria**

La S.V. è invitata a partecipare all'assemblea straordinaria del Condominio \_\_\_\_\_ sito in \_\_\_\_\_, che si terrà in prima convocazione il giorno ...\_ alle ore \_\_\_\_\_ presso \_\_\_\_\_ e, in seconda convocazione nel medesimo luogo il giorno ... alle ore \_\_\_\_\_ con la modalità in videoconferenza tramite la piattaforma ...\_.

Per partecipare alla riunione è necessario accedere mediante il presente link ... per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- 1) ...
- 2) ...
- 3) ...
- 4) ...
- 5) Varie

Si precisa che la partecipazione all'assemblea in videoconferenza è condizionata alla previa compilazione (e alla sottoscrizione) della nota di autorizzazione alla stessa, da parte di tutti i condòmini, nonché dell'informativa sul trattamento dei dati personali e consenso all'assemblea telematica (art. 13 Regolamento UE n. 679/2016) da parte dei partecipanti.

Distinti saluti  
Luogo e data ...

Firma ...

**Delega a partecipare all'assemblea di condominio**

Io sottoscritto/a ... delego il Signor ... a rappresentarmi nell'assemblea condominiale del ... e di adeguarsi alle seguenti indicazioni vincolanti di voto:

- per il punto all'ordine del giorno n. ... Favorevole - Contrario - Astenuto (Barrare la voce interessata);
- ecc.

Ratifico sin d'ora il suo operato se conforme alle indicazioni contenute nella delega.

Luogo e data ...

Firma ...

**AVVISO DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA  
CON LA MODALITÀ MISTA**

Ai sigg.ri Condomini  
Loro sedi

Raccomandata a/r o mezzi indicati nel primo comma dell'art. 66 disp. att. Cc

**Oggetto: Condominio ... - Convocazione assemblea straordinaria**

La S.V. è invitata a partecipare all'assemblea straordinaria del Condominio ... sito in ... , che si terrà in prima convocazione il giorno ... alle ore ... presso ... e, in seconda convocazione nel medesimo luogo il giorno ... alle ore ... con la modalità in videoconferenza tramite la piattaforma ... . Si precisa, inoltre, in caso di difficoltà telematiche, della possibilità di partecipazione presso lo studio ... di un numero massimo di ... partecipanti nel rispetto delle misure di sicurezza. In tal caso, si invitano i condomini a comunicare la partecipante entro....

Per partecipare alla riunione telematica è necessario accedere mediante il presente link ... per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- 1) ...
- 2) ...
- 3) ....
- 4) ...
- 5) Varie

Si precisa che la partecipazione all'assemblea in videoconferenza è condizionata alla previa compilazione (e alla sottoscrizione) della nota di autorizzazione alla stessa, da parte di tutti i condòmini, nonché dell'informativa sul trattamento dei dati personali e consenso all'assemblea telematica (art. 13 Regolamento UE n. 679/2016) da parte dei partecipanti.

Distinti saluti  
Luogo e data ...

Firma ...

**Delega a partecipare all'assemblea di condominio**

Io sottoscritto/a ... delego il Signor ... a rappresentarmi nell'assemblea condominiale del ... e di adeguarsi alle seguenti indicazioni vincolanti di voto:

- per il punto all'ordine del giorno n. ... Favorevole - Contrario - Astenuto (Barrare la voce interessata);
- ecc.

Ratifico sin d'ora il suo operato se conforme alle indicazioni contenute nella delega.

Luogo e data ...

Firma ...

## CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA PER LA MODIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DI UNA PARTE COMUNE DELL'EDIFICIO

Raccomandata a/r  
... (luogo e data)

Amministratore " ... "

Ai Sigg. Condomini  
del Condominio " ... "  
via ... n. ...

### **Oggetto: Avviso di convocazione di assemblea per la modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni**

Con la presente La invito a partecipare all'assemblea che si terrà in ... , alla via ... n. ... il giorno ... , alle ore ... , in prima convocazione, ed il giorno ... , alle ore ... , in seconda convocazione (la seconda convocazione deve tenersi almeno il giorno solare successivo a quello dedicato alla prima, v. art. 66 disp. att. Cc), stesso luogo, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- › Modificazione della destinazione d'uso del ... identificato in catasto (inserire dati catastali se esistenti) attualmente destinato a (inserire destinazione attuale) in ... (inserire destinazione che s'intende deliberare).
- ›

Si invita a partecipare personalmente o, in mancanza, a voler delegare persona di Sua fiducia con la delega sottostante.

Si fa presente che i libri contabili ed i documenti giustificativi delle spese, possono essere visionati presso lo studio dell'amministratore, in via ... tutti i giorni dalle ore 17.00 alle ore 19.00.

Distinti saluti.  
Luogo e data, ...

Firma ...

### **Delega a partecipare all'assemblea di condominio**

Io sottoscritto/a ... delego il Signor ... a rappresentarmi nell'assemblea condominiale del ... e di adeguarsi alle seguenti indicazioni vincolanti di voto:

- › per il punto all'ordine del giorno n. ... Favorevole - Contrario - Astenuto (Barrare la voce interessata);
- › ecc.

Ratifico sin d'ora il suo operato se conforme alle indicazioni contenute nella delega.

Luogo e data ...

Firma ...

**CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA  
PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA**

Raccomandata a/r  
... (luogo e data)

Amministratore " ... "

Ai Sigg. Condomini  
del Condominio " ... "  
via ... n. ...

**Oggetto: Impianto centralizzato di produzione di energia**

Con la presente si invita la S.V. a partecipare all'assemblea in oggetto descritta che si terrà ... alla via ... nei locali ... il giorno ... / ... / ... alle ore ... in I convocazione, ed il giorno ... / ... / ... alle ore ... in II convocazione, stesso luogo, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- › impianto centralizzato di produzione di energia (fotovoltaico, pannello solare, ecc.);
- › esame del progetto predisposto dal tecnico abilitato ...;
- › esame preventivi: ...;
- › varie ed eventuali.

Si invita a partecipare personalmente o, in mancanza, a voler delegare persona di Sua fiducia con la delega sottostante. Si fa presente che i libri contabili ed i documenti giustificativi delle spese, possono essere visionati presso lo studio dell'amministratore, in via ... tutti i giorni dalle ore ... alle ore ...

Distinti saluti.  
Luogo e data ...

Firma ...

**Delega a partecipare all'assemblea di condominio**

Io sottoscritto/a ... delego il Signor ... a rappresentarmi nell'assemblea condominiale del ... e di adeguarsi alle seguenti indicazioni vincolanti di voto:

- › per il punto all'ordine del giorno n. ... Favorevole - Contrario - Astenuto (Barrare la voce interessata);
- › ecc.

Ratifico sin d'ora il suo operato se conforme alle indicazioni contenute nella delega.

Luogo e data ...

Firma ...

**CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA  
PER ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Raccomandata a/r  
... (luogo e data)

Amministratore " ... "

Ai Sigg. Condomini  
del Condominio " ... "  
via ... n. ...

**Oggetto: eliminazione di barriere architettoniche (art. 2, legge 13/1989)**

Con la presente si invita La S.V. a partecipare all'assemblea in oggetto descritta che si terrà ... alla via ... nei locali ... il giorno ... / ... / ... alle ore ... in I convocazione, ed il giorno ... / ... / ... alle ore ... in II convocazione, stesso luogo, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- › Eliminazione delle barriere architettoniche (servoscala, ascensore, ecc.);
- › Esame del progetto tecnico predisposto dal Geom./Arch./Ing. ...;
- › Esame preventivi delle seguenti Imprese Edili: ...;
- › Varie ed eventuali.

Si invita a partecipare personalmente o, in mancanza, a voler delegare persona di Sua fiducia con la delega sottostante. Si fa presente che i libri contabili ed i documenti giustificativi delle spese, possono essere visionati presso lo studio dell'amministratore, in via ... tutti i giorni dalle ore 17.00 alle ore 19.00.

Distinti saluti  
Luogo e data ...

Firma ...

**Delega a partecipare all'assemblea di condominio**

Io sottoscritto/a ... delego il Signor ... a rappresentarmi nell'assemblea condominiale del ... e di adeguarsi alle seguenti indicazioni vincolanti di voto:

- › per il punto all'ordine del giorno n. ... Favorevole - Contrario - Astenuto (Barrare la voce interessata);
- › ecc.

Ratifico sin d'ora il suo operato se conforme alle indicazioni contenute nella delega.

Luogo e data ...

Firma ...

**VERBALE D'ASSEMBLEA**

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA - STRAORDINARIA

*(depenare il tipo di assemblea non convocata)*

DEL CONDOMINIO ...

SITO IN ...

ALLA VIA ...

IL GIORNO ... DEL MESE DI ... DELL'ANNO...

alle ore... presso...

si è riunita in ... convocazione l'assemblea dei Condomini

Sono presenti o rappresentati per delega i seguenti Signori Condomini:

1) Sig. ... per mm. ...;

2) Sig. ... per mm. ...;

3) Sig. ... per mm. ...

Si provvede alla nomina del presidente e del segretario d'assemblea nelle persone del Sig. ... e del Sig. ...

Il presidente, essendo presenti di persona o per delega n. ... condomini per complessivi ... millesimi, ai sensi dell'art. 1136 Cc dichiara validamente costituita l'assemblea.

ORDINE DEL GIORNO

1)...

2)...

3)...

Non avendo altro da discutere il presidente dichiara chiusa l'assemblea alle ore ...

Letto confermato e sottoscritto.

Firma Presidente ...

Firma Segretario ...

**STUDIO DI FATTIBILITÀ SUPERBONUS 100%**  
**CONVOCAZIONE ASSEMBLEA STRAORDINARIA**

Ai Sigg. Condòmini  
Loro sedi

Oggetto: Convocazione assemblea straordinaria

La S. V. è invitata a partecipare alla convocazione di assemblea straordinaria dei condomini del condominio "via ..." di prima convocazione il giorno ... alle ore ... ed in seconda convocazione per il giorno ... alle ore ... , entrambe le sedute da svolgersi come di consueto presso ... , per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO:

- 1) Incarico professionale per lo studio di fattibilità per i lavori di contenimento energetico e/o riqualificazione energetica e/o miglioramento statico antisismico, ai sensi dell'art. 119 del decreto legge 34/20 "decreto Rilancio" convertito dalla legge 77/2020;
- 2) In alternativa al punto n. 1 incarico globale per l'espletamento di tutti gli adempimenti amministrativi, tecnici ed appalto lavori finalizzati all'ottenimento del Superbonus con possibilità di cessione del credito come stabilito dall'art. 121 del richiamato decreto Rilancio.

S'invita alla lettura attenta dell'allegato alla presente convocazione ed alla presentazione dei preventivi per la discussione ed approvazione dei punti all'ordine del giorno.

3) Varie

Data

L'amministratore

**SUPERBONUS 110%**  
**CONTRATTO PER PRESTAZIONI TECNICHE PROFESSIONALI**

Tra il Condominio Alfa ubicato in ... alla via ... (C.F. ...), in persona dell'amministratore p.t. ..., nato a ... il ... con studio in ... alla ...  
E la società ... con sede in ... via ... (p. iva ...) in persona del legale rappresentante p.t. ... nato a ... di seguito denominata "società incaricata".  
Premesso che con il decreto n. 34/2020 convertito con la legge n. 77/2020 è stata prevista la possibilità per i condomini di ottenere benefici fiscali in caso di svolgimento di lavori c.d. trainanti definiti dall'art. 119 del decreto richiamato, dal decreto attuativo del ministero dello sviluppo economico del 06/08/2020. In tema, inoltre, l'Agenzia delle Entrate ha emanato la guida e le circolari sulla materia.

Premesso ciò, le parti con la sottoscrizione del presente contratto dichiarano di conoscere il contenuto del decreto 34/2020 della legge 77/2020 dei decreti attuativi, le circolari e le guide emanati.

Con delibera del ... l'assemblea dei condòmini ha inteso conferire l'incarico allo studio ... avente l'oggetto innanzi specificato; la società ... possiede i requisiti idonei allo svolgimento dell'incarico la cui documentazione è stata consegnata all'amministratore

Tutto ciò premesso convengono quanto segue

Art. 1 - Premessa. La premessa suesposta forma parte integrante dell'accordo.

Art. 2 - Oggetto dell'incarico. La società incaricata svolgerà lo studio tecnico di fattibilità attraverso l'indicazione dei lavori di isolamento termico di cui all'art. 119 comma 1 lettera a) del decreto legge 34/2020, finalizzato all'ottenimento dei benefici di cui in premessa ivi compresa la rispondenza ai requisiti previsti dai decreti attuativi in tema di asseverazioni e congruità dei prezzi. Lo studio prevede preventivamente la relazione sulla sussistenza della conformità urbanistica/edilizia e catastale del condominio, in assenza della quale, l'incarico non potrà essere continuato. In presenza di accertata conformità, la società incaricata dovrà redigere l'A.P.E. del fabbricato, svolgere la diagnosi energetica ed infine la relazione contenente i risultati della diagnosi il progetto esecutivo dei lavori redatto secondo i criteri dell'ultimo decreto attuativo del M.I.S.E.

Art. 3 - Durata dell'incarico: l'incarico, sarà espletato nel tempo massimo di gg. 15 dalla sottoscrizione del presente contratto, tranne impedimenti non dipendenti dalla condotta negligente della società incaricata.

Art. 4 - Obblighi della società incaricata. La società incaricata si obbliga a semplice richiesta di parte ad asseverare la relazione contenente lo studio di fattibilità.

Art. 5 - Utilizzo dello studio di fattibilità e consegna dell'A.P.E.

Lo studio di fattibilità contenente l'A.P.E., la diagnosi energetica, il progetto esecutivo da cui si vince il guadagno delle classi come previsto dall'art. 119 del decreto rilancio e del rispetto di tutte le caratteristiche richieste per l'ottenimento dei benefici della detrazione al 110%, potrà essere utilizzata dall'amministratore: a) in caso di presentazione della pratica per la detrazione suddetta. b) in caso di versamento del compenso di seguito determinato.

Art. 6 - Compenso. Il compenso per la prestazione indicata nell'articolo di cui all'oggetto, è stabilito in euro \_\_\_\_ complessive e comprensivo di oneri fiscali e spese. Esso non verrà versato in caso di presentazione della pratica di detrazione, se l'incarico per le asseverazioni e la direzione lavori sarà affidato alla medesima società incaricata. In caso di mancata presentazione della pratica entro il \_\_\_\_, tale compenso dovrà essere versato integralmente dal condominio e l'utilizzo lo studio di fattibilità non potrà essere utilizzato dal condominio fino al pagamento integrale del prezzo.

Art. 7 - Garanzie della società incaricata - La società incaricata, se assume l'incarico di asseverazione e direzione dei lavori, garantisce in ordine alla idoneità dello studio di fattibilità allo scopo, attraverso le polizze previste dall'ultimo decreto attuativo del M.I.S.E.

Art. 8 - Controversie. Ogni contestazione e controversia derivante dall'interpretazione ed esecuzione del presente contratto è demandata al foro di ... previo esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione presso l'organismo competente sul territorio della circoscrizione del Tribunale di ... .

Letto confermato e sottoscritto in

...

per approvazione specifica degli artt. 4 - 5 - 6 -7

Il condominio  
La Società

Il condominio  
La Società

RIPRODUZIONE RISERVATA - GRUPPO 24 ORE

**APPROVAZIONE LAVORI SUPERBONUS 110 %  
VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA**

Alle ore ... del giorno ... /... /... presso

... in via ... n. ... , ... (..) si è riunita in PRIMA/SECONDA convocazione, l'assemblea straordinaria del condominio ... di via ... n. ...

Comune di ... (..), codice fiscale condominio: ... .

L'assemblea è stata convocata con regolare avviso inviato a tutti i condomini giusta documentazione in atti per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Esame e delibera di approvazione studio di fattibilità realizzato da ... finalizzato alla definizione di un adeguato piano di riqualificazione energetica e/o miglioramento sismico delle parti comuni dell'intero complesso condominiale volto all'ottenimento dei benefici stabiliti dal DL. n. 34/2020 meglio identificato come decreto rilancio convertito con la legge 77/2020 e del relativo capitolato lavori con l'importo complessivo dei lavori;
2. Delibera di conferimento incarico allo Studio Tecnico incaricato per la Direzione dei lavori asseverazione, sicurezza del cantiere e delibera di conferimento incarico a tecnico o C.A.F. per il visto di conformità;
3. Esame e delibera:
  - a. approvazione del costo dei lavori di cui allo studio di fattibilità approvato al precedente punto ed approvazione del piano di riparto al netto della cessione ecobonus/sismabonus/eco-sismabonus all'Impresa aggiudicatrice dell'appalto;
  - b. conferimento appalto all'impresa che dovrà eseguire i lavori in base al capitolato redatto dall'Ing. ... di cui allo studio di fattibilità approvato al punto n. 1;
  - c. autorizzazione dell'assemblea all'amministratore a sottoscrivere il contratto con la ditta appaltatrice conferendogli altresì mandato di autorizzare eventuali varianti in corso d'opera, che si rendessero utili o necessarie, purché le stesse non abbiano natura essenziale, non ledano gli interessi del condominio o di alcuni condomini o di terzi rientranti nella pratica di cessione;
4. Nomina del responsabile dei lavori di cui ai punti precedenti e relativo compenso;
5. Incarico amministratore per gli adempimenti straordinari riguardanti il superbonus, relativo compenso più oneri di legge;
6. Varie ed eventuali

PREMESSO CHE

- › si rende necessaria l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione consistenti in: 1) .....; 2) .....; 3).....; l'esecuzione dei suddetti lavori comporta un onere economico particolarmente gravoso, che si ritiene di affrontare avvalendosi della possibilità di cedere all'impresa appaltatrice il credito d'imposta spettante a seguito di interventi di efficientamento energetico e/o miglioramento sismico;

- › sono presenti personalmente o per delega i seguenti condomini: ...

per complessivi mm. ... ed un totale di n. ... condomini.

I condomini presenti, all'unanimità nominano presidente dell'assemblea il Sig.

... il quale, constatata la regolarità della convocazione

dell'assemblea, della rappresentanza e del numero degli intervenuti, dichiara l'Assemblea atta a deliberare ai sensi dell'art. 1136, 2c., Cc e chiama a fungere da segretario il Sig. ... .

DISCUSSIONE DEI PUNTI ALL'ORDINE DEL GIORNO

PUNTO 1 - L'Amministratore illustra lo studio di fattibilità realizzato da ... finalizzato all'ottenimento dei benefici fiscali di cui al decreto rilancio in

tema di isolamento termico a definizione di un adeguato piano di riqualificazione energetica e/o (miglioramento sismico) delle parti comuni dell'intero complesso condominiale. Con il voto favorevole della maggioranza dei presenti costituita..., l'assemblea approva l'esecuzione dei lavori di riqualificazione energetica (e/o miglioramento sismico) per un importo di euro ... secondo il computo redatto nello studio di fattibilità;

PUNTO 2 L'assemblea nomina ... con studio in Via ... P.I.: ... C.F.: ... per lo svolgimento della direzione lavori, il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e la responsabilità dei lavori con delega di funzioni senza limite di spesa , per un compenso professionale pari a € ... (iva e c.p. entrambe escluse);

PUNTO 3 - L'Amministratore illustra, le proposte giunte in busta chiusa.

Dopo esame delle offerte basate sulle sole referenze e servizi essendo il compenso subordinato all'intera finanziabilità della pratica (ivi comprese le spese tecniche), l'incarico viene affidato a ... con le seguenti maggioranze. L'importo di € ... ,00 (... /00) I.V.A.

inclusa potrà essere corrisposto dai condomini mediante versamenti diretti all'amministrazione condominiale a SAL, solo due di cui il primo del 30% il secondo a fine lavori, oppure mediante cessione del credito d'imposta all'Impresa come da elenco dei condomini che hanno optato per la cessione del credito d'imposta spettante a favore dell'Impresa, che in sede di offerta ha già accettato tale cessione e che si è già impegnata a collaborare e porre in essere qualsivoglia attività per perfezionare tale cessione. Come chiarito dai Provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate, il condomino, in sede di delibera condominiale o mediante successiva dichiarazione espressa deve comunicare all'amministratore del condominio i dati dell'avvenuta cessione del credito, l'accettazione del cessionario e deve indicare i dati identificativi propri e dello stesso cessionario. Pertanto, al fine del perfezionamento della cessione del credito, i condomini beneficiari della detrazione d'imposta che intendono cedere il credito spettante, sono tenuti a compilare l'allegato (generalità e firma per la cessione) e che sarà fornita agli assenti dall'amministratore.

Resta fermo che il mancato perfezionamento della cessione del credito d'imposta comporterà l'obbligo per i condomini di saldare le quote all'Impresa, tramite bonifico bancario, per l'intero corrispettivo dovuto per l'esecuzione degli interventi di cui al PUNTO1 dell'ordine del giorno, secondo il principio dell'obbligazione parziaria determinata dal piano di riparto oggi approvato. L'assemblea dà mandato all'amministratore, nella persona del Sig... , di sottoscrivere il contratto di appalto secondo lo schema allegato che debitamente firmato per conformità dal Presidente e Segretario della presente assemblea, forma parte integrante del presente verbale, conferendogli altresì mandato di autorizzare eventuali varianti in corso d'opera, che si rendessero utili o necessarie, purché le stesse non abbiano natura essenziale, non ledano gli interessi del condominio o di alcuni condomini o di terzi.

PUNTO 4 - L'assemblea con il voto favorevole della maggioranza dei presenti costituita dai sigg. (mm) contrari i sigg. (...) m.m. per n. ... (...) condomini su un totale di ..., stabilisce un compenso di euro ... all'amministratore, quale responsabile dei lavori ; ( oppure "nomina quale responsabile dei lavori l'ing.

... con un compenso di euro ... autorizzando l'amministratore alla sottoscrizione della relativa delega di funzioni con autonomia di spese circa gli adeguamenti alle normative di sicurezza).

\*\*\*

Il presidente, alle ore ... , rilevato che sono stati trattati tutti gli argomenti dell'ordine del giorno e che null'altro vi è da discutere, dichiara chiusa l'assemblea.

Seguono le firme del Presidente e del segretario.

Presidente ...

Segretario ...

Copia conforme all'originale ...

... lì ...

L'amministratore...

Allegato lo schema riepilogativo.

### **CONVOCAZIONE ASSEMBLEA PER LAVORI EDILI ECOBONUS – BONUS FACCIATA 90%**

Ai Sigg. Condomini

La S.V. è invitata il giorno... in prima convocazione alle ore ... presso ...

o, in seconda convocazione alle ore ... stesso luogo, per discutere e deliberare sui seguenti argomenti:

- › Ratifica costo per la prestazione del tecnico per lo studio preliminare finalizzato ad ottenere i bonus.
- › Nomina del tecnico per lo studio di fattibilità per i lavori di contenimento energetico e/o di riqualificazione energetica e/ o miglioramento statico antisismico, ai sensi della legge 77/2200, a seguito di sopralluogo per lo studio preliminare commissionato a tecnico abilitato.
- › In alternativa al punto 1, incarico a impresa di costruzione e ristrutturazione per l'espletamento di tutti gli adempimenti amministrativi, tecnici ed appalti lavori per beneficiare del 110%, con possibilità di cessione del credito d'imposta, come previsto dalla legge 77/2020.

Lì, ...

L'Amministratore

**24ORE**  
PROFESSIONALE

**Warrant Hub**  
TINEXTA GROUP



## **NASCE GREEN110. PER ACCOMPAGNARVI PASSO DOPO PASSO NELLA COMPLESSITÀ DEL SUPERBONUS 110.**

Per orientarsi nella complessità normativa del Superbonus 110%, **Warrant Hub**, in collaborazione con **24 ORE Professionale**, ha sviluppato **Green110**, un servizio di consulenza integrata e supervisione a 360°, per gestire al meglio e senza pensieri ogni fase del complesso iter delle agevolazioni. Dall'analisi dei requisiti, alla gestione della pratica fino all'ottenimento dell'incentivo e all'eventuale cessione del credito alla banca. Un supporto essenziale per rispondere alle richieste di condomini, privati, costruttori, istituti finanziari e general contractor.

*green*  
**110**

scopri di più su [green110.info](https://green110.info)

RIPRODUZIONE RISERVATA - GRUPPO 24 ORE