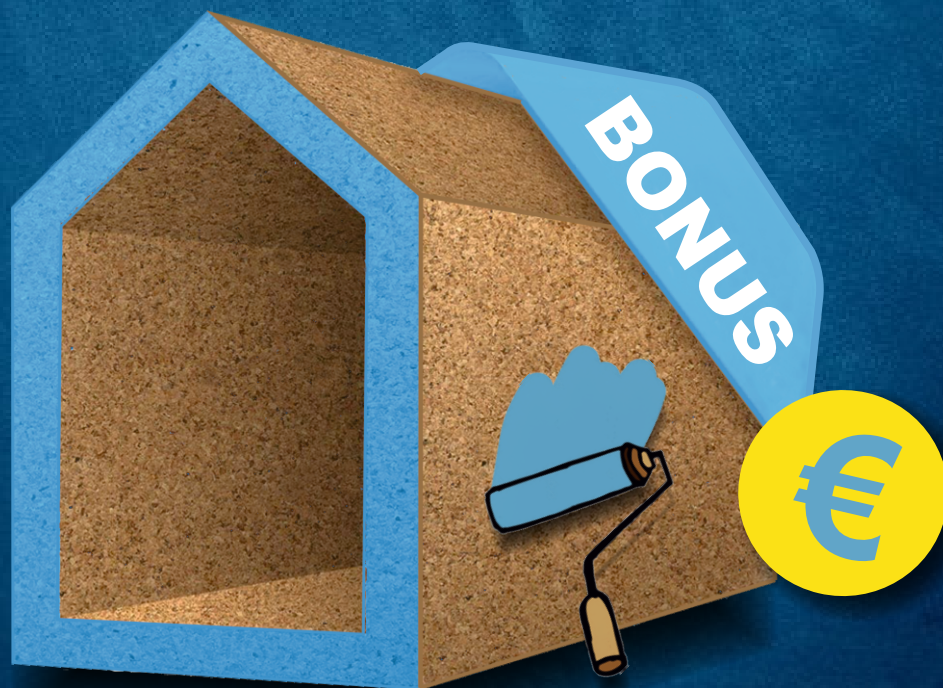


ROSARIO DOLCE

# IL BONUS FACCIATE IN CONDOMINIO

TUTTE LE PROCEDURE DA SEGUIRE  
PIANIFICAZIONE DELLE ASSEMBLEE  
FORMULARI - VERBALI  
CON APPENDICE TECNICO-LEGISLATIVA



**ROSARIO DOLCE**

**IL BONUS FACCIATE IN CONDOMINIO.  
TUTTE LE PROCEDURE DA SEGUIRE**

**PIANIFICAZIONE DELLE ASSEMBLEE  
FORMULARI - VERBALI**

**CON APPENDICE TECNICO-LEGISLATIVA**

**IL BONUS FACCIATE IN CONDOMINIO.  
TUTTE LE PROCEDURE DA SEGUIRE.**

**Edizioni LibriCondominio**

**ISBN 9791280424075**

Prima edizione - Maggio 2021

Autore: Rosario Dolce

Copyright © 2021 – Libriccondominio di Ivan Meo

Sito Web: [www.libriccondominio.it](http://www.libriccondominio.it)

Marketing e comunicazione web: Egogea

Grafica e impaginazione: Copilandia

Distribuzione libraria: Arkivia – Via Cialdini,74 – 70043 Monopoli (BA)

Tutti i diritti sono riservati: vietata la riproduzione con qualsiasi mezzo effettuata, salvo previa autorizzazione dell'Editore e dell'Autore. La traduzione, l'adattamento, l'elaborazione, la riproduzione con qualsiasi mezzo (compresa la memorizzazione elettronica), totali o parziali, di tutto il materiale contenuto in questo libro sono riservati per tutti i Paesi. L'elaborazione dei testi contenuti in questo libro, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità, nei confronti degli Autori e dell'Editore, per eventuali errori ed inesattezze.

*A mia moglie, Margherita.  
Non bastavano le ore né le parole per dirsi i più intimi pensieri  
e i più remoti ricordi, in un ambizioso tentativo di possedersi intimamente  
sino all'ultimo grado.*

***(Isabelle Allende)***

## INTRODUZIONE

Il bonus facciate è l'incentivo fiscale "edonistico". Gli interventi che possono godere della detrazione sono quelli da effettuare sulle strutture opache della facciata, sui balconi e sugli ornamenti e i fregi architettonici. Per facciata, si intendono i muri perimetrali dell'edificio, compresi, ad esempio, i muri degli attici anche se questi sono in posizione arretrata rispetto al perimetro dell'edificio.

Con il bonus facciate, pertanto, si ammira l'estetica e il decoro architettonico del fabbricato, ma si strizza l'occhio anche all'efficientamento energetico. L'agevolazione si aggiunge a quelle già in vigore, quali: il bonus ristrutturazione, bonus mobile, detrazioni per il risparmio energetico, bonus verde.

I vantaggi dello strumento ideato dal legislatore nel 2020 sono più ampi di quanto si possa pensare e non solo per l'alta percentuale dello "sconto" fiscale: pari al 90% del valore complessivo dell'intervento. L'incentivo fiscale, se comparato con quello del Superbonus di cui al Decreto Rilancio, ha dei vantaggi pratici operativi non indifferenti, visto l'assenza dei vincoli oggettivi e soggettivi escogitati esclusivamente per il secondo. In tema di condominio, anche le maggioranze assembleari sono diverse e si distinguono a seconda se l'intervento importi un vantaggio energetico o meno.

Il presente volume è un "affresco" della agevolazione fiscale, visto anche l'estensione, per il corrente anno di imposta, delle opzioni per la gestione del "credito d'imposta" da parte del contribuente (vedasi, sconto in fattura o della cessione del credito). Il testo, infine, esamina la fattibilità dell'intervento negli edifici condominiali e scopre alcuni dei suoi segreti più nascosti, quali il possibile incremento del valore economico dei singoli immobili.

## INDICE

<b>Introduzione</b>	p.1
<b>1. Il carattere normativo</b>	p.3
<b>1.1. Le prospettive future del “bonus facciata”:         ecco cosa ci attende</b>	p.5
<b>2. Elenco della documentazione per beneficiare dell’agevolazione fiscale</b>	p.7
<b>3. I soggetti che possono beneficiare dell’agevolazione: condòmini e conviventi</b>	p.9
<b>4. Cessione del diritto alla detrazione e plusvalenze</b>	p.11
<b>5. L’ubicazione del fabbricato</b>	p.13
<b>6. La facciata: identificazione</b>	p.16
<b>7. Gli interventi per l’efficientamento energetico</b>	p.20
<b>8. Intervento sui balconi (parti private?)</b>	p.23
<b>9. Balconi (una parte del contrasto presente in giurisprudenza)</b>	p.26
<b>10. Appalto tra balconi e facciata: il ruolo dell’amministratore</b>	p.28
<b>11. Lo stato di riparto delle spese</b>	p.31
<b>12. Il limite del decoro architettonico</b>	p.34
<b>13. Le maggioranze assembleari, tra bonus facciate e superbonus: la pianificazione delle sedute assembleari</b>	p.37
<b>14. Ricostruzione del condominio dopo il sisma: più facile con il DL sblocca cantieri</b>	p.42
<b>15. Parti pericolanti sulla facciata: come si deve comportare l’amministratore di condomino</b>	p.44
<b>16. Finanziamento delle opere</b>	p.45
<b>Appendice Legislativa</b>	p.51
<b>Riferimenti Normativi</b>	p.52
<b>Appendice Tecnico-Legislativa</b>	p.56

## 1. IL CARATTERE NORMATIVO

---

L'abbellimento delle facciate del condominio negli edifici è premiato dal fisco, tramite uno strumento particolare, battezzato "bonus facciate".

L'agevolazione fiscale consiste in una detrazione dall'imposta lorda (Irpef o Ires) con un ammortamento decennale, declinato secondo anno d'imposta, da quello in corso fino ai nove periodi d'imposta successivi<sup>1</sup>.

Il "bonus facciate" è stato introdotto dalla legge 160 del 27 dicembre 2019, recante "*Bilancio di previsione dello stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022*", la quale ha previsto, in seno all'articolo 1 commi 219-224, una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020 e nell'anno 2021, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

Ferme restando le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica, sono stati ammessi al beneficio di cui trattasi esclusivamente gli interventi sulle **strutture opache della facciata**, su balconi o su ornamenti e fregi.

Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, **ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna**, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino **oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio**, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, e, **con riguardo ai valori di trasmittanza termica**, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18 marzo 2008.

In tali ipotesi, ai fini delle verifiche e dei controlli si applicano i commi 3-bis. e 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n.63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

---

<sup>1</sup> L'importo che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun periodo d'imposta non può essere utilizzato in diminuzione dell'imposta dei periodi successivi o chiesto a rimborso.

La legge di Bilancio 2021 (legge n. 178/2020, art. 1, comma 59) ha poi confermato fino alla fine dell'anno la detrazione al 90% per riqualificare le facciate degli edifici esistenti, senza disporre alcuna modifica rispetto alla disciplina dettata dalla legge di Bilancio 2020 (articolo 1, commi da 219 a 224).

Per quanto, invece, riguarda la gestione del "credito fiscale", l'articolo 121, comma 2, del Decreto Rilancio (decreto legge n. 34/2020 convertito in legge n. 77/2020, poi modificato dalla Legge agosto nr 126/2020) ha previsto che in deroga all'articolo 14, commi 2-ter, 2-sexies e 3.1, e all'articolo 16, commi 1-quinquies, terzo, quarto e quinto periodo, e 1-septies, secondo e terzo periodo, del **decreto legge 4 giugno 2013, n. 63** (convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90), le disposizioni ivi contenute si applicano per le spese relative agli interventi di cui al "bonus facciata", ovvero quelli volti al *"d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160"*.

<b>ARTICOLO 121 DECRETO RILANCIO – IPOTESI SCONTO FATTURA</b>
▪ per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b) del TUIR
▪ per gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del DL 63/2020
▪ per l'adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16 del DL 63/2020
▪ per il recupero o il restauro della facciata degli edifici di cui alla legge di Bilancio 2020
▪ per l'installazione di impianti fotovoltaici indicati all'articolo 16-bis, comma 1 lettera h) del TUIR
▪ per l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici

Per cui i soggetti che sostengono, negli anni di imposta di cui trattasi, le spese per tali ultimi interventi possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:



- a) per un contributo, sotto forma di **sconto sul corrispettivo dovuto**<sup>2</sup>, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

### **1.1. Le prospettive future del “bonus facciata”: ecco cosa ci attende**

---

Mentre si scrive il presente volume sono in corso presso le commissioni competenti della Camera e del Senato degli studi in ordine alla determinazione di un'aliquota al 75% per la detrazione delle spese relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici, ivi comprendendo anche il “bonus facciate” - modificando l'articolo 16 bis del testo unico sulle imposte reddituali (TUIR) – e prevedendo, altresì, la durata della detrazione in un range temporale di n. 5 anni (in luogo dagli attuali dieci).

Tra le linee guida tracciate v'è quella di aggiornare il testo unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia, nonché di rendere strutturali lo sconto in fattura nella cessione del credito, per almeno altri 5 anni ovvero fino al 30 giugno 2027.

In previsione, inoltre dovrebbero essere attivate delle misure di semplificazione, quali, ad esempio, l'apertura di un portale pubblico unico in cui contribuenti e professionisti possano effettuare tutte le comunicazioni necessarie, previa approvazione di moduli e formulari standard, a cui possano fare riferimento per evitare la moltiplicazione di formule.

---

<sup>2</sup> Lo sconto in fattura è un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore dei beni e servizi che ha eseguito i lavori. La ditta fornitrice recupererà successivamente il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta per un importo pari alla detrazione spettante. In sostanza il contribuente risparmia il 90% del corrispettivo dovuto mentre il fornitore vanterà un credito d'imposta correlato all'entità della somma dovuta. Tale credito è ulteriormente cedibile ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari.

## COSA DICONO GLI ATTI PARLAMENTARI

- Estensione del superbonus 110% a tutto l'anno dal 2023 indipendentemente dalla realizzazione di percentuali di lavoro nell'ultimo anno di vigenza dell'incentivo, anche al fine di moltiplicare gli effetti positivi in termini di risparmio energetico annuo generato dagli interventi di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio attivato;
- necessità valutare l'inserimento di tale incentivo in una strategia di qualificazione degli edifici e di semplificazione per favorire l'accesso ad essa, in particolare sul versante della verifica preventiva della conformità urbanistica, degli interventi sugli edifici ubicati nei centri storici laddove la presenza di vincoli impedisce il miglioramento di almeno due classi energetiche e l'accelerazione dei tempi di recupero del credito nonché la sua estensione ad altre tipologie di immobili e l'opportunità di un'estensione della platea degli ufficiali;
- prevedere l'estensione della platea dei beneficiari del super bonus del 110% anche a soggetti esercenti attività di impresa, arti e professioni, privilegiando il settore alberghiero e le piccole medie imprese (PMI) tra i comparti in difficoltà;
- appare opportuno grazie analizzare tutti gli altri bonus esistenti per le ristrutturazioni e per **l'efficientamento degli edifici sotto l'unica aliquota 75%, modificando l'articolo 16 bis del TUIR**
- è necessario prevedere la riqualificazione del patrimonio immobiliare privato una stabilizzazione delle agevolazioni fiscali, quali cosiddetti bonus ristrutturazione edilizia, ecobonus, sismabonus, bonus verde, bonus arredi, bonus facciate, bonus idrico e bonus colonnine virgola e renderli strutturali **almeno fino al 2025**
- Affari noce necessario dare attuazione potenziandolo ulteriormente, al Geo bonus di cui alla legge numero 145 del 2018 per gli interventi su edifici e arredi pubblici quali elementi fondamentali per il coinvolgimento dei cittadini, delle amministrazioni e delle imprese nelle politiche volte alla bonifica ambientale, compresa la rimozione dell'amianto dagli edifici, alla prevenzione e risanamento del dissesto idrogeologico, alla realizzazione o alla ristrutturazione di parchi e aree verdi attrezzate e al recupero di aree dismesse di proprietà pubblica.

## 2. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE PER BENEFICIARE DELL'AGEVOLAZIONE FISCALE

---

Il vero vantaggio del bonus facciate è quello del massimale, nel senso che non è previsto alcun limite di spesa, ciò che conta è la **documentazione**, laddove strumentale a dimostrare la sussistenza dei requisiti previsti dal legislatore.

Per le spese relative a interventi sulle parti comuni degli edifici, rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condòmino<sup>3</sup>.

Il periodo di ammortamento dell'agevolazione fiscale viene fissato in un orizzonte temporale pari a dieci anni, quindi, più lungo rispetto quello quinquennale del superbonus. Ma, nelle linee di indirizzo al Recovery Plan, approvate dalla Camera e dal Senato ad aprile 2021, si discorre di una dimensione temporale, in prospettiva, ridimensionata nel quadro di **un range temporale pari a 5 anni**.

DOCUMENTI INTERNI NECESSARI PER BENEFICIARE DELL'AGEVOLAZIONE	
A seconda del condominio	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese o certificazione dell'amministratore di condominio.</li><li>▪ Delibera assembleare dei condòmini, dichiarazione sostitutiva attestante la natura dei lavori eseguiti e i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio minimo.</li><li>▪ Atti di impegno negoziale dei singoli condòmini per opere relative al balcone privato.</li></ul>

---

<sup>3</sup> Per esempio, nel caso di bonifico eseguito dal condominio nel 2019, le rate versate dal condòmino nel 2020, non danno diritto al "bonus facciate". Invece, nel caso di bonifico effettuato dal condominio nel 2020, le rate versate dal condòmino nel 2019, nel 2020 o nel 2021 (prima della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020) danno diritto al bonus (cfr., Ade, brochure sul Bonus Facciata, p. 5).

## DOCUMENTAZIONE CONTABILE

- Fatture, ricevute fiscali o altra idonea documentazione se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi sono effettuate da soggetti non tenuti all'osservanza del D.P.R. n. 633 del 1972, da cui risulti la distinta contabilizzazione delle spese relative ai diversi interventi svolti.
- Bonifico bancario o postale da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che versa e il codice fiscale o partita IVA del soggetto che riceve la somma, per l'importo del corrispettivo non oggetto di sconto in fattura o cessione del credito. Possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'ecobonus ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio. L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa, per i quali vale comunque il principio dell'utilizzo di mezzi tracciabili.
- Documentazione relativa alle spese il cui pagamento è previsto possa non essere eseguito con bonifico bancario (ad esempio, per pagamenti relativi ad oneri di urbanizzazione, ritenute d'acconto operate sui compensi, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori).
- Certificazione dell'amministratore di condominio.
- Consenso alla cessione del credito o sconto in fattura da parte del cessionario/fornitore.

## DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

- Abilitazioni amministrative dalle quali si evinca la tipologia dei lavori e la data di inizio dei lavori, a seconda dei casi Comunicazione Inizio Lavori (CIL), Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), con ricevuta di deposito.
- Dichiarazione sostitutiva in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili e che i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo ai sensi della normativa edilizia vigente.
- Ricevuta di spedizione della comunicazione preventiva inizio.

## DOCUMENTAZIONE PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

**Efficientamento  
energetico  
ex art. 14  
del DL  
n. 63/2013**

- Asseverazioni e attestazioni tecniche
- Asseverazione dei requisiti tecnici con attestazione della congruità delle spese sostenute rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori.
- Ricevuta di trasmissione all'Enea.
- Scheda descrittiva con ricevuta di trasmissione all'Enea.
- Attestato di prestazione energetica(A.P.E.) ante intervento.
- Attestato di prestazione energetica(A.P.E.) post intervento.
- Iscrizione del tecnico asseveratore agli specifici ordini e collegi professionali.
- Attestazione dell'impresa che ha effettuati i lavori.

### **3. I SOGGETTI CHE POSSONO BENEFICIARE DELL'AGEVOLAZIONE: CONDÒMINI E CONVIVENTI**

---

Per poter usufruire della detrazione di cui al bonus facciate, i contribuenti devono possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento sull'immobile (usufrutto, uso, abitazione o superficie).

Possono sfruttare la detrazione anche coloro i quali detengano l'immobile in base a un contratto di locazione, anche finanziaria (leasing), o di comodato, regolarmente registrato, e, in questa ipotesi, essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Si tratta, in fin dei conti, dei soggetti che annoveriamo nell'anagrafe condominiale, di cui all'articolo 1130, nr 6 Codice civile, ma potrebbero essere anche di più.

In effetti, l'accesso all'incentivo fiscale è stato aperto anche ai parenti conviventi dei "condòmini"<sup>4</sup>, i quali sostengano, per conto del titolare del

---

<sup>4</sup> Da intendere secondo l'accezione connessa al censimento nel registro anagrafe condòmini di cui alla norma citata.

diritto reale o personale di godimento, le spese di cui agli interventi edili del bonus facciate.

Ci si riferisce ai familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado), oppure ai congiunti di cui alle "coppie di fatto" disciplinate dalla legge n. 76/2016 (legge Cirinnà).

Nel qual caso, le condizioni per poter usufruire della detrazione sono quelle per cui, **da una parte**, la convivenza tra i partener sussista alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione (se antecedente all'avvio dei lavori), e, **dall'altra parte**, le spese da questi sostenute riguardino interventi eseguiti sull'immobile nel quale si esplica la convivenza, ancorché esso sia diverso da quello destinato ad abitazione principale.

L'Agenzia delle Entrate ha fornito indicazioni sulla possibilità, nel caso in cui siano più soggetti a sostenere la spesa per un medesimo intervento (ad esempio più comproprietari dello stesso immobile), che ciascuno utilizzi, autonomamente dagli altri, le varie possibilità previste dalla norma. Pertanto, un soggetto potrà operare la detrazione, un altro ottenere lo sconto in fattura ed il terzo optare per la cessione del credito d'imposta (cfr. la Circolare 24/E del 2020).

#### ATTENZIONE

Il "**bonus facciate**", invece, **non spetta** quando gli interventi sono effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato) o su quelli che non appartengono all'ambito "privatistico", come gli immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

#### CHI PUÒ USUFRUIRE DEL CREDITO DI IMPOSTA?

##### BONUS FACCIATE

le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni.  
gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;  
le società semplici;  
le associazioni tra professionisti;  
i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali).

## SUPERBONUS

- ai condomìni;
- alle persone fisiche, residenti o non residenti nel territorio dello Stato, che agiscano al di fuori dell'attività di impresa, arti e professioni;
- agli Istituti autonomi case;
- popolari (IACP) e agli altri soggetti che rispondono ai requisiti della legislazione europea di "in house providing"; in particolare, il beneficio spetta per gli interventi su immobili di proprietà di tali enti o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- alle ONLUS, alle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui alla legge 266/1991;
- alle associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano;
- alle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c) del D.lgs. 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Il **superbonus** spetta anche ai titolari di reddito d'impresa o professionale (che non hanno diritto di accedere per gli interventi su immobili di loro titolarità) per gli interventi trainanti effettuati dal condominio su parti comuni dell'edificio.

## 4. CESSIONE DEL DIRITTO ALLA DETRAZIONE E PLUSVALENZE

---

Il diritto alla detrazione dell'imposta ai fini dell'IRPEF può essere oggetto di trasferimento in ogni tipo di cessione, cioè in sede già di preliminare di compravendita, ovvero in sede di donazione.

Chiaramente, in questo caso, si tratta della ipotesi in cui il condòmino/contribuyente abbia optato per la detrazione diretta del credito di imposta di cui al Bonus Facciate, giacché nel caso di sconto in fattura o di

cessione del credito quest'ultimo si è spogliato del diritto di poterne usufruire direttamente, a vantaggio del proprio reddito IRPEF<sup>5</sup>.

In caso di detrazione diretta del credito di imposta, un'altra questione di interesse da affrontare nella pratica, è quella della plusvalenza.

La PLUSVALENZA indica "il guadagno" realizzato da chi, avendo acquistato (o ricevuto in "Donazione") un immobile ad un determinato valore, lo rivende entro i successivi 5 anni per un corrispettivo maggiore, godendo della differenza economica realizzata.

Ad esempio: acquisto immobile a Euro 50.000 e successiva rivendita entro i 5 anni a Euro 75.000. La Plusvalenza realizzata ammonta a Euro 25.000, su cui verrà calcolata l'imposta a titolo di "reddito diverso" o "altri redditi" della dichiarazione IRPEF e poi pagata in base alla propria aliquota di riferimento (Art. 67, comma 1, lett. b), D.P.R. n. 917/1986.

La disciplina delle plusvalenze immobiliari è concentrata negli articoli 67 e 68 del DPR n. 917/86 (Testo Unico delle Imposte sui redditi), ai sensi dei quali le plusvalenze realizzate (e percepite) attraverso la cessione di terreni edificabili sono imponibili in ogni caso, mentre quelle originate dalla cessione di fabbricati o di terreni non edificabili non sono imponibili nei seguenti casi:

- se tra acquisto (del terreno non edificabile o del fabbricato) o costruzione (del fabbricato) e cessione (del terreno non edificabile o del fabbricato) sono trascorsi almeno cinque anni;
- se l'immobile (terreno non edificabile o fabbricato) è pervenuto al cedente per successione
- nel solo caso delle unità immobiliari urbane, se per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione le stesse sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado, affini entro il secondo grado).

Nel caso in cui l'immobile, che ha fruito di un intervento straordinario agevolato e venga ceduto entro i dieci anni dall'acquisto determinando una plusvalenza tassata ai fini Irpef, le spese sostenute riducono tale reddito, anche se si è optato per lo sconto in fattura

---

<sup>5</sup> Vedasi lo studio del CNN 20/2020 "Le detrazioni fiscali riferite agli immobili: panoramica generale e questioni di interesse notarile".



La giurisprudenza di legittimità, a tal riguardo, (n. 16538/2018) distingue tra spese incrementative (ossia quelle che aumentano il valore dell'immobile) e quelle di mera gestione del bene.

Le spese legate ai lavori edilizi (come quelle del bonus facciata) costituiscono spese incrementative e, pertanto, possono essere defalcate nel calcolo della plusvalenza imponibile (corrispettivo incassato meno costi sostenuti), indipendentemente dal fatto che la detrazione si sia trasformata in un mancato pagamento (sconto) o in denaro (cessione del credito).

In effetti, se così non fosse, si determinerebbe, di fatto, una tassazione del beneficio derivante dalla detrazione fiscale.

## 5. L'UBICAZIONE DEL FABBRICATO

---

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B, ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (bonus facciate).

Sotto il profilo oggettivo la detrazione spetta, tra l'altro, a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona "A" o "B" ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

La zona A è spesso identificata con l'ambito storico del comune e la zona B è associata agli ambiti residenziali; la legge esclude dall'agevolazione gli immobili situati nelle zone C, le "aree di espansione urbanistica".

L'agenzia delle entrate<sup>6</sup>, sulla base della circolare 2/E del 2020, ha riferito che risulta possibile riferirsi a zone assimilabili alle categorie A o B,

---

<sup>6</sup> Secondo il deputato Villarosa «*al fine di applicare il bonus facciate in maniera omogenea su tutto il territorio nazionale, è necessario predisporre una ricognizione urbanistica per individuare in maniera ufficiale le equipollenze*». Ancora, «*In alcuni piani urbanistici predisposti dalle amministrazioni comunali non vi è alcun riferimento alle zone A o B sostituite, invece, da altre sigle. Nella regione Lombardia, ad esempio, i piani delle regole (Pdr) più recenti, utilizzano il concetto di tessuto urbano consolidato (Tuc) del territorio che ha sostituito il lessico originario della zonizzazione; in questo caso si parla di aree P1,*

specificando che tale assimilazione *“dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti”*.

<b>Identificazione delle “zone territoriali omogenee”</b>	
A.	le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
B.	le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 m3/m2».

Si è inteso, in tal modo, tener conto del fatto che il citato decreto n. 1444 del 1968 identifica, nell'ambito della competenza esclusiva statale, zone omogenee al fine di stabilire le dotazioni urbanistiche, i limiti di densità edilizia, di altezze e di distanze tra gli edifici da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ed è stato, pertanto, richiamato dal legislatore al solo fine di offrire un parametro di riferimento uniforme su tutto il territorio nazionale.

Tuttavia, si è parimenti rilevato che gli enti locali nella pianificazione urbanistica del proprio territorio non sono vincolati ad utilizzare la medesima terminologia riportata nella anzidetta normativa, ovvero la stessa classificazione in zone.

Per tali motivi, si è, dunque, ritenuto che, ai fini del bonus facciate, gli edifici devono trovarsi in aree che, indipendentemente dalla loro denominazione, siano riconducibili o comunque equipollenti alle zone territoriali "A" o "B" individuate dal citato decreto n. 1444 del 1968.

---

*considerate non completate e quindi escluse dal bonus facciate e di aree P2 coincidenti con le zone che in altre regioni danno diritto al bonus [...] l'emanazione di tavole di raccordo finalizzate ad individuare le equipollenze delle zone A e B a quelle attualmente classificate con sigle differenti da parte degli enti locali esula dalle competenze dell'Amministrazione finanziaria. Sarà cura dell'Amministrazione finanziaria valutare la spettanza dell'agevolazione in argomento sulla base delle peculiarità del caso concreto»».*

Tale assimilazione non può però essere attestata da una certificazione rilasciata dal tecnico di cui si avvale il condominio per l'esecuzione delle opere funzionali al bonus facciate<sup>7</sup>.

Il Condominio potrà fruire della detrazione, nel rispetto delle ulteriori condizioni previste ottenendo una certificazione urbanistica dalla quale risulti l'equipollenza in questione rilasciata direttamente dall'Ufficio tecnico dell'ente locale di riferimento.

<b>Le definizioni previste dal dm 1444/1968 sulle zone territoriali omogenee</b>
<b>Zona A:</b> le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi
<b>Zona B:</b> le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Zona C:</b> le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B)
<b>Zona D:</b> le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati
<b>Zona E:</b> le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C)
<b>Zona F:</b> le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

---

<sup>7</sup>Cfr., in punto, Agenzia delle Entrate, risposta nr 23 interpello dell'08 gennaio 2021

## 6. LA FACCIATA: IDENTIFICAZIONE

---

Nel concetto di facciata vanno ricompresi «i parapetti delle terrazze e delle balconate che, da una parte, rappresentano la proiezione della proprietà individuale, consentendone godimento esclusivo e possibilità di affaccio e, dall'altra, si pongono come elementi esterni aventi un'attitudine funzionale legata al decoro dell'edificio, che è bene di godimento collettivo» (Appello Salerno 16 marzo 1992, in *Giur. merito* 1994, 52).

Il comma 219 dell'articolo 1 della legge di Bilancio 2020 prevede espressamente che siano agevolabili: gli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti.

Il comma 221 prevede che: ferme restando le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica, sono ammessi al beneficio [...] esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

L'agevolazione riguarda, come precisato anche dall'Agenzia delle Entrate, tutti i lavori effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, cioè sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno).

È possibile portare in detrazione anche le spese per [i] l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, richieste dal tipo di lavori (per esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica), nonché [ii] per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (per esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'Iva, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico).

### GLI INTERVENTI AGEVOLABILI

- di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata;
- su balconi, ornamenti o fregi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura;
- sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.

### LE OPERE AGEVOLABILI

- il consolidamento, il ripristino, il miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza dell'impianto di riscaldamento e il rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, che costituiscono esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché la sola pulitura e tinteggiatura della superficie;
- il consolidamento, il ripristino, compresa la sola pulitura e tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, ornamenti e dei fregi;
- i 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.

Per contro, **non rientrano** nel bonus facciate gli interventi da effettuare sulle facciate interne del fabbricato, ovvero sulle facciate o porzioni di essa che non risultano visibile dalla via pubblica o dalle vie ad uso pubblico.

### NON RIENTRANO LE SPESE

- effettuate per interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico
- sostenute per sostituire vetrate, infissi, portoni e cancelli

### LA MODIFICA ALLE FACCIATE, SECONDO GIURISPRUDENZA

«la collocazione delle inferriate alle finestre costituisce attività legittima purché si inserisca nella facciata dell'edificio senza cagionare un mutamento delle linee architettoniche ed estetiche che provochi un pregiudizio economicamente valutabile o purché, pur arrecando tale pregiudizio, si accompagni a una utilità che compensi l'alterazione architettonica» (App. Milano 14 aprile 1989, in *Arch. Loc.*, 1989, 705).

«L'installazione di serrande chiuse, comunque dettata da motivi di sicurezza, pur se difformi dalle altre presenti sulla facciata di un edificio, non integra un pregiudizio al decoro architettonico del fabbricato quando non comporta discontinuità degli elementi di facciata, neppure sotto il profilo cromatico » (Giudice di pace Monza 26 luglio 2010, in *Giudice di Pace*, 2011, 2, 128, febbraio).

«La modifica degli infissi delle finestre dell'appartamento in assenza della preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale prevista dal regolamento di condominio, vale a far qualificare presuntivamente queste opere come abusive e pregiudizievoli al decoro architettonico della facciata dell'edificio» (Cass. civ., sez. II, 9 giugno 1988, n. 3927, in *Giust. Civ. Mass.*, 1988, fasc. 6).

#### **CRITERI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE SULLA FACCIATA**

La facciata del condominio, essendo considerata parte comune dell'edificio a norma dell'articolo 1117 codice civile, è destinata al servizio di tutti i condomini, ciò comporta che le spese di manutenzione devono essere sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà, di cui all'articolo 1123 codice civile. Lo stesso vale per eventuali spese sostenute per elementi architettonici e decorativi dei balconi, quando si identificano con la struttura della facciata, in tal caso vanno divise tra l'intera collettività condominiale, in proporzione alle singole quote di proprietà

#### **PILLOLE SULLA FACCIATA IN GIURISPRUDENZA**

##### **(Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 30071 del 14 dicembre 2017)**

Mentre i balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso, il rivestimento del parapetto e della soletta devono, invece, essere considerati beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole; ne consegue che l'azione di un condomino diretta alla demolizione, al ripristino, o comunque al mutamento dello stato di fatto di tali elementi deve essere proposta nei confronti di tutti i partecipanti del condominio, quali litisconsorti necessari.

##### **(Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 637 del 21 gennaio 2000)**

I balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso. Tuttavia il rivestimento del parapetto e della soletta possono essere beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata.

**(Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 945 del 30 gennaio 1998)**

La facciata di prospetto di un edificio rientra nella categoria dei muri maestri, ed, al pari di questi, costituisce una delle strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato, sicché, nell'ipotesi di condominialità del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117, n. 1, c.c., ricade necessariamente fra le parti oggetto di comunione fra i proprietari delle diverse porzioni dello stesso e resta destinata indifferenziatamente al servizio di tutte tali porzioni, con la conseguenza che le spese della sua manutenzione devono essere sostenute dai relativi titolari in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà.

**(Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 7148 del 23 giugno 1995)**

I balconi, essendo elementi accidentali rispetto alla struttura del fabbricato e non avendo funzione portante (assolta da pilastri ed architravi), non costituiscono parti comuni dell'edificio (ai sensi dell'art. 1117 c.c.), anche se inseriti nella facciata, in quanto formano parte integrante dell'appartamento che vi ha accesso come prolungamento del piano. Conseguentemente la domanda di demolizione dei medesimi va proposta nei confronti dei condomini proprietari degli appartamenti ai quali sono annessi i balconi, sicché il contraddittorio può considerarsi integro anche se non sono stati chiamati in giudizio il condominio ovvero tutti gli altri condomini dell'edificio.

**Legge 220 del 2012 Le parti comuni dell'edificio**

L'articolo 1 della legge 220/2012 sostituisce l'articolo 1117 del codice civile, fornendo una definizione più articolata di «parti comuni» dell'edificio, «oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico». Ad integrazione della formulazione originaria del codice, sono ora esplicitamente inseriti nelle parti comuni: i pilastri e le travi portanti; le **facciate degli edifici**; i parcheggi; i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune; gli impianti centralizzati per la ricezione radio TV e per l'accesso ad ogni genere di flusso informativo, anche satellitare o via cavo.

Il testo propone, inoltre, le nuove diciture di “impianti idrici e fognari” e di “sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e il condizionamento dell'aria” che definiscono impianti che ricadono tra le parti comuni. Il provvedimento specifica che in caso di impianti unitari, si dovrà far rientrare l'impianto tra le parti comuni fino al punto di utenza, salve le normative di settore in materia di reti pubbliche.

### L'articolo 1117 del codice civile

«Art. 1117. - (Parti comuni dell'edificio). - Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1. tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le **facciate**;
2. le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
3. le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche».

## **7. GLI INTERVENTI PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO**

---

L'intervento sulla facciata, nel caso in cui investa almeno il 10% della relativa superficie opaca lorda (calcolata sulla base della superficie complessiva disperdente dell'intero edificio), può anche apportare un beneficio energetico.

Il calcolo della percentuale<sup>8</sup>, prevista nella misura del 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, ai fini della individuazione delle opere agevolabili, va effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente; in sostanza, l'intervento deve interessare l'intonaco per oltre il 10 per cento della superficie lorda

---

<sup>8</sup> Cfr., per Circolare dell'Agazia delle Entrate, nr 2 del 14 febbraio 2020.



complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.

Nel caso in cui parti della facciata siano rivestite in piastrelle o altri materiali, che non rendono possibili interventi influenti dal punto di vista termico - se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio<sup>9</sup> - la verifica sul superamento del limite del 10% va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

Quanto, invece, ai requisiti tecnici, essi sono stati prefissati con riguardo:

- ai requisiti indicati nel decreto del Ministro dello 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 in materia di prestazioni energetiche degli edifici e delle unità immobiliari<sup>10</sup>;
- ai valori limite della trasmittanza termica delle strutture componenti l'involucro edilizio<sup>11</sup>.

Ai fini del "bonus facciate", occorre comunque che i valori delle trasmittanze termiche delle strutture opache verticali da rispettare siano quelli inferiori tra quelli indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008<sup>12</sup> e quelli riportati nell'appendice B all'allegato 1 del decreto 26 giugno 2015 "requisiti minimi".

Il decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 "requisiti minimi" ed il decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008 non si applicano, invece, nei casi di esclusione previsti dal comma 3 dell'articolo 3 del citato decreto legislativo n. 192 del 2005.

In particolare, sono esclusi dall'applicazione del predetto decreto legislativo, tra gli altri, gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda

---

<sup>9</sup> In questo caso, l'intervento potrebbe non ricevere il nulla osta da parte dell'assemblea dei condòmini per violazione dell'aspetto architettonico originario del fabbricato. Invero, la valutazione in ordine all'alterazione ed alla lesione del decoro architettonico spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione (cfr., Corte di Cassazione, 11.05.2011, n. 10350; conforme 07.03.1988, n. 2313).

<sup>10</sup> Nel rispetto, cioè, dei criteri generali di cui all'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni.

<sup>11</sup> Come indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, come modificato dal decreto ministeriale 26 gennaio 2010.

<sup>12</sup> Come modificato dal decreto ministeriale 26 gennaio 2010.

e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis.

#### **DIFFERENZA TRA ASPETTO E DECORO ARCHITETTONICO**

Il decoro architettonico caratterizza la fisionomia dell'edificio condominiale ed è cosa assolutamente diversa dall'aspetto architettonico, visto che quest'ultimo sottende il riferimento allo stile del fabbricato, alla fisionomia ed alle linee impresse dal progettista, in modo percepibile da qualunque osservatore. Ne deriva che - 'statuisce' la Cassazione nell'ordinanza 28465/2019 - l'aspetto architettonico è un bene comune la cui tutela compete anche ad ogni singolo condomino e di conseguenza può essere definito dal regolamento condominiale contrattuale anche in modo più preciso di quanto afferma il Codice civile.

#### **AGENZIA DELLE ENTRATE – REGIONE EMILIA ROMAGNA**

*In Emilia-Romagna si deve invece registrare una importante presa di posizione della Direzione Regionale Entrate che, in risposta ad un interpello, ha accolto la tesi dell'istante che proponeva di considerare gli infissi parte della facciata, bene comune del condominio. La conseguenza di tale intendimento, avvalorata dalla DRE Emilia-Romagna, è che la sostituzione dei serramenti, intervento trainato su parte privata, non richiede la verifica di conformità edilizio-urbanistica delle unità immobiliari su cui si interviene, ma si rimanda il tutto alla verifica sulle parti comuni come previsto dal comma 13-ter dell'articolo 119 del DL 34/2020.*

*Il combinato disposto di legge regionale e posizione della DRE consentirebbe (in Emilia Romagna) ai tecnici abilitati di verificare la sola conformità della facciata di un condominio, prima di procedere ad un intervento di "cappottatura" con contestuale sostituzione degli infissi, tralasciando le ulteriori verifiche sulle restanti parti comuni e, soprattutto, sulle parti interne delle unità private. Si tratta chiaramente di una semplificazione che non può essere estesa al caso delle detrazioni con aliquota ordinaria e, soprattutto per il contenuto dell'interpello, meriterebbe almeno un pronunciamento a livello nazionale da parte dell'Agenzia delle Entrate<sup>13</sup>.*

<sup>13</sup> Luca Rollino, Abusi su parti comuni, in Emilia si considera solo l'area dei lavori, in [www.quotidianocondominio.ilsole24ore.com](http://www.quotidianocondominio.ilsole24ore.com)

### COMUNICAZIONE ALL'ENEA

Solo per gli interventi di efficienza energetica deve essere inviata entro 90 giorni dalla fine dei lavori all'Enea la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati. Nella scheda, che va inviata esclusivamente in via telematica tramite il sito <https://detrazionifiscali.enea.it/> devono essere indicati:

- i dati identificativi dell'edificio e di chi ha sostenuto le spese
- la tipologia di intervento effettuato
- il risparmio annuo di energia che ne è conseguito
- il costo dell'intervento, comprensivo delle spese professionali
- l'importo della detrazione

## 8. INTERVENTO SUI BALCONI (PARTI PRIVATE?)

---

Ai sensi dell'art. 1117 Codice civile, sia nella nuova formulazione introdotta dalla legge 220/2012, che nella precedente, il balcone non figura nell'elencazione dei beni ritenuti parte comune dell'edificio, per i quali com'è noto grava l'obbligo di contribuzione pro quota da parte di tutti i condòmini.

### ATTENZIONE

La Suprema Corte ha cassato una sentenza di merito, la quale aveva ritenuto appartenenti al condominio, con le dovute conseguenze sulla ripartizione delle relative spese, alcune fioriere in cemento armato poste all'esterno delle ringhiere delimitanti i balconi con funzione di parapetto, senza che le stesse rivelassero un qualche pregio artistico, né costituissero parte integrante della struttura dello stabile (Cass. civ., 30/04/2012, n. 6624).

Il bonus facciate copre però anche gli elementi costitutivi dei balconi<sup>14</sup> affacciati su una strada pubblica o di uso pubblico.

---

<sup>14</sup> La funzione principale del balcone è quella di consentire l'affaccio (prospicere) al proprietario dell'appartamento nel quale insiste (pertinenza), in altri termini, la sua destinazione è quella di consentire l'esercizio del diritto di veduta, esso pertanto costituisce parte dell'abitazione e, in alcuni, casi il prolungamento dell'unità immobiliare.

Con la risposta 289 l’Agenzia ha, infatti, ricompreso nel novero delle opere detraibili - stante quanto previsto dall'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 160 del 2019 - gli interventi su balconi o su ornamenti e fregi per come richiamati anche nella citata circolare 2/E del 2020.

La detrazione, in particolare, spetta per interventi di consolidamento, ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o rinnovo degli elementi costitutivi degli stessi.

Le opere di cui, più specificatamente, il contribuente chiedeva conto e su cui è stato, pertanto, prestato il consenso per poter usufruire al beneficio fiscale sono le seguenti:

- a) rifacimento della copertura del piano di calpestio del balcone, che, a causa della rottura delle piastrelle, determinava l'infiltrazione dell'acqua piovana, provocando il distacco dell'intonaco,
- b) sostituzione dei pannelli in vetro, rinforzati con una rete metallica interna, spezzati in più parti, che costituivano le pareti perimetrali del balcone;
- c) tinteggiatura delle intelaiature metalliche che sostenevano i pannelli di vetro perimetrali del balcone nonché alla tinteggiatura e stuccatura della parete inferiore del balcone, dopo aver rimosso le parti deteriorate.

<b>INTERVENTI ESCLUSI</b>
Infissi
persiane
vetrate
portoni
grondaie
camini
tetti

L’Agenzia delle Entrate, infine, riconosce anche per tale tipologia di intervento - che si innesta sul piano della facciata dell’edificio condominiale, ancorché potrebbe investire un’opera privata (più che condominiale) – il diritto del contribuente di avvalersi, alternativamente alla detrazione per il 90%, delle altre misure di vantaggio fiscale, per come previste dall'articolo

121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n.77.

Questi, infatti, potrebbe optare per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto), anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Lo stesso contribuente potrebbe anche decidere di cedere il credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione a terzi soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi di successiva cessione.

#### LE TIPOLOGIE DEI BALCONI

- a. i balconi incassati<sup>15</sup>, quelli realizzati a filo della facciata, non sporgono, anzi rientrano rispetto al profilo dell'immobile, e generalmente sono chiusi su due lati;
- b. i balconi aggettanti<sup>16</sup>, quelli più comuni, si distinguono perché sporgono dalla facciata dell'immobile, solitamente risultano aperti sui tre lati e sono assicurati da una ringhiera o un parapetto.

#### PARTI (RITENUTE) COMUNI [DEL BALCONE<sup>17</sup>]

1. soletta, i frontalini ed i pilastri (Tribunale Genova, 23/02/2006);
2. gli intradossi - vale a dire le superfici interne delle porte e delle finestre - (Tribunale Milano, 26/03/2003);
3. cementi decorativi (Cassazione civile, 19/01/2000, n. 568);

<sup>15</sup> I balconi ad incasso (di cui costituisce sottospecie il cd. balcone a castello, spesso presente in edifici storici e di pregio artistico), svolgono funzione di sostegno e di copertura dell'edificio e, pertanto, si considerano al servizio dei piani sovrapposti, quindi risultano di proprietà comune dei proprietari di tali piani (Si veda argomentando a contrario: Cass. civ., 17/07/2007 n. 15913 e Cass. civ., 30/07/2004, n. 14576).

<sup>16</sup> I balconi aggettanti, così come ribadito da ultimo dalla Suprema Corte, costituiscono un prolungamento della corrispondente unità immobiliare e, pertanto, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa (Cfr.: Cass. civ., 19/05/2015, n. 10209).

<sup>17</sup> ACCOTI Paolo, "Balcone: tipologie e ripartizione delle spese", in [www.condominioweb](http://www.condominioweb).

4.	lastre applicate alla parte inferiore di ogni balcone e i listelli incollati sotto la copertina di finitura dei parapetti dell'edificio condominiale (Tribunale Udine, 23/11/1998);
5.	aggiunte sovrapposte con malta cementizia, viti di ottone e piombi ai pilastrini della balaustrata (Cassazione civile, 15/01/1986, n. 176);
6.	i doccioni - vale a dire le canaline che allontanano l'acqua piovana dal muro - (Corte d'Appello Salerno, 16/03/1992).

## **9. BALCONI (UNA PARTE DEL CONTRASTO PRESENTE IN GIURISPRUDENZA)**

---

L'assemblea dei condòmini non può decidere sul rifacimento dei balconi, né sulla manutenzione dei sottoballatoi e dei frontalini, pena la nullità della delibera.

La giurisprudenza ha più volte affrontato l'argomento, concludendo verso la natura privata dei balconi, in assenza di prova contraria (tra le tante, vedasi Tribunale di Catania del 22 febbraio 2018). Non rimane che comprendere cosa intenda specificatamente per "prova" il giudice.

Giocano un ruolo fondamentale il regolamento o gli atti di compravendita. Però, in mancanza, per dare prova della valenza estetica del balcone, occorre offrire in comunicazione una relazione tecnica di un professionista, in grado di valorizzare, in modo obiettivo, tali contenuti.

Altra posizione è quella invece, valorizza più la prassi tenuta in condominio per la manutenzione dei balconi che il dato esteriore (Tribunale di Palermo, 17 aprile 2018).

Al riguardo è stato rilevato che in tema di parti comuni e relativo obbligo di manutenzione vige una disciplina differente per i balconi "aggettanti" (che sporgono dalla facciata dell'edificio e costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento) e per gli elementi decorativi presenti sugli stessi.

Secondo tale impostazione gli elementi decorativi del balcone svolgono una funzione di tipo estetico rispetto l'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, e, in quanto tale, sono considerati parti comuni.

Tuttavia, va fatto parimenti riferimento – sempre secondo tale orientamento - a quelle condotte tacite dalle quali è possibile desumere l'accettazione di una determinata situazione di fatto che riverbera i propri effetti anche sul piano giuridico.

In estrema sintesi, mentre per il Tribunale di Catania la prova sulla valenza estetica del balcone e/o dei rispettivi fregi architettonici deve essere fornita sempre sul piano documentale e/o tecnico, per il Tribunale di Palermo è sufficiente documentare la “prassi interna” alla compagine condominiale per giustificare il rilievo privatistico e sottrarre i balconi e i relativi fregi dal novero delle “parti comuni”.

#### **PILLOLE DI GIURISPRUDENZA**

##### **Cassazione Civile, Ordinanza n. 14576 del 30 luglio 2004,**

I balconi aggettanti di un edificio in condominio costituendo un prolungamento della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa: solo i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si devono considerare beni comuni a tutti i condomini, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. Quanto ai rapporti tra il proprietario del singolo balcone e il proprietario di analogo manufatto, posto al piano sottostante sulla stessa verticale, deve escludersi una presunzione di proprietà comune del balcone stesso. Ancorché, infatti, in una tale evenienza possa riconoscersi alla soletta del balcone funzione di copertura, rispetto al balcone sottostante, trattasi di copertura disgiunta dalla funzione di sostegno e, quindi, non indispensabile per l'esistenza stessa dei piani sovrapposti, per cui non può parlarsi di elemento a servizio di entrambi gli immobili. (Come si verifica, invece, se i balconi stessi siano incassati nel corpo dell'edificio, atteso che in quest'ultima eventualità i vari balconi sovrastanti svolgono contemporaneamente funzione sia di separazione sia di copertura sia di sostegno).

##### **Cassazione Civile, sentenza n. 637 del 21 gennaio 2000**

Occorre distinguere tra balcone incassato e balcone aggettante. Il balcone incassato è rappresentato da quella particolare tipologia di struttura che non fuoriesce dalla facciata dell'edificio. Detta tipologia può essere considerata “alla stessa stregua dei solai, che peraltro appartengono in proprietà (superficiaria) ai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastante e le cui spese sono sostenute da ciascuno di essi in ragione della metà (art. 1125 cod. civ.). Per la verità, è possibile applicare, mediante la interpretazione estensiva, la disciplina

stabilita dalla citata norma di cui all'art. 1125 all'ipotesi non contemplata dei balconi soltanto quando esiste la stessa ratio. Orbene, la ratio consiste nella funzione, vale a dire nel fatto che il balcone - come il soffitto, la volta ed il solaio - funga, contemporaneamente, da sostegno del piano superiore e da copertura del piano inferiore”.

#### **TAR Catanzaro, n.1211 del 29 luglio 2014**

Nel caso di edifici in condominio, i proprietari dei singoli piani possono utilizzare i muri comuni, nella parte corrispondente agli appartamenti di proprietà esclusiva, aprendovi nuove porte o vedute verso aree comuni, ingrandendo o spostando le vedute preesistenti o trasformando finestre in balconi o in pensili, a condizione che l'esercizio della indicata facoltà, disciplinata dagli articoli 1102 e 1122 c.c., non pregiudichi la stabilità e il decoro architettonico dell'edificio – considerato nel suo insieme e non astrattamente – e non menomi o diminuisca sensibilmente la fruizione di aria e luce per i proprietari dei piani inferiori.

## **10. APPALTO TRA BALCONI E FACCIATA: IL RUOLO DELL'AMMINISTRATORE**

---

La facciata è una parte comune. Almeno di essa ne fa menzione l'articolo 1117 Codice civile. Più problematica è la situazione dei balconi che insistono sulla facciata, per cui si dovrebbe fare sempre una valutazione di fatto in ordine alla tipologia e alle rispettive peculiarità costruttive. In genere, si è precisato che i balconi aggettanti, privi di ornamenti sul cordolo di rilievo estetico, siano parti private (tra le tante, Cassazione 13509/2012).

Ora, quando l'appalto per i lavori di manutenzione straordinaria – ad esempio, per quelli descritti dal bonus facciate - riguarda il prospetto dell'edificio nella sua unitarietà e, quindi, comprende anche i balconi, si è posto il problema della relativa estensione.

L'agenzia delle Entrate con l'interpello 289 del 21 agosto 2020, ha precisato 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 tal fine, che non sono oggetto della presente istanza di interpello – 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».*



Ritornando alla questione principale, risulta di tutta evidenza che, in tali situazioni, all'appalto sulla facciata, da gestire come parte comune, dovrebbero fare da corollario quello per ogni singolo balcone (da destinare soggettivamente ad un altro centro d'interesse, quale committente, o meglio, a ciascun condòmino). Chiaramente il riflesso di tale situazione soggettiva si sviluppa anche nel ruolo che assolve l'amministratore.

Questi è il mandatario dei condòmini per la gestione delle parti comuni e non per quelle private, salvo un mandato specifico conferito dagli stessi proprietari. La cura degli adempimenti volti a favore la gestione degli appalti sui balconi è, senza timore di smentite, qualificabile come un'attività ultronea rispetto quella di cui all'articolo 1130 Codice civile.

Un esempio pratico di tale situazione è apprezzabile nella ordinanza della Cassazione 4842 del 2021. In questo caso, l'amministratore aveva ricevuto il pagamento della quota relativa all'appalto del balcone privato, direttamente dal proprietario dello stesso col compito di destinarlo all'appaltatore.

L'appaltatore, tuttavia, ha contestato di aver ricevuto tale somma di danaro, da parte dell'amministratore, ponendo così un problema sulla configurabilità dell'adempimento in capo al medesimo, in quanto soggetto non legittimato a riceverlo.

In effetti, la risposta offerta dalla giurisprudenza di merito, nel qual caso, fa richiamo dell'articolo 1188 Codice civile, a mente del quale: *«il pagamento deve essere fatto al creditore o al suo rappresentante, ovvero alla persona indicata dal creditore o autorizzata dalla legge o dal giudice a riceverlo. Il pagamento fatto a chi non era legittimato a riceverlo libera il debitore, se il creditore lo ratifica o se ne ha approfittato»*.

Nella specie il creditore (appaltatore) – per come si legge nel provvedimento in commento - ne aveva approfittato ricevendo quanto dovutogli dal proprietario del balcone, tramite l'amministratore.

Per contro, va detto che il condòmino, per la quota parte ad egli imputata, sui lavori di manutenzione straordinaria inerenti la facciata (parte comune), non può versare la stessa a mani dell'appaltatore.

Il condominio si pone, verso i terzi (quindi verso l'appaltatore), come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei condomini, attinenti alle parti comuni, sicché l'amministratore è rappresentante necessario della collettività dei partecipanti, sia quale assunto degli obblighi per la conservazione delle cose comuni, sia quale referente unico dei relativi pagamenti (in punto, per maggiori approfondimenti, si veda Cassazione 2049/2013).

## **PILLOLE DI GIURISPRUDENZA**

### **Cassazione 26468/2007**

I poteri dell'assemblea condominiale possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini soltanto quando questa invasione sia stata da loro specificamente accettata o in riferimento ai singoli atti o mediante approvazione del regolamento che la preveda.

### **Corte di Appello l'Aquila, sentenza del 13 novembre 2020**

ove si decida di proteggere con un cappotto termico solo una parte delle mura perimetrali dell'edificio ossia quelle che costituiscono la parte più soggetta all'azione degli agenti atmosferici - nella fattispecie le superfici a sbalzo dell'edificio - poiché l'opera riguarda parti comuni dello stesso (non essendoci alcun titolo che deponga al contrario) ed è deputata a preservare l'intero stabile condominiale garantendone l'isolamento termico e contribuendo al risparmio energetico generale, la relativa spesa deve essere ripartita tra tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno ex art. 1123 primo comma c.c..

### **Tribunale di Roma, con sentenza 17997/2020**

È nulla la delibera che approvava la realizzazione di un cappotto termico nell'edificio condominiale, in quanto il condominio, nell'approvare i lavori, non aveva provveduto ad un previo esame tecnico di fattibilità di tale opera e la realizzazione del cappotto termico, con il suo spessore, aveva ridotto il piano di calpestio dei balconi di proprietà di alcuni condòmini.

## **IL CONTRATTO DI APPALTO: CONTENUTI MINIMI**

generalità dell'appaltante/committente ed oneri a suo carico;

caratteristiche dell'appaltatore e oneri a suo carico;

oggetto del contratto;

indicazione del progetto ed eventuali varianti, nonché del piano di sicurezza e relativi oneri

eventuale facoltà di recesso dal contratto;

prezzo pattuito e condizioni/termini per il pagamento;

consegna delle opere ed eventuali penalità;

subappalto;

verifica ed accettazione dell'opera;

registrazione del contratto;
garanzie e tutela dei dati personali;
direttore dei lavori e coordinatore della sicurezza;
eventuale relazione energetica.

<b>Atto di Consenso Preliminare</b>
<p>Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____ residente in _____ alla Via _____, codice fiscale _____, proprietario dell'unità immobiliare ubicata nel Condominio _____ sito in _____ alla Via _____ catastalmente identificata al foglio _____ del Comune di _____ particella _____ sub _____ preso atto della deliberazione dell'assemblea del Condominio _____ in data _____ con cui è stata appaltato alla impresa _____ la ristrutturazione e il risanamento della facciata condominiale, in uno a quello del balcone di mia titolarità;</p> <p style="text-align: center;"><b>MANIFESTA</b></p> <p>La disponibilità a consentire l'accesso alla propria unità immobiliare e offrire in comunicazione la documentazione occorrente (tra cui vanno annoverati, certificati catastali, agibilità) per la progettazione delle opere e l'esecuzione dei lavori conseguenti.</p> <p style="text-align: center;"><b>MANIFESTA</b></p> <p>consenso a lavori non invasivi nella rispettiva proprietà (balcone, individuato _____) ed aderisce alla opzione dello "sconto in fattura", per come descritto in sede di nota informativa e nell'allegato alla delibera assembleare.</p> <p>Letto, confermato e sottoscritto oggi _____</p>

## **11. LO STATO DI RIPARTO DELLE SPESE**

---

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio, gli adempimenti necessari per poter usufruire del “bonus facciate” possono essere effettuati da uno dei condòmini, a tal fine delegato, o dall'amministratore del condominio.

Questi, nella generalità dei casi, provvede a indicare i dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti, come avviene per le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni.

Anche per il “bonus facciate” l'amministratore rilascia, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino, una certificazione delle somme corrisposte e attesta di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge.

Infine, l'amministratore deve conservare la documentazione originale, per esibirla eventualmente agli uffici che la richiedono.

Tra di essi, va annoverato lo “stato di ripartizione”<sup>18</sup>, di cui al “fondo speciale” correlato all'importo dell'ammontare dei lavori, per come declinabile secondo gli stati di avanzamento previsti (in punto si veda l'articolo 1135 Codice civile).

L'obbligazione condominiale, mette conto rammentare, si qualifica come “parziaria”, anche se assistita da una sorta di solidarietà sussidiaria, a norma dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione al codice civile.

L'esecuzione nei confronti di un singolo condomino, sulla base di titolo esecutivo ottenuto nei confronti del condominio, per le obbligazioni contratte dall'amministratore, può avere luogo esclusivamente nei limiti della quota millesimale dello stesso.

Nel qual caso, ove il creditore ne ometta la specificazione, ovvero proceda per il totale dell'importo portato dal titolo, l'esecutato può proporre opposizione all'esecuzione ex art. 615, comma 1, c.p.c., deducendo di non essere affatto condomino o contestando la misura della quota allegata dal creditore (Cassazione civile 22856/2017).

---

<sup>18</sup> L' articolo 63 delle disposizioni di attuazione al codice civile fa riferimento ad esso con riguardo alla possibilità di chiedere ed ottenere un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo.

Altra situazione si verifica nel caso in cui le parti negozino già in sede contrattuale che le iniziative giudiziarie siano subordinate allo svolgimento di un'azione rivolta nei confronti dei morosi, stando allo stato di ripartizione condiviso.

La clausola, convenuta tra l'amministratore del condominio e l'appaltatore, in sede di lavori aventi ad oggetto opere di manutenzione straordinaria, esclude la legittimità passiva del condominio, già nella fase di accertamento dell'obbligazione addotta per la richiesta di pagamento delle somme ancora dovute (Tribunale di Palermo, Sentenza 4059/2019).

Infine, va detto, che la delibera assembleare con cui vengono appaltati i lavori condominiali in assenza della costituzione del fondo straordinario (id est, stato di ripartizione) è ritenuta invalida, da parte della giurisprudenza (Tribunale Modena 16 maggio 2019 n. 763; conforme Tribunale Latina, sentenza del 8/2/2018, cfr. anche Tribunale Roma, Sez. V, 19 giugno 2017; Tribunale Udine, sez. I, 17.01.2018).

A tal uopo, viene riferito che la costituzione di un fondo speciale tutela il singolo condòmino dal dover rispondere (potenzialmente) per l'intero importo dei lavori. La relativa costituzione mediante il preventivo versamento delle quote di spettanza di ciascun condòmino permette infatti di scongiurare tale evenienza, in quanto le risorse necessarie per l'adempimento delle obbligazioni sarebbero disponibili prima ancora della loro assunzione.

L'obbligatoria costituzione del fondo spesa tra i condòmini è stata apprezzata parimenti nel caso in cui il condominio fosse provvisto di un attivo di cassa generato dai residui di cui alle precedenti gestioni, vista la specificità della causale di pagamento in esame, al cospetto della natura parziaria dell'obbligazione condominiale, sotto il profilo interno.

In punto, è stato riferito che la norma in disamina è volta a prevenire *"in astratto e non in concreto che il rischio dell'insolvenza dei singoli ricada sui condòmini virtuosi"* oltre che a garantire all'appaltatore la solvibilità del committente in sé (Tribunale Torino 13 agosto 2020 n. 2831).

Rispetto poi all'ipotesi dello "sconto in fattura", vale dire del caso in cui l'appaltatore consenta ai condòmini di pagare le quote parte da essi dovute al condominio in virtù della cessione del rispettivo credito d'imposta (che, nel bonus facciate, si rammenta, non supera il 90% dell'ammontare complessivo delle spese), la costituzione del fondo risulta, al pari, rilevante dal punto di vista contabile. Ed invero, *"la ratio insita nella norma citata presuppone che il fondo straordinario sia istituito solo da un punto di vista"*

*contabile al fine di separare la gestione straordinaria rispetto a quella ordinaria, garantendo così maggior chiarezza contabile a vantaggio dei creditori. Inoltre, opinare diversamente significherebbe "bloccare" l'inizio dei lavori a causa della morosità anche di un solo condòmino"* (Trib. Roma 28 settembre 2018 n. 18320; principio richiamato da Trib. Roma 2 marzo 2020 n.4459 e condiviso da Trib. Savona 13 maggio 2019 n.439).

<b>I NOVE STEP OPERATIVI DEL BONUS FACCIATA</b>	
<b>Step 1</b>	analisi preliminare dell'intervento
<b>Step 2</b>	rilevato fotografico e metrico
<b>Step 3</b>	computo metrico
<b>Step 4</b>	relazione tecnica, capitolato e contratto
<b>Step 5</b>	titolo abilitativo
<b>Step 6</b>	esecuzione e direzione dei lavori
<b>Step 7</b>	legge 10 e APE
<b>Step 8</b>	comunicazioni e adempimenti
<b>Step 9</b>	detrazione

## **12. IL LIMITE DEL DECORO ARCHITETTONICO**

---

Per decoro architettonico si intende l'estetica del fabbricato condominiale data dall'insieme delle linee e delle strutture che imprimono un peculiare identità allo stabile (Cass. 851/2007); per cui, ai fini della valutazione del pregiudizio all'aspetto architettonico, i divieti contenuti nelle norme rappresentano limiti invalicabili per i proprietari delle singole unità immobiliari, e ciò a prescindere dal pregio artistico che riveste l'edificio condominiale.

Tant'è vero che si discute di decoro architettonico, anche per gli immobili comuni, cioè per quelli che potremmo definire normali, laddove, appunto, *"possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia"* (Cass. n. 8830/2008).

Ciò premesso, la Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 29924 del 18 novembre 2019 , ha espresso un principio di diritto fondamentale per riassumere l'importanza della facciata in condominio, laddove precisa che: *«Allorché una clausola del regolamento di condominio, di natura convenzionale, imponga il consenso preventivo dell'amministratore o dell'assemblea per qualsiasi opera compiuta dai singoli condomini che possa modificare le parti comuni dell'edificio, pur dovendosi riconoscere all'assemblea stessa, nell'esercizio dei suoi poteri di gestione, la facoltà di ratificare o convalidare ex post le attività che siano state compiute da alcuno dei partecipanti in difetto nella necessaria preventiva autorizzazione, **resta salvo l'interesse processuale di ciascun condomino ad agire in giudizio per contestare il determinato uso fatto della cosa comune ed il potere dell'assemblea di consentirlo**, ove esso risulti comunque lesivo del decoro architettonico del fabbricato, non dando ciò luogo ad un sindacato dell'autorità giudiziaria sulle valutazioni del merito o sulla discrezionalità di cui dispone l'assemblea».*

I giudici di legittimità offrono così una soluzione “interpretativa” al vecchio problema sulla portata e sulla legittimità stessa di un'azione di impugnazione, a norma dell'articolo 1137 del Codice civile, contro quella delibera che autorizzi l'esecuzione di opere “qualificate” come lesive al decoro architettonico del fabbricato condominiale.

Sotto tale ultimo aspetto, è stata ritenuta legittima la previsione normativa contenuta all'interno di un regolamento, che preveda, non solo sotto il profilo concettuale (ma anche procedurale), requisiti sul “tema” - decoro architettonico - ancora più stringenti rispetto quelli previsti dal codice civile (in punto, è stata richiamata la Cassazione, Sez. 2, 09/11/1998, n.11268).

È stato argomentato che se, da una parte, è effettivamente consolidata l'interpretazione secondo cui il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea dei condomini, dall'altra parte, è anche certo che la verifica di legittimità postulata dall'articolo 1137 del Codice civile non esclude la necessità di un accertamento della situazione di fatto che è alla base della determinazione collegiale, quando tale accertamento costituisca il presupposto indefettibile per controllare la rispondenza della delibera alla legge (argomentazione tratta da Corte di Cassazione, Sezione 2, 07/07/1987, n. 5905).

## **PILLOLE GIURISPRUDENZA**

**(Corte Cassazione, 2.02.2009, n. 4679).**

Invero, in tema di condominio non può avere incidenza lesiva del decoro architettonico di un edificio un'opera modificativa compiuta da un condòmino, quando sussista degrado di detto decoro a causa di preesistenti interventi modificativi, di cui non sia stato preteso il ripristino

**(Corte di Cassazione 10.12.2014, n. 26055; 17.10.2007 nr 21835).**

La lesività estetica dell'opera abusivamente compiuta da uno dei condòmini – che costituisca l'unico contestato profilo di illegittimità dell'opera stessa – non può assumere rilievo in presenza di una già grave evidente compromissione del decoro architettonico dovuto a precedenti interventi sull'immobile

**(Corte di Cassazione, 29.07.199, n. 3549).**

Al fine di stabilire se le opere modificatrici della cosa comune abbiano pregiudicato il decoro architettonico di un fabbricato condominiale, devono essere tenute presenti le condizioni in cui quest'ultimo si trovava prima dell'esecuzione delle opere stesse, con la conseguenza che una modifica non può essere ritenuta pregiudizievole per il decoro architettonico se apportata ad un edificio la cui estetica era stata già menomata a seguito di precedenti lavori

**(TAR Catanzaro n.1211 del 29 luglio 2014).**

Nel caso di edifici in condominio, i proprietari dei singoli piani possono utilizzare i muri comuni, nella parte corrispondente agli appartamenti di proprietà esclusiva, aprendovi nuove porte o vedute verso aree comuni, ingrandendo o spostando le vedute preesistenti o trasformando finestre in balconi o in pensili, a condizione che l'esercizio della indicata facoltà, disciplinata dagli articoli 1102 e 1122 c.c., non pregiudichi la stabilità e il decoro architettonico dell'edificio – considerato nel suo insieme e non astrattamente – e non menomi o diminuisca sensibilmente la fruizione di aria e luce per i proprietari dei piani inferiori.

**(Cass. sent n. 7398 del 12.12.1986).**

Il regolamento condominiale può, dunque, vietare qualsiasi modifica, anche migliorativa, del decoro architettonico dell'edificio, ma si deve pur sempre trattare di un regolamento di tipo contrattuale



### 13. LE MAGGIORANZE ASSEMBLEARI, TRA BONUS FACCIATE E SUPERBONUS: LA PIANIFICAZIONE DELLE SEDUTE ASSEMBLEARI

---

Per la delibera dei lavori sul bonus facciate, occorre programmare e pianificare le sedute assembleari.

Il primo atto consiste nella **nomina del tecnico a cui demandare l'analisi sulla fattibilità dell'intervento**.

Il bonus facciate, analogamente agli altri strumenti di incentivazione fiscale per opere edili, è sottoposto ai limiti previsti dall'articolo 49 e 50 del Testo Unico sulle Attività Edilizie (D.P.R. n. 380/2001).

#### I LIMITI DI CUI ALL'ARTICOLO 49 E 50 DEL TESTO UNICO SULLE ATTIVITÀ EDILIZIE

1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, **gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso**, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, **non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici**. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.
2. È fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla segnalazione certificata di cui all'articolo 24, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente.
3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune.
4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.

La delibera per la nomina del tecnico dovrebbe essere assistita con la stessa maggioranza occorrente per il conferimento dell'appalto delle opere di cui trattasi, ragione per cui occorre preliminarmente prefissare se gli interventi di cui al bonus facciate siano integranti una manutenzione di notevole entità, ovvero una invocazione, e, se del caso, di quale rilievo, vale a dire se agevolata oppure voluttuaria.

Si ritiene che gli interventi di mera pulizia, restauro o rifacimento della facciata possano essere sostenute, in tema di appalto delle opere conseguenti, dalla maggioranza prefissata dall'articolo 1135 Codice civile, vale dire quella richiamata al comma IV, e, per l'effetto dell'ulteriore richiamo, al comma II dell'articolo 1136 codice civile (500 millesimi e maggioranza intervenuti).

Quanto alla definizione di “**notevole entità**” la giurisprudenza rinvia, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice il quale “può tenere conto senza esserne vincolato, oltre che dell'ammontare complessivo dell'esborso necessario, anche del rapporto tra tale costo, il valore dell'edificio e la spesa proporzionalmente ricadente sui singoli condòmini (cfr. Cass. 26 novembre 2014 n. 25145; conforme Cassazione civile 6/11/2008 n. 26733).

Nel caso, invece, di intervento volto all'efficientamento energetico della stessa facciata, secondo i parametri tecnici ministeriali, da asseverare attraverso il richiamo ad un intervento tecnico specifico e precipuo, nel qual caso, vengono in auge due diverse norme giuridiche: vale a dire quella **dell'articolo 26, comma II, della legge 10 del 1991**<sup>19</sup>, ovvero quella di cui **all'articolo 1120 Codice civile** (le cosiddette innovazioni agevolate<sup>20</sup>).

---

<sup>19</sup> A mente della quale: “2. Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 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. (comma così modificato dall'art. 27, comma 22, legge n. 99 del 2009, poi dall'art. 28, comma 1, legge n. 220 del 2012)

<sup>20</sup> Ed invero: “I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto: 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti; 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio,

La differenza tra le due fattispecie “sostanziali” trattate verte in ordine alla necessità, nel caso della legge speciale, di rendere tangibile l’intervento sul tema dell’efficientamento energetico attraverso il ricorso ad una certificazione resa dal tecnico incaricato da parte del committente, non previsto, invece, nella previsione dell’articolo 1120 Codice civile.

Mentre nel primo caso, la maggioranza dell’assemblea dei condòmini sarebbe in grado di conferire l’appalto delle opere di cui trattasi mediante una maggioranza pari ad  $1/3$ <sup>21</sup> dei condòmini e la maggioranza degli intervenuti, nel secondo caso la maggioranza richiesta è invece quella facente capo ad n. 500 millesimi e la maggioranza degli intervenuti.

Ora, l’asseverazione richiesta dal bonus facciate e la giustificazione dell’intervento mediante asseverazione da inviare all’ENEA al termine dell’intervento sembrano deporre verso la conclusione per la quale, l’intervento in disamina, laddove ancorato (anche) a tale finalità, sia da supportare alla stregua della maggioranza indicata dalla legge 10 del 1991. Infine, va anche precisato che il bonus facciate si distingue rispetto al Superbonus perché, rispetto ad esso strumento di incentivazione fiscale, nulla è stato previsto in ordine alla gestione del credito d’imposta che ne consegue, almeno in sede assembleare.

Non si ritiene estensibile al bonus facciate la previsione dell’articolo 119, comma 9 bis, contenuta nel decreto rilancio per il Superbonus<sup>22</sup>, in quanto si configura come una disposizione speciale, precipuamente dettata per le

---

*nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune [...]”.*

<sup>21</sup> “La regola posta dall'articolo 1136, comma 3, c.c., deve essere intesa nel senso che coloro che abbiano votato contro l'approvazione non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore, atteso che l'intero articolo 1136 c.c. privilegia il criterio della maggioranza del valore dell'edificio quale strumento coerente per soddisfare le esigenze condominiali” (Cass. 30 luglio 2020 ordinanza n. 16338).

<sup>22</sup> Art. 119 comma 9 bis d. l. 19 maggio 2020 n. 34 convertito dalla l. 13 ottobre 2020 n. 126, secondo cui: *“Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.*

finalità che le sono geneticamente consone, e, in quanto tale, non sarebbe estensibile ad altre fattispecie ancora<sup>23</sup>, come quella in disamina.

Tutto ciò lascia deporre che la gestione del credito di imposta vada esclusivamente riservata ai singoli condòmini, che, in quanto tali, sono i contribuenti a cui si riferisce la norma, laddove il condominio, anche in questo caso, assume la posizione di mero **soggetto attuatore** degli interventi edili previsti dalla citata legislazione speciale.

La circolare 24/E prevede che *“ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice civile ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all’ammontare commisurato alla singola unità immobiliare”*.

<b>ALTRE LEGGI SPECIALI IN TEMA DI MAGGIORANZE</b>	
<b>1.</b>	<b>Legge 5 agosto 1978, n. 457, articolo 30 comma 2</b> <b><i>Norme per l’edilizia residenziale.</i></b> Per i piani di recupero di iniziativa dei privati: “sono valide le delibere assunte con la maggioranza dei condòmini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell’edificio”.
<b>2.</b>	<b>Legge 9 gennaio 1989, n. 13, articolo 2 comma 1</b> <b><i>Disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.</i></b> “Sono valide le delibere assunte, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall’articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile”.
<b>3.</b>	<b>Legge 24 marzo 1989, n. 122, articolo 9</b> <b><i>Disposizioni in materia di parcheggi.</i></b> “Sono valide le delibere assunte, in prima o in seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall’articolo 1136, secondo comma, del codice civile.

<sup>23</sup> La norma di esenzione totale o parziale da una debenza tributaria, poiché configura una deroga sostanziale rispetto al principio generale posto dalla legge ordinaria ha natura speciale ed è pertanto di stretta interpretazione; ne consegue che essa non può trovare applicazione al di fuori delle ipotesi specificamente e tassativamente indicate dalla normativa di riferimento atteso il divieto non solo di interpretazione analogica a cui sostanzialmente si porrebbe in caso contrario, ma anche di interpretazione estensiva ex art.14 delle disposizioni preliminari del Cod. Civ. con riferimento alla legge speciale (Cass. Sent. n°10646/2005).

	Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile”.
	<b>Decreto Legge 23 gennaio 2001, n. 5 convertito, con modificazioni, in L. 20 marzo 2001, n. 66, articolo 2-bis comma 13</b> <b><i>Trasmissioni radiotelevisive digitali su frequenze terrestri. Sistemi audiovisivi terrestri a larga banda - antenne paraboliche.</i></b>
4.	“Al fine di favorire lo sviluppo e la diffusione delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite, le opere di installazione di nuovi impianti sono innovazioni necessarie ai sensi dell’articolo 1120, primo comma, del codice civile. Per l’approvazione delle relative deliberazioni si applica l’articolo 1136, terzo comma, dello stesso codice”.
	<b>Legge 18 giugno 2009, n. 69, articolo 1 comma 7</b> <b><i>Passaggio di cavi in fibra ottica.</i></b>
5.	Le disposizioni dell’articolo 2-bis, comma 13, del decreto-legge 23 gennaio 2001, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 20 marzo 2001, n. 66, si applicano anche alle innovazioni condominiali relative ai lavori di ammodernamento necessari al passaggio dei cavi in fibra ottica.
	<b>Legge 9 gennaio 1991 n. 10 che, all’articolo 26</b> <b><i>Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti.</i></b>
6.	Il comma 5, in tema di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per gli edifici esistenti, prevede che “Per le innovazioni relative all’adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l’assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile”.
	<b>SUPERBONUS 110 - Articolo n. 119 , comma 9 bis, della legge “Rilancio” (D.L. n. 34/2020 convertito in legge n. 77/2020) testo coordinato con legge di Bilancio 2021 (legge 178/2020)</b>
7.	“Le deliberazioni dell’assemblea del condominio aventi per oggetto l’approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l’adesione all’opzione per la cessione o per lo sconto di cui all’articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell’edificio. Le deliberazioni dell’assemblea del condominio, aventi per oggetto l’imputazione a uno o più condomini dell’intera spesa riferita all’intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole”.

## **14. RICOSTRUZIONE DEL CONDOMINIO DOPO IL SISMA: PIÙ FACILE CON IL DL SBLOCCA CANTIERI**

---

Il decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32, recante “disposizioni urgenti per il rilancio del settore dei contratti pubblici, per l’accelerazione degli interventi infrastrutturali, di rigenerazione urbana e di ricostruzione a seguito di eventi sismici” è stato convertito in legge con modificazioni dal provvedimento del 14 giugno 2019, n. 55 pubblicato sulla G.U. del 17 giugno 2019.

La “legge di conversione” spiega effetti anche in ambito condominiale, quanto alle aree territoriali interessate, poiché disciplina gli interventi per la riparazione e la ricostruzione degli immobili, interessati dagli eventi sismici di cui alle delibere del Consiglio dei ministri del 6 settembre 2018, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 213 del 13 settembre 2018, e del 28 dicembre 2018, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 1 del 2 gennaio 2019.

Per l’attuazione degli interventi di immediata necessità nei territori comunali di che trattasi, a norma dell’articolo 8 del citato decreto, è stata prevista la nomina di appositi commissari straordinari aventi il compito di gestire le risorse stanziare in un fondo riservato (pari a circa euro 275,7 milioni per il quinquennio 2019-2023).

Il compito dei commissari sarà quello di assicurare una ricostruzione unitaria e omogenea nei territori colpiti dagli eventi (Catania e Campobasso), attraverso specifici piani di trasformazione e, eventualmente, di delocalizzazione urbana finalizzati alla riduzione delle situazioni di rischio sismico e idrogeologico e alla tutela paesaggistica.

I commissari saranno in grado, a tal fine, di programmare l’uso delle risorse finanziarie e adottare le direttive necessarie per la progettazione ed esecuzione degli interventi, nonché’ per la determinazione dei contributi spettanti ai beneficiari sulla base di indicatori del danno, della vulnerabilità e di costi parametrici.

Quanto alla “ricostruzione” degli edifici condominiali, a norma dell’articolo 10, comma 9, del citato d.l. 32/2019, è stato previsto quanto segue: «In deroga agli articoli 1120, 1121 e 1136, quarto e quinto comma, del codice civile, gli interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari possono essere disposti dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell’edificio e gli interventi ivi previsti devono essere approvati con un numero di voti

che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio».

Ora, al di là del tenore del provvedimento in commento, mette conto rammentare che il Codice civile riserva l'articolo 1128 per l'ipotesi del "Perimento totale o parziale dell'edificio" – norma non modificata dalla riforma del 2013 – la quale, in punto, dispone che: «Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto. Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera [1136] circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio [1117], e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse [1123]. L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste. Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini».

Quindi, in ipotesi di perimento totale o parziale dell'edificio in condominio, anche inferiore ai tre quarti del suo valore, ciascun condòmino ha il potere di ricostruire le parti comuni del fabbricato, che siano andate distrutte e che siano indispensabili per ripristinare l'esistenza e il godimento del bene di dominio individuale, nell'esercizio non di un diritto di superficie, ma di facoltà inerenti alla proprietà esclusiva ed a quella condominiale, in quanto tali non suscettibili di prescrizione per non uso (tra le tante, Corte di Cassazione, 14 settembre 2012, n. 15482).

Per contro, il rifiuto di un condòmino alla ricostruzione, quale presupposto per ottenere, da parte degli altri partecipanti, la cessione coattiva della sua quota, ai sensi dell'articolo 1128, quarto comma, Codice civile – norma applicabile non solo all'ipotesi di perimento totale, a anche a quella parziale – deve manifestarsi o nella richiesta di vendita del suolo o in una netta opposizione a ricostruire l'edificio ed a sopportare la relativa spesa, non essendo sufficiente, a tal fine, un comportamento meramente inerte o una semplice divergenza in ordine alle caratteristiche del nuovo edificio (cfr, Corte di Cassazione, n. 23333 del 30 ottobre 2006).

Va precisato, inoltre, che in caso di perimento totale dell'edificio viene meno il diritto esclusivo dei diversi proprietari sui singoli appartamenti; e dunque sopravvive solo la comunione di proprietà dell'area; per cui, ove — poi — si

proceda alla ricostruzione sull'area, non si forma un condominio, ma una comunione sull'edificio realizzato.

In tal caso, l'ipotesi di "nuovo" condominio nascerebbe a seguito del perfezionamento di una specifica operazione negoziale – intesa dalla giurisprudenza come una vera e propria "divisione" – in forza della quale siano state attribuite in proprietà gli appartamenti, realizzati all'interno dell'edificio ricostruito, ai singoli partecipanti (in punto, Cassazione civile, Sez. I, sentenza n. 11201 del 16 dicembre 1996).

## **15. PARTI PERICOLANTI SULLA FACCIATA: COME SI DEVE COMPORTARE L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**

---

L'ordine di esecuzione dei lavori ai sensi dell'articolo 54, decreto legislativo n. 267/2000 può essere legittimamente indirizzato al soggetto nella condizione di eliminare la situazione di pericolo e lascia impregiudicata, perché estranea alla funzione del provvedimento contingibile e urgente, la diversa e successiva questione dell'accollo economico dei costi dell'intervento in capo ai soggetti responsabili.

In quanto tale, l'Amministrazione comunale non è tenuta a un'approfondita istruttoria in ordine alla proprietà del bene, essendo sufficiente che ne fosse accertata la disponibilità in capo al condominio. Il principio è stato appena affermato dal Consiglio di Stato con la Sentenza del 22 gennaio 2020 n. 536. In materia di ordinanze contingibili e urgenti, con riguardo all'individuazione del destinatario dell'ordine di eseguire i lavori indispensabili per eliminare il pericolo, presupposto indispensabile è la disponibilità del bene in capo a tale soggetto, che costituisce condizione logica e materiale indispensabile per l'esecuzione dell'ordine impartito (cfr. T.A.R. Sardegna, sez. I, 3 ottobre 2018, n. 817; id., sez. II, 5 giugno 2017, n. 375; T.A.R. Liguria, sez. I, 19 aprile 2013, n. 702; T.A.R. Lazio, sez. II ter, 17 ottobre 2016, n. 10344).

Pertanto, in presenza di una conclamata condizione di pericolo per l'incolumità pubblica, per la legittimità dell'ordine è sufficiente che il Comune provveda ad individuarne i destinatari in base alla situazione di fatto che si presenta nell'immediato, indipendentemente da ogni laboriosa e puntuale ripartizione, di fronte a più soggetti eventualmente obbligati, dei rispettivi oneri di concorso all'eliminazione dell'accertata situazione di



pericolo (cfr. T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 12 novembre 2008, n. 5310; T.A.R. Sicilia, Catania, sez. I, 20 dicembre 2001, n. 2493; T.A.R. Campania, Napoli, 3 febbraio 2004 n. 166)

#### Il principio

“In definitiva il rappresentante dei condomini non sarà imputabile laddove, pur di fronte all’immobilismo dell’assemblea, si adoperi per impedire che la parte pericolante dell’edificio possa causare un rischio per l’incolumità delle persone. Così, nella situazione concreta oggi in esame, sarebbe stato sufficiente che l’amministratore avesse transennato la zona sottostante la facciata da cui si sono staccate le mattonelle che hanno provocato le lesioni a (OMISSIS), rimandando all’assemblea la decisione sull’intervento risolutore. Del resto che il problema fosse noto all’odierno ricorrente lo si evince proprio da uno dei punti su cui egli ha fondato la propria difesa: le plurime assemblee convocate e risoltesi con un nulla di fatto”

*Corte-di-Cass.-Sezione-4-penale-Sentenza-del-23-novembre-2015-n.-46385*

## 16. FINANZIAMENTO DELLE OPERE

---

Quanto, infine, alle delibere assembleari in tema di finanziamento delle opere da appaltare, mediante il ricorso all’accensione di un mutuo bancario, va detto che sarebbe applicabile al condominio, in virtù della norma di chiusura costituita dall’articolo 1139 Codice civile, la disciplina prevista in tema di comunione da parte dell’articolo 1108 codice civile.

Tale norma, in particolare, consente ai comunisti di poter accendere un mutuo bancario, ovvero di costituire una ipoteca sul bene comune, laddove sia necessario reperire delle risorse economiche al fine di curarne la relativa manutenzione<sup>24</sup>.

Tuttavia, in ambito condominiale, tale norma non può ricevere un’applicazione automatica, laddove funzionale all’accensione di una

---

<sup>24</sup> Ed invero: “L’ipoteca può essere tuttavia consentita dalla maggioranza indicata dal primo comma, qualora abbia lo scopo di garantire la restituzione delle somme mutate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune”.

garanzia di natura reale in capo gli immobili di proprietà dei singoli condòmini.

Sotto tale aspetto è stato riferito che è nulla la delibera dell'assemblea dei condòmini con cui si stabiliscono le *“le garanzie patrimoniali previste dalla legge, anche nei confronti di ogni singolo condòmino e delle rispettive porzioni individuali di proprietà esclusiva”* dando mandato all'amministratore di procedere all'uso ed a compiere *“tutti gli atti necessari per l'apertura del conto senza eccezione alcuna”*, siccome con essa (deliberazione) si *“lede i diritti dei condòmini dissenzienti sui beni comuni ed individuali incidendo in particolare sulla loro circolazione”* (Tribunale Roma sez. V, 19 giugno 2017).

*“Dall'altro la violazione del principio di proporzionalità previsto dall'articolo 1123 c.c. nell'ipotesi in cui le clausole del contratto di finanziamento potrebbero rendere ciascun condòmino responsabile verso l'ente finanziatore per l'intera somma erogata al condominio, senza tenere in debito conto il principio di parziarietà delle obbligazioni condominiali. Depone in tal senso anche la lettera dell'articolo 1854 c.c. che prevede la solidarietà passiva dei cointestatari del conto corrente”<sup>25</sup>*

LA DOCUMENTAZIONE DA CONSERVARE	
▪	dati di chi sostiene le spese
▪	tipo di intervento
▪	dati dell'edificio( <i>eventuale asseverazione zona equipollente, rilasciata dall'ente locale</i> )
▪	risparmio annuo di energia conseguito
▪	costo dell'intervento
▪	importo utilizzato per il calcolo della detrazione
▪	fatture
▪	ricevuta del bonifico
▪	abilitazioni amministrative richieste o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con indicazione della data di inizio lavori
▪	domanda di accatastamento, per immobili non censiti
▪	ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti

<sup>25</sup> Di Giovanni P., *Il Superbonus in dieci mosse*, Ilsole24ore, p. 49

▪ delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale, per

▪ gli interventi condominiali

▪ consenso ai lavori, per gli interventi fatti da chi detiene l'immobile

**Per interventi di efficienza energetica, anche:**

▪ asseverazione di un tecnico abilitato

▪ attestato di prestazione energetica (APE)

**Presentare comunicazione preventiva all'Asl di competenza, se prevista dalla normativa sulla sicurezza dei cantieri**

▪ riportare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali dell'immobile e, per i lavori effettuati dal detentore (ad esclusione di quelli di efficienza energetica), gli estremi di registrazione dell'atto

**PAGAMENTI**

**PERSONE FISICHE NON TITOLARI DI REDDITO DI IMPRESA:** bonifico bancario, postale o tramite conto aperto presso un istituto di pagamento

**TITOLARI DI REDDITO DI IMPRESA:** non sono tenuti al pagamento con bonifico

**IL CONFERIMENTO DELL'APPALTO: MODELLO DA UTILIZZARE**

Si passa alla discussione sul prossimo punto posto all'ordine del giorno "appalto delle opere del superbonus".

L'amministratore fa presente che sono pervenute tre buste chiuse, presso il suo studio, e consegna copia dei pieghi al Presidente e al Segretario, che ne costatano la sigillatura ermetica.

L'assemblea, a tal punto, verifica l'idoneità tecnica ed economica di ciascuna delle imprese, a norma dell'articolo 90 del Decreto legislativo 81/1990, nonché valuta anche i seguenti parametri:

▪ Data di costituzione dell'impresa

▪ Portafoglio opere (esperienza in lavori precedenti, contratti in corso, previsione fatturato ecc.)

▪ Dotazione tecnica (mezzi d'opera attrezzature ecc.)

▪ Organico medio negli ultimi .. anni, ovvero totale dell'ultimo anno
▪ Presenza in organico di personale tecnico qualificato
▪ Regolarità nei pagamenti dei fornitori / subappaltatori
▪ Assenza di procedure fallimentari o assimilate
▪ Assenza di procedure fallimentari o assimilate
▪ Qualificazione SOA per la categoria <...> per importo lavori > di ..... - Certificazione aziendale EN ISO <...>
▪ Certificazione antimafia
▪ Polizza CAR/EAR (con eventuali estensioni di copertura es. danni al preesistente, danni a terzi ecc.)
▪ Polizza a garanzia di vizi e difetti che si dovessero verificare in dipendenza dei lavori eseguiti anche su elementi dell'edificio non direttamente interessati.
I condòmini presenti (con maggioranza pari a 500 millesimi e con maggioranza numerica degli stessi) deliberano di conferire l'appalto dei lavori all'impresa Alfa, alle condizioni espresse dal preventivo/computo metrico.

<b>La previsione delle responsabilità (civili e) penali; occorre comprendere se:</b>
▪ l'appaltatore sia stato individuato dall'amministratore, il quale presenta all'assemblea tale impresa come affidabile, o da qualcuno dei condòmini;
▪ se l'assemblea abbia valutato direttamente l'idoneità tecnico-professionale della impresa prescelta o se abbia dato mandato all'amministratore di verificarla; se la compiuta valutazione del documento di valutazione dei rischi fosse stata effettuata prima dell'assegnazione dell'incarico – e da chi – e dunque già tenuta in considerazione dall'assemblea all'atto dell'assegnazione dell'incarico o se l'assemblea avesse conferito mandato al riguardo all'amministratore;
▪ se l'assemblea non avesse dato alcuna precisa direttiva all'amministratore, conferendogli un'ampia autonomia decisionale ed operativa, oppure se lo avesse incaricato esclusivamente di dare pedissequamente esecuzione alla deliberazione assembleare, senza alcuna possibilità di ulteriore valutazione, da parte dell'amministratore, dell'idoneità tecnica professionale dell'impresa o del documento di valutazione del rischio.

**MODELLO DELIBERA RELATIVA ALLA GESTIONE DEL CREDITO  
DI IMPOSTA E ALLA COSTITUZIONE DEL FONDO**

Si passa alla discussione sul prossimo punto all'ordine del giorno: “Stato di ripartizione. *modalità di pagamento dell'appaltatore e ruolo dell'amministratore*”.

L'Amministratore fa presente che l'appaltatore ha manifestato per iscritto, mediante corrispondenza informativa, la volontà di ricevere in conto al pagamento dovutogli, per il valore complessivo delle opere, *pro quota debitoris*, anche la cessione del credito di imposta che maturerà in capo ciascun condòmino, per la misura del 90%, con riguardo alle opere di cui al bonus facciate.

L'Amministratore fa presente che la gestione del credito di imposta è materia sottratta alla disponibilità dell'assemblea dei condòmini, afferendo esclusivamente la gestione patrimoniale individuale di ciascun condòmino, e che, questi, per le spese deliberate dall'assemblea sono in grado di optare per l'opzione dello sconto in fattura, di cui innanzi, ovvero per la cessione del credito, nonché, se del caso, per la detrazione della spesa diretta.

L'amministratore fa, altresì, presente che, a fronte della scelta di ciascuno, lo stesso sarà tenuto a comunicare all'Agenzia delle entrate le cessioni dei crediti corrispondenti alle detrazioni esclusivamente per un ammontare proporzionato al rapporto tra quanto versato da ciascun condòmino entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento della spesa e quanto dovuto dal condòmino stesso.

Se il condòmino ha manifestato l'intenzione di cedere il credito a soggetti terzi, diversi dall'appaltatore, l'amministratore dovrà comunicare l'opzione per la cessione del credito solo se il condòmino ha versato al condominio quanto a lui imputato e, in caso di versamenti parziali, solo in proporzione a quanto pagato rispetto al dovuto. Nel caso di “condòmino moroso”, pertanto, l'amministratore non dovrà comunicare nessun dato riferito allo stesso in quanto il condòmino, non avendo versato le quote condominiali, non ha diritto alla detrazione. Il recupero del credito verso il condòmino moroso, rientrando tra i rapporti di diritto privato tra condominio e condòmino, non investe profili di carattere fiscale (come, segnatamente, stabilito dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare 30/3 del dicembre 2020). L'Assemblea dei condòmini, preso atto di quanto sopra, delibera la costituzione di un fondo straordinario delle spese articolato per singoli stati

di avanzamento dei lavori, demandando all'amministratore di procedere alla pubblicazione di uno stato di ripartizione secondo tabelle millesimali.

L'assemblea prende atto che gli adempimenti contabili e fiscali correlati alla cura delle incombenze di cui trattasi costituiscono attività dell'amministratore non ricompresa nell'ambito del mandato ordinario di cui all'articolo 1129 e 1130 codice civile, e, per l'effetto, delibera di estendere all'amministratore il mandato anche alla cura di tale attività, approvando il preventivo della spesa da questi offerto in comunicazione (per i seguenti parametri economici \_\_\_\_\_, ovvero per come allegato all'avviso di convocazione, a cui si rimanda segnatamente).

## APPENDICE LEGISLATIVA

---

- ❖ Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 - art. 1 commi 219-224 (legge di bilancio 2020, istitutiva dell'agevolazione)
- ❖ Decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968, (edifici esistenti ubicati in zona A o B)
- ❖ Decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 (requisiti che gli interventi devono soddisfare)
- ❖ Decreto del Ministro dello sviluppo economico dell'11 marzo 2008 (requisiti sui valori di trasmittanza termica)
- ❖ Decreto del Ministro delle finanze n. 41 del 18 febbraio 1998 (regolamento per la corretta fruizione dell'agevolazione)
- ❖ Decreto legge n. 63 del 4 giugno 2013 - articolo 14, commi 3-bis e 3-ter (verifiche e controlli)
- ❖ Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 2 del 14 febbraio 2020 (primi chiarimenti sulla detrazione);
- ❖ Articolo n. 119, comma 9 bis, della legge "Rilancio" (dl n. 34/2020 convertito in legge n. 77/2020) testo coordinato con legge di Bilancio 2021 (legge 178/2020):

## RIFERIMENTI NORMATIVI

---

**Articolo 14, 3-bis, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63:** *“Al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, l’Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l’energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) elabora le informazioni contenute nelle richieste di detrazione pervenute per via telematica e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al Ministero dello sviluppo economico, al Ministero dell’economia e delle finanze, alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano, nell’ambito delle rispettive competenze territoriali. Nell’ambito di tale attività, l’ENEA predispone il costante aggiornamento del sistema di reportistica multi-anno delle dichiarazioni ai fini della detrazione fiscale di cui all’articolo 1, comma 349, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, già attivo e assicura, su richiesta, il necessario supporto tecnico alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano”*.

**Articolo 14, comma 3-ter, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63:** *“Con uno o più decreti del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell’economia e delle finanze, il Ministro dell’ambiente e della tutela del territorio e del mare e il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che beneficiano delle agevolazioni di cui al presente articolo, ivi compresi i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento, nonché le procedure e le modalità di esecuzione di controlli a campione, sia documentali che in situ, eseguiti dall’ENEA e volti ad accertare il rispetto dei requisiti che determinano l’accesso al beneficio. Nelle more dell’emanazione dei decreti di cui al presente comma, continuano ad applicarsi il decreto del Ministro dell’economia e delle finanze 19 febbraio 2007, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 47 del 26 febbraio 2007, e il decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18 marzo 2008. L’ENEA, ai fini di assicurare coerenza con la legislazione e la normativa vigente in materia di efficienza energetica, limitatamente ai relativi contenuti tecnici, adegua il portale attualmente in essere e la relativa modulistica per la trasmissione dei dati a cura dei soggetti beneficiari delle detrazioni di cui al presente articolo”*.



**Articolo 14, comma 2 ter decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 (cessione del credito):** *“Per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica di cui al presente articolo, i soggetti che nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese si trovavano nelle condizioni di cui all'articolo 11, comma 2, e all'articolo 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, in luogo della detrazione possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Le modalità di attuazione delle disposizioni del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione”.*

**Articolo 14, comma 2 ter 2-sexies decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 (cessione del credito):** *“Per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica di cui al presente articolo, in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari, diversi da quelli indicati al comma 2-ter, possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari. Le modalità di attuazione del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione”.*

**Articolo 14, comma 3.1, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 (sconto in fattura) :** *“A partire dal 1° gennaio 2020, unicamente per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, recante adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica, per le parti comuni degli edifici condominiali, con un importo dei lavori pari o superiore a 200.000 euro, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da*

*utilizzare esclusivamente in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, senza l'applicazione dei limiti di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244. Il fornitore che ha effettuato gli interventi ha a sua volta facoltà di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. Rimane in ogni caso esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari”.*

**Articolo 16, comma 1-quater (sisma bonus), decreto legge 4 giugno 2013, n. 63:** *“Qualora dalla realizzazione degli interventi di cui ai commi 1-bis e 1-ter derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione dall'imposta spetta nella misura del 70 per cento della spesa sostenuta. Ove dall'intervento derivi il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'80 per cento. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro il 28 febbraio 2017, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, sono stabilite le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati. L'Articolo 16, 1-quinquies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, prevede, infine, che. Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano, rispettivamente, nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento. Le predette detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a euro 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio. Per tali interventi, a decorrere dal 1° gennaio 2017, in luogo della detrazione i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari. Le modalità di attuazione del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione”.*

**Articolo 1, comma 1-septies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63:** *“Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. I soggetti beneficiari di cui al periodo precedente possono optare, in luogo della detrazione, per la cessione del corrispondente credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione a istituti di credito e intermediari finanziari”*.

**Art. 119 comma 9 bis d.l. 19 maggio 2020 n. 34 convertito dalla l. 13 ottobre 2020 n. 126:** *“Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. miglioramento della cosa comune”*.

**APPENDICE  
TECNICO - LEGISLATIVA**

## CIRCOLARE N. 2/E



**Roma, 14 febbraio 2020**

**OGGETTO:** Detrazione per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti prevista dall'articolo 1, commi da 219 a 224 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge di bilancio 2020)

# INDICE

## PREMESSA

1. AMBITO SOGGETTIVO DI APPLICAZIONE: SOGGETTI AMMESSI
2. AMBITO OGGETTIVO DI APPLICAZIONE: INTERVENTI AMMESSI
  - 2.1 EFFICIENZA ENERGETICA - INTERVENTI INFLUENTI DAL PUNTO DI VISTA TERMICO O CHE INTERESSINO OLTRE IL 10% DELL'INTONACO DELLA SUPERFICIE DISPERDENTE LORDA COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO
3. DETRAZIONE SPETTANTE
4. ADEMPIMENTI E CONTROLLI
  - 4.1 ADEMPIMENTI DEI SOGGETTI IRPEF NON TITOLARI DI REDDITO D'IMPRESA
  - 4.2 ADEMPIMENTI DEI TITOLARI DI REDDITO DI IMPRESA (SOGETTI IRPEF E IRES)
  - 4.3 ADEMPIMENTI IN CASO DI INTERVENTI SULLE PARTI COMUNI DI EDIFICIO IN CONDOMINIO
5. MODALITÀ DI UTILIZZO DELLA DETRAZIONE
6. CUMULABILITÀ

## Premessa

Con la legge di bilancio 2020<sup>26</sup> è stata introdotta la disciplina<sup>27</sup> che consente una detrazione dall'imposta lorda (di seguito anche "*bonus facciate*"), pari al 90 per cento delle spese sostenute per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

In particolare, la disciplina sopra richiamata individua<sup>28</sup> le tipologie di interventi che danno diritto al "*bonus facciate*" e, per essi, la misura della detrazione spettante. Vengono, inoltre, stabilite le modalità di fruizione della detrazione<sup>29</sup> nonché le relative modalità applicative<sup>30</sup>.

I contribuenti interessati al "*bonus facciate*", in assenza di una disposizione normativa, non possono optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante né, in alternativa, all'utilizzo diretto della predetta detrazione, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi. Con la presente circolare si forniscono i primi chiarimenti di carattere interpretativo e di indirizzo operativo agli uffici dell'Agenzia delle entrate.

### 1. Ambito soggettivo di applicazione: soggetti ammessi

L'ambito di applicazione del "*bonus facciate*" è delineato al comma 219 dell'articolo 1 della Legge di bilancio 2020 (di seguito, si farà riferimento solo ai commi dell'articolo 1 della predetta Legge di bilancio 2020) in forza del quale *«le spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento»*.

Sotto il profilo soggettivo - tenuto conto del tenore letterale del citato comma 219, che introduce la detrazione ai fini dell'imposta lorda a favore

---

<sup>26</sup> Legge 27 dicembre 2019, n. 160, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 30 dicembre 2019, n. 45.

<sup>27</sup> Con l'articolo 1, commi da 219 a 223 della Legge di bilancio 2020.

<sup>28</sup> Si vedano i commi da 219 a 221, dell'articolo 1 della Legge di bilancio 2020.

<sup>29</sup> Articolo 1, comma 222 della Legge di bilancio 2020.

<sup>30</sup> Articolo 1, comma 223 che rinvia al regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41 recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio.

dei contribuenti che sostengono spese per la realizzazione degli interventi ivi previsti, senza porre ulteriori condizioni - la predetta detrazione riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati, a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari.

Trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, la stessa non può essere utilizzata dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva.

Sono esclusi, ad esempio, dalla possibilità di fruire del "*bonus facciate*", i soggetti titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfetario di cui all'articolo 1, commi da 54 a 89 della legge 23 dicembre 2014, n. 190, poiché il loro reddito (determinato forfetariamente) è assoggettato ad imposta sostitutiva. Tuttavia, qualora i soggetti titolari di redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva possiedano anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, potranno utilizzare il "*bonus facciate*" in diminuzione dalla corrispondente imposta lorda.

In particolare, rientrano nel campo soggettivo di applicazione della nuova disposizione (e, quindi, ammessi al "*bonus facciate*") le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, le società semplici, le associazioni tra professionisti e i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali)<sup>31</sup>.

Ai fini della detrazione, i soggetti beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà<sup>32</sup>. In particolare, i soggetti beneficiari devono:

- possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);

---

<sup>31</sup> Trattasi, nella specie, delle persone fisiche, gli enti e i soggetti di cui all'articolo 5 del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con il decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), non titolari di reddito d'impresa, nonché dei soggetti titolari di reddito d'impresa.

<sup>32</sup> La dichiarazione di notorietà deve essere effettuata nei modi e nei termini previsti dal decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.



- detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. Al fine di garantire la necessaria certezza ai rapporti tributari, la mancanza di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato, al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione.

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile, individuati ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del TUIR<sup>33</sup> nonché i conviventi di fatto<sup>34</sup>, sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori. La detrazione spetta a tali soggetti, a condizione che:

- siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori;

- le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicitarsi la convivenza. La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato), ovvero su quelli che non appartengono all'ambito "privatistico", quali gli immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

Per fruire del "*bonus facciate*" non è necessario che i familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato essendo sufficiente che attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi.

Hanno diritto alla detrazione anche:

- il promissario acquirente dell'immobile oggetto di intervento immesso nel possesso, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato;

- chi esegue i lavori in proprio limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

---

<sup>33</sup> Ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del TUIR si intendono per familiari il coniuge, il componente dell'unione civile di cui alla legge 20 maggio 2016, n. 76, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

<sup>34</sup> Come definiti ai sensi della predetta legge n. 76 del 2016.

## 2. Ambito oggettivo di applicazione: interventi ammessi

Sotto il profilo oggettivo, la detrazione è ammessa a fronte del sostenimento delle spese relative ad interventi finalizzati al recupero o restauro della “*facciata esterna*”, realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

L’agevolazione, pertanto, non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell’immobile né per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell’edificio preesistente inquadrabili nella categoria della “*ristrutturazione edilizia*”<sup>35</sup>.

Tanto premesso, la detrazione spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. In particolare, l’assimilazione alle predette zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l’edificio oggetto dell’intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti. Secondo quanto stabilito dall’articolo 2 del predetto decreto ministeriale n. 1444 del 1968, sono classificate «*zone territoriali omogenee*»:

- A) *le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;*
- B) *le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>».*

Restano escluse dal “*bonus facciate*” le spese sostenute per interventi effettuati su edifici ubicati, ad esempio, in zona C), o assimilate, vale a dire «*le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B)*» o in zona D), o

---

<sup>35</sup> Per la definizione di “interventi di ristrutturazione edilizia” cfr. articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.

assimilate, vale a dire «*parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati*».

Ai fini del riconoscimento del “*bonus facciate*”, gli interventi devono essere finalizzati al “*recupero o restauro*” della facciata esterna e devono essere realizzati esclusivamente sulle «*strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi*»<sup>36</sup>. In particolare, la detrazione spetta per:

- interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata;
- interventi sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;
- interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, su balconi, ornamenti o fregi.

La *ratio* della normativa in esame, dunque, è incentivare gli interventi edilizi, finalizzati al decoro urbano, rivolti a conservare l'organismo edilizio, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, in conformità allo strumento urbanistico generale e ai relativi piani attuativi, favorendo altresì interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

L'agevolazione, pertanto, riguarda gli interventi effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno). La detrazione non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico. Tali interventi comprendono, a titolo esemplificativo:

- il consolidamento, il ripristino, il miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza dell'impianto di riscaldamento e il rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, costituenti esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché la mera pulitura e tinteggiatura della superficie;
- il consolidamento, il ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi;

---

<sup>36</sup> Ciò in base al combinato disposto di cui ai commi 219, 220 e 221, dell'articolo 1 della Legge di bilancio 2020.

- 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.

Devono, invece, considerarsi escluse, stante il testo normativo, riferito alle facciate esterne e alle strutture opache verticali, 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, nonché le spese sostenute per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli. La detrazione, inoltre, spetta anche per:

- le spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica);

- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

## **2.1 Efficienza energetica - interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio**

Secondo quanto stabilito al comma 220, nell'ipotesi «*in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18 marzo 2008.*

*In tali ipotesi, ai fini delle verifiche e dei controlli si applicano i commi 3bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90».*

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 decreto del Ministro dello 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 in materia di prestazioni energetiche degli edifici e delle unità immobiliari<sup>37</sup>;
- i valori limite della trasmittanza termica delle strutture componenti l'involucro edilizio<sup>38</sup>.

Ai fini del “*bonus facciate*”, occorre comunque che i valori delle trasmittanze termiche delle strutture opache verticali da rispettare siano quelli inferiori tra quelli indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008<sup>39</sup> e quelli riportati nell'appendice B all'allegato 1 del decreto 26 giugno 2015 “*requisiti minimi*”.

Il calcolo della percentuale, prevista nella misura del 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, ai fini della individuazione delle opere agevolabili, va effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente; in sostanza, l'intervento deve interessare l'intonaco per oltre il 10 per cento della superficie lorda complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.

Il decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 “*requisiti minimi*” ed il decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008 non si applicano nei casi di esclusione previsti dal comma 3 dell'articolo 3 del citato decreto legislativo n. 192 del 2005. In particolare, sono esclusi dall'applicazione del predetto decreto legislativo, tra gli altri, gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136,

---

<sup>37</sup> Nel rispetto, cioè, dei criteri generali di cui all'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni.

<sup>38</sup> Come indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, come modificato dal decreto ministeriale 26 gennaio 2010.

<sup>39</sup> Come modificato dal decreto ministeriale 26 gennaio 2010.

comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, fatto salvo quanto disposto al comma 3-*bis*. Ai sensi di tale ultimo comma, gli immobili di notevole interesse pubblico sono esclusi dall'applicazione del predetto decreto legislativo solo nel caso in cui, previo giudizio dell'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione ai sensi del codice di cui al citato decreto legislativo n. 42 del 2004, il rispetto delle prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici.

Se parti della facciata sono rivestite in piastrelle o altri materiali che non rendono possibile realizzare interventi influenti dal punto di vista termico se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio, la verifica, circa il superamento del limite del 10 per cento, va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

### **3. Detrazione spettante**

Per la detrazione in esame, non è stabilito né un limite massimo di detrazione, né un limite massimo di spesa ammissibile. La detrazione, pertanto, spetta nella misura del 90 per cento calcolata sull'intera spesa sostenuta ed effettivamente rimasta a carico.

Resta fermo il potere dell'amministrazione, nell'ambito dell'attività di controllo, di verificare la congruità tra il costo delle spese sostenute oggetto di detrazione e il valore dei relativi interventi eseguiti.

La detrazione dall'imposta lorda può essere fatta valere ai fini sia dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) che dell'imposta sul reddito delle società (IRES) e si riferisce alle spese sostenute nel 2020 o, per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020.

Considerato che nel comma 219 viene utilizzata la locuzione «*spese documentate, sostenute nell'anno 2020*», senza altre condizioni volte a circoscrivere l'applicazione del "*bonus facciate*" alla data di avvio degli interventi, ai fini dell'imputazione delle spese stesse occorre fare riferimento:

i. per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e per gli enti non commerciali, al criterio di cassa e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono. Ad esempio, un intervento ammissibile iniziato a

luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020, consentirà la fruizione del *“bonus facciate”* solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020;

ii. per le imprese individuali, per le società e per gli enti commerciali, al criterio di competenza e, quindi, alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

Ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, per le spese relative ad interventi sulle parti comuni degli edifici rileva la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

Ad esempio, nel caso di bonifico eseguito dal condominio nel 2019, le rate versate dal condomino nel 2020, non danno diritto al *“bonus facciate”*; diversamente, nel caso di bonifico effettuato dal condominio nel 2020, le rate versate dal condomino nel 2019, nel 2020 o nel 2021 (prima della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020) danno diritto al *“bonus facciate”*.

La detrazione spetta sulle spese effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente. Ne consegue che la detrazione non spetta se le spese sono rimborsate e il rimborso non ha concorso al reddito; eventuali contributi ricevuti dal contribuente devono, dunque, essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione del 90 per cento.

Pertanto, ad esempio, qualora il contribuente persona fisica a fronte delle spese agevolabili riceve i contributi in periodi di imposta successivi a quelli in cui ha beneficiato della detrazione, tali contributi devono essere assoggettati a tassazione separata ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lett. *n-bis*), del TUIR.

Si considerano, invece, rimaste a carico le spese rimborsate per effetto di contributi che hanno concorso a formare il reddito in capo al contribuente.

#### **4. Adempimenti e controlli**

Come già precisato, gli interventi 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 del decreto *“requisiti minimi”* e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, quelli di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto 11 marzo 2008.

In tali ipotesi, è espressamente previsto che, ai fini delle verifiche e dei controlli, si applicano le disposizioni<sup>40</sup> che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. *ecobonus*).

In particolare, la richiamata normativa<sup>41</sup> prevede che, al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi di efficienza energetica, l'*Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile* (ENEA) elabora le informazioni contenute nelle richieste di detrazione pervenute per via telematica e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al Ministero dello sviluppo economico, al Ministero dell'economia e delle finanze, alle Regioni e alle Province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle rispettive competenze territoriali.

Inoltre, viene previsto<sup>42</sup> che, con uno o più decreti del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, siano definiti i requisiti tecnici necessari ai fini del cosiddetto "*ecobonus*", ivi compresi i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento, nonché le procedure e le modalità di esecuzione di controlli a campione, sia documentali che *in situ*, eseguiti dall'ENEA e volti ad accertare il rispetto dei requisiti che determinano l'accesso al beneficio.

La norma dispone, altresì, che nelle more dell'emanazione dei predetti decreti continua ad applicarsi il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 febbraio 2007 (contenente le disposizioni in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente *ecobonus*). Ne deriva che, per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, si applicano<sup>43</sup> le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti per gli interventi sull'involucro edilizio dal cosiddetto "*ecobonus*".

Trattandosi di interventi sulla parte opaca delle pareti verticali si applicano, in particolare, gli articoli 4 e 7 del citato decreto 19 febbraio 2007.

---

<sup>40</sup> In particolare, commi 3-bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

<sup>41</sup> Ci si riferisce al comma 3-bis dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

<sup>42</sup> Cfr., al riguardo, il comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

<sup>43</sup> Con le eccezioni previste dal citato comma 3 dell'articolo 3 del decreto legislativo n. 192 del 2005.



Gli interventi in questione saranno, pertanto, sottoposti ai controlli a campione previsti dal citato articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013.

#### **4.1 Adempimenti dei soggetti IRPEF non titolari di reddito d'impresa**

Il comma 219 prevede espressamente che le spese siano “*documentate*” dal contribuente; il comma 223 stabilisce, inoltre, che si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41, recante le norme di attuazione e le procedure di controllo in materia di detrazioni per le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR.

Considerato, tuttavia, che la predetta detrazione si applica esclusivamente ai fini dell'IRPEF, si ritiene che le disposizioni contenute nel citato decreto ministeriale riferite, in particolare, agli adempimenti, anche di tipo documentale, da porre in essere ai fini della detrazione di cui al citato articolo 16-*bis* del TUIR, trovino naturale applicazione anche ai fini del “*bonus facciate*” per i contribuenti persone fisiche soggetti alla predetta imposta. Pertanto, tali contribuenti che intendono avvalersi del “*bonus facciate*” sono tenuti a:

a) disporre il pagamento delle spese mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento - autorizzati in base alle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 11 del 2010 e al decreto legislativo n. 385 del 1993 (TUB) a prestare servizi di pagamento

- applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento) di cui all'articolo 25 del decreto legge n. 78 del 2010; a tal fine possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'*ecobonus* ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio;

b) indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione. Tale adempimento non è richiesto per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per

cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;

c) comunicare preventivamente la data di inizio dei lavori all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata, qualora tale comunicazione sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri;

d) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici, le fatture comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi e la ricevuta del bonifico di pagamento;

e) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici, le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare ovvero, nel caso in cui la normativa edilizia non preveda alcun titolo abilitativo, una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'articolo 47 del d.P.R. n. 445 del 2000, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente;

f) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici, per gli immobili non ancora censiti, copia della domanda di accatastamento;

g) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici le ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti;

h) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e tabella millesimale di ripartizione delle spese;

i) in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.

Tenuto conto che, come precisato al paragrafo 4, per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti dal citato decreto 19 febbraio 2007, nel caso in cui siano effettuati i predetti interventi, in aggiunta agli adempimenti sopra elencati, i contribuenti devono acquisire e conservare:

- l'asseverazione con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per

ciascuno di essi<sup>44</sup>. L'asseverazione redatta dal tecnico abilitato può essere sostituita con quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate;

- successivamente all'esecuzione degli interventi, l'attestato di prestazione energetica (APE), per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, che deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori.

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori, infine, deve essere inviata, esclusivamente in via telematica all'ENEA tramite il sito <https://detrazionifiscali.enea.it/>, la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati in cui vanno riportati: i dati identificativi dell'edificio e del soggetto che ha sostenuto le spese; la tipologia dell'intervento eseguito; il risparmio annuo di energia che ne è conseguito; il costo dell'intervento comprensivo delle spese professionali; l'importo utilizzato per il calcolo della detrazione. Le informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica sono comunicate attraverso la sezione "dati da APE" della scheda descrittiva. L'ENEA<sup>45</sup> adegua il portale attualmente in essere e la relativa modulistica per la trasmissione dei dati a cura dei soggetti beneficiari del "bonus facciate". La mancata effettuazione dei predetti adempimenti non consente la fruizione del "bonus facciate".

## **4.2 Adempimenti dei titolari di reddito di impresa (soggetti IRPEF e IRES)**

I soggetti titolari di reddito d'impresa che intendono avvalersi del "bonus facciate", devono effettuare gli adempimenti elencati nel paragrafo 4.1.

Non sono, invece, tenuti ad effettuare il pagamento mediante bonifico, in quanto il momento dell'effettivo pagamento della spesa non assume alcuna rilevanza per la determinazione di tale tipologia di reddito. L'imputazione degli interventi ammissibili al periodo di imposta di vigenza dell'agevolazione (i.e. 2020) avviene secondo le regole generali di competenza fiscale, previste dall'articolo 109 del TUIR che contiene un criterio generale, applicabile a tutte le categorie di costo rientranti nel

---

<sup>44</sup> Ai sensi dell'articolo 1, comma 6, del decreto 19 febbraio 2007, per tecnici abilitati si intendono i soggetti abilitati alla progettazione di edifici ed impianti nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente, iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali.

<sup>45</sup> Ai sensi del suddetto comma 3-ter del citato articolo 14, del decreto legge n. 63 del 2013.

*“bonus facciate”*, a prescindere dalla circostanza che il soggetto beneficiario applichi tale regola per la determinazione del proprio reddito imponibile ai fini delle imposte sul reddito.

Tenuto conto della finalità agevolativa della disciplina in esame e della procedura di fruizione della stessa, che non incide sulle ordinarie modalità di determinazione del reddito di impresa, non rilevano i diversi criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti per i soggetti:

- che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali di cui al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, anche nella formulazione derivante dalla procedura prevista dall'articolo 4, comma 7-ter, del decreto legislativo 28 febbraio 2005, n. 38;
- diversi dalle micro-imprese di cui all'articolo 2435-ter del codice civile, che redigono il bilancio in conformità alle disposizioni del codice civile.

### **4.3 Adempimenti in caso di interventi sulle parti comuni di edificio in condominio**

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un condominio, gli adempimenti necessari ai fini della fruizione del *“bonus facciate”* possono essere effettuati da uno dei condomini a ciò delegato o dall'amministratore del condominio che, nella generalità dei casi, provvede all'indicazione dei dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti relativi alle altre detrazioni spettanti a fronte di interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni. In tal caso, anche ai fini del *“bonus facciate”*, l'amministratore rilascia, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino, una certificazione delle somme corrisposte dal condomino, attestando, altresì, di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge. L'amministratore deve, inoltre, conservare la documentazione originale, al fine di esibirla a richiesta degli Uffici.

## **5. Modalità di utilizzo della detrazione**

La detrazione spettante deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo, da far valere nella dichiarazione relativa al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2020 e nei nove periodi d'imposta successivi e spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda.

L'importo che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun periodo d'imposta non può essere utilizzato in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi successivi o chiesto a rimborso.

## 6. Cumulabilità

Il comma 221 stabilisce che sono ammessi al "*bonus facciate*" esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi, mentre per gli interventi diversi da quelli appena menzionati restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica. Si tratta, in particolare, delle detrazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica degli edifici e di recupero del patrimonio edilizio, attualmente disciplinate rispettivamente dall'articolo 14 e dall'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013.

Si precisa, tuttavia, che gli interventi ammessi al "*bonus facciate*" possono astrattamente rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica riguardanti l'involucro, agevolabili ai sensi del citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, oppure tra quelli di recupero del patrimonio edilizio richiamati all'articolo 16 del medesimo decreto legge n. 63 del 2013. In considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

Qualora si attuino interventi sull'involucro riconducibili a diverse fattispecie agevolabili - essendo stati realizzati, ad esempio, nell'ambito dell'isolamento termico dell'involucro dell'intero edificio, sia interventi sulla parte opaca della facciata esterna, ammessi al "*bonus facciate*", sia interventi di isolamento della restante parte dell'involucro (facciate confinanti con chiostrine, cavedi, cortili, superfici orizzontali e verticali confinanti con vani freddi e terreno), esclusi dal predetto *bonus* ma rientranti tra quelli ammessi al cd. "*ecobonus*" - il contribuente potrà fruire di entrambe le agevolazioni a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Il "*bonus facciate*", inoltre, non è cumulabile con la detrazione spettante ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lett. g) del TUIR, ai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro dei beni soggetti al regime vincolistico ai sensi del citato decreto legislativo n. 42 del 2004.

\*\*\*

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA  
Ernesto Maria Ruffini

(firmato digitalmente)

## **ALLEGATO**

**Specifiche tecniche per la predisposizione e trasmissione telematica delle Comunicazioni dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica**

## **CONTENUTO E CARATTERISTICHE TECNICHE DEI DATI DELLE COMUNICAZIONI DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, EFFICIENZA ENERGETICA, RISCHIO SISMICO, IMPIANTI FOTOVOLTAICI E COLONNINE DI RICARICA**

### **1. AVVERTENZE GENERALI**

Il contenuto e le caratteristiche della fornitura dei dati relativi alle Comunicazioni per il riconoscimento del contributo a fondo perduto da trasmettere all'Agenzia delle entrate in via telematica sono contenuti nelle specifiche tecniche di seguito esposte.

**Prima di procedere alla trasmissione del file contenente le Comunicazioni, il soggetto che effettua la trasmissione telematica è tenuto a utilizzare il software distribuito dall'Agenzia delle entrate che provvede a sottoporre i dati delle Comunicazioni al controllo di correttezza formale e a generare il file controllato da inviare telematicamente all'Agenzia delle entrate (file con estensione.dcm).**

Le modalità per la trasmissione dei dati in via telematica sono stabilite con il decreto del 31 luglio 1998 (pubblicato nella G.U. del 12 agosto 1998, n. 187) e successive modificazioni.

### **2. CONTENUTO DELLA FORNITURA**

#### **2.1 Generalità**

Ciascuna fornitura dei dati in via telematica si compone di una sequenza di record aventi la lunghezza fissa di 1.900 caratteri. Ciascun record presente nella fornitura è contraddistinto da uno specifico "tipo-record" che ne individua il contenuto e che determina l'ordinamento all'interno della fornitura stessa.

I record previsti per la fornitura in via telematica della Comunicazione sono:

- record di tipo "A": è il record di testa della fornitura e contiene i dati identificativi della fornitura e il codice fiscale del soggetto responsabile dell'invio telematico (*fornitore*);
- record di tipo "B": è il record che contiene i dati del frontespizio delle Comunicazioni;
- record di tipo "C": è il record che contiene i dati relativi ai quadri delle Comunicazioni;
- record di tipo "Z": è il record di coda della fornitura e contiene alcuni dati riepilogativi della fornitura stessa.



## 2.2 La sequenza dei record

La sequenza dei record all'interno della fornitura deve rispettare le seguenti regole:

- presenza di un solo record di tipo "A", posizionato come primo record della fornitura;
- per ogni comunicazione presenza nell'ordine, di un unico record di tipo "B" e di tanti record di tipo "C" quanti sono necessari a contenere tutti i dati dei quadri presenti nella comunicazione; i record di tipo "C" relativi ad una stessa comunicazione devono essere ordinati per 'Progressivo modulo'. Nel caso di comunicazioni relative a condomini ciascun file può contenere esclusivamente una comunicazione e pertanto nel file potrà essere presente un solo record di tipo B.
- presenza di un solo record di tipo "Z", posizionato come ultimo record della fornitura.

## 2.3 La struttura dei record

I record di tipo "A", "B" e "Z" contengono unicamente campi posizionali, ovvero campi la cui posizione all'interno del record è fissa. La posizione, la lunghezza ed il formato di tali campi sono esposti in dettaglio nelle specifiche di seguito riportate. In coda ai record di ciascun tipo sono riportati 3 caratteri di controllo, così come descritto in dettaglio nelle specifiche che seguono.

I record di tipo "C" sono invece composti da:

- una prima parte, contenente campi posizionali, avente una lunghezza di 89 caratteri. In particolare, il campo "Progressivo modulo" che deve essere univoco e crescente (con incrementi di una unità).
- una seconda parte, avente una lunghezza di 1.800 caratteri, costituita da una tabella di 75 elementi da utilizzare per l'esposizione dei dati presenti nei quadri della Comunicazione; ciascuno di tali elementi è costituito da un campo-codice di 8 caratteri e da un campo-valore di 16 caratteri.

Il campo-codice ha la seguente struttura:

- primo e secondo carattere che individuano il quadro;
- terzo, quarto e quinto carattere che individuano il numero di rigo del quadro;
- sesto, settimo e ottavo carattere che individuano il numero di colonna all'interno del rigo.

L'elenco dei campi-codice e la configurazione dei relativi campi-valore è dettagliatamente descritto nelle specifiche di seguito riportate.

Si precisa che, qualora la tabella che costituisce la seconda parte del record di tipo "C" non fosse sufficiente ad accogliere tutti i dati della comunicazione, sarà necessario predisporre un nuovo record di tipo "C".

- una terza parte, di lunghezza **11** caratteri, destinata ad accogliere uno spazio non utilizzato di **8** caratteri e **3** caratteri di controllo del record.

## 2.4 La struttura dei dati

### 2.4.1 Campi posizionali

I campi posizionali, vale a dire i campi dei record di tipo "A", "B", "Z" e della prima parte del record di tipo "C", possono assumere struttura numerica o alfanumerica e per ciascuno di essi è indicato, nelle specifiche che seguono, il simbolo NU o AN rispettivamente.

Nel caso di campi destinati a contenere alcuni dati particolari (ad esempio date, percentuali, ecc.), nella colonna "Formato" è indicato il particolare formato da utilizzare.

L'allineamento e la formattazione dei campi posizionale sono descritti nella tabella che segue.

Sigla formato	Descrizione	Formattazione	Esempio di allineamento
AN	Campo alfanumerico	Spazio	'STRINGA'
CF	Codice fiscale (16 caratteri) Codice fiscale numerico (11 caratteri)	Spazio	'RSSGNN60R30H501U' '02876990587'
CN	Codice fiscale numerico (11 caratteri)	Zero	'02876990587'
DT	Data (formato GGMMAAAA)	Zero	'05051998'
DA	Data (formato AAAA)	Zero	'2020'
NU	Campo numerico positivo	Zero	'001234' '123456'
CB	Casella barrata Se la casella è barrata vale 1 altrimenti è zero	Zero	'1'

### 2.4.2 Campi non posizionali

I campi non posizionali, vale a dire quelli relativi alla tabella che costituisce la seconda parte del record di tipo "C", assumono la configurazione riportata nel seguente prospetto:

Sigla formato	Descrizione	Allineamento	Esempio
AN	Campo alfanumerico	Sinistra	'STRINGA'
CB	Casella barrata Campo composto da 15 spazi e un numero (che può valere esclusivamente 1) N.B. Se la casella non è barrata il campo è da considerare assente	Destra	'1'
CF	Codice fiscale (16 caratteri) Codice fiscale numerico (11 caratteri)	Sinistra Sinistra con 5 spazi a destra	'RSSGNN60R30H501U' '028769900387'
DT	Data nel formato GGMMAAAA Non può essere successiva alla data corrente	Destra con 8 spazi significativi a sinistra	'05052008'
DN	Data nel formato GGMMAAAA	Destra con 8 spazi significativi a sinistra	'05052008'
NU	Campo numerico positivo	Destra con spazi significativi a sinistra	'1234'
Nx	Campo numerico al massimo di 16 cifre allineate a destra (z assume valori da 1 a 16)	Destra con spazi significativi a sinistra	N1 = '1' N2 = '01' N10 = '0103382951'

## 2.5 Regole generali

Si precisa che nella parte non posizionale dei record a struttura variabile devono essere riportati esclusivamente i dati della Comunicazione il cui contenuto sia un valore diverso da zero e da spazi.

Tutti i caratteri alfabetici devono essere impostati in maiuscolo.

Tutti gli importi devono essere riportati in unità di euro arrotondando l'importo per eccesso, se la frazione decimale è uguale o superiore a cinquanta centesimi di euro, per difetto, se inferiore a detto limite.

## 2.5.1 Codice fiscale del fornitore

Il codice fiscale del fornitore (campo 5 del record A) deve essere formalmente corretto e registrato in Anagrafe tributaria. La non registrazione determina lo scarto dell'intero file in fase di accoglienza.

## 2.5.2 Controlli relativi alle Comunicazioni

### 2.5.2.1 Codici fiscali e controlli anagrafici

**Tutti i codici fiscali presenti nella Comunicazione devono essere formalmente corretti e registrati in Anagrafe tributaria.** La non registrazione determina lo scarto della Comunicazione in fase di accoglienza.

Nel caso di omocodia del codice fiscale di persona fisica risolta dall'Agenzia delle entrate con l'attribuzione di un nuovo codice fiscale, l'indicazione nella Comunicazione del precedente codice fiscale (omocodice) determina lo scarto della Comunicazione in fase di accoglienza.

Soggetti beneficiari (campo 9 del record B e campi CC001001, CC002001, CC003001, CC004001, CC005001, CC006001, CC007001, CC008001, CC009001 e CC010001)

Se il beneficiario è una persona fisica il codice fiscale deve risultare appartenente ad un soggetto non deceduto alla data del 1° gennaio dell'anno di spesa indicato (campo 40 del record B). L'indicazione di codice fiscale relativo ad un soggetto beneficiario deceduto determina lo scarto della Comunicazione in fase di accoglienza.

Se il beneficiario è una persona non fisica il codice fiscale deve risultare appartenente ad un soggetto non estinto alla data del 1° gennaio dell'anno di spesa indicato (campo 40 del record B). L'indicazione di codice fiscale relativo ad un soggetto beneficiario estinto determina lo scarto della Comunicazione in fase di accoglienza.

### 2.5.2.2 Visto di conformità

La compilazione della sezione relativa al visto di conformità è obbligatoria nel caso di presenza di una delle due sezioni relative alle Asseverazioni da compilare a seguito di interventi che danno diritto al Superbonus.

Nel caso di comunicazione relativa ad un soggetto beneficiario (campo 8 del record B uguale a '1') la Comunicazione potrà essere inviata **esclusivamente** dal soggetto che appone il Visto compilando, a seconda se Caf o professionista, rispettivamente i campi 23 e 24 del record B ovvero il campo 25 del record B e dovrà risultare compilato il campo Firma (campo 26 del record B).

Nel caso di comunicazione relativa ad un condominio (campo 8 del record B uguale a '2') la Comunicazione potrà essere inviata oltre che dal soggetto che appone il visto anche da un amministratore di condominio (o condomino incaricato in caso di condominio minimo) non abilitato all'apposizione del visto. In questo secondo caso nella sezione del visto dovrà essere indicato il codice fiscale del soggetto che appone il visto compilando, a seconda se Caf o professionista, rispettivamente i campi 23 e 24 del record B ovvero il campo 25 del record B e non dovrà essere compilato il campo Firma (campo 26 del record B).

Affinchè l'opzione di cessione del credito possa produrre validamente effetti, il codice fiscale del soggetto che appone il visto di conformità dovrà risultare presente negli appositi elenchi dei soggetti abilitati ad apporre il visto.

### ***2.5.2.3 Asseverazione Efficienza Energetica***

La compilazione della presente sezione è obbligatoria a fronte di interventi di efficientamento energetico che danno diritto al Superbonus (le casistiche sono descritte dettagliatamente nell'apposita sezione del record B).

L'indicazione di un codice univoco identificativo ENEA non esistente o non congruente con i codici fiscali dei soggetti beneficiari determina lo scarto della Comunicazione in fase di accoglienza.

### ***2.5.2.4 Asseverazione Rischio Sismico***

La compilazione della presente sezione è obbligatoria a fronte di interventi di riduzione del rischio sismico che danno diritto al Superbonus (le casistiche sono descritte dettagliatamente nell'apposita sezione del record B).

### ***2.5.2.5 Opzione esercitata in relazione a uno stato di avanzamento lavori (SAL)***

In caso di opzione esercitata in relazione ad un SAL, per gli stati di avanzamento lavori successivi al primo deve essere indicato il protocollo telematico relativo alla prima comunicazione inviata. L'indicazione di un numero di protocollo inesistente o non attribuito alla prima comunicazione validamente accolta (non annullata e non sostituita) relativa allo stesso soggetto (campo 2 del record B) in relazione alla stessa Tipologia di intervento (campo 35 del record B) del precedente invio determina lo scarto della Comunicazione in fase di accoglienza.

### ***2.5.2.6 Importo complessivo della spesa sostenuta***

Per gli interventi da 1 a 3, da 13 a 17 e da 19 a 27 l'importo complessivo della spesa sostenuta (campo 39 del record B) non può essere superiore ai valori riportati in Tabella 1 in relazione alla Tipologia dell'intervento.

Per gli interventi da 4 a 12 l'importo della detrazione indicata nel quadro C non può essere superiore ai valori riportati in Tabella 1 in relazione alla Tipologia dell'intervento.

<b>Codice intervento</b>	<b>Limite di spesa in euro (campo 39 del record B)</b>	<b>Limite di detrazione in euro (campo CC000004 o CC000005) oppure (campo CC001004)</b>
1	Se presente il campo 8 del record B ed è uguale a '1' il limite è 50.000 altrimenti è 40.000 x il n. unità (campo 38 del record B) fino ad un massimo di 8 + 30.000,00 x il n. unità eccedenti le 8	
2	Se presente il campo 8 del record B ed è uguale a '1' il limite è 30.000 altrimenti è 20.000 x il n. unità (campo 38 del record B) fino ad un massimo di 8 + 15.000,00 x il n. unità eccedenti le 8	
3	153.846,15	
4		60.000
5		60.000
6		30.000
7		30.000
8		60.000
9		60.000
10		30.000
11		100.000
12		senza limite
13	Se presente il campo 8 del record B ed è uguale a '1' il limite è 96.000 altrimenti è 96.000 x il n. unità (campo 38 del record B)	

14	Se presente il campo 8 del record B ed è uguale a '1' il limite è 96.000 altrimenti è 96.000 x il n. unità (campo 38 del record B)	
15	Se presente il campo 8 del record B ed è uguale a '1' il limite è 96.000 altrimenti è 96.000 x il n. unità (campo 38 del record B)	
16	96.000,00	
17	96.000,00	
18	senza limite	
19	48.000,00	
20	48.000,00	
21	3.000,00	
22	40.000,00 x il n. unità (campo 38 del record B)	
23	40.000,00 x il n. unità (campo 38 del record B)	
24	136.000,00 x il n. unità (campo 38 del record B)	
25	136.000,00 x il n. unità (campo 38 del record B)	
26	96.000,00	
27	96.000,00	

Tabella 1

### **2.5.2.7 Percentuale di detrazione e Numero rate**

In relazione a ciascun beneficiario presente nel quadro C l'Ammontare del credito ceduto / contributo sotto forma di sconto non può essere superiore alla Spesa sostenuta dal singolo beneficiario moltiplicata alla percentuale desunta dalla Tabella 2 in relazione alla Tipologia dell'intervento.

Il numero rate residue del beneficiario presente nel quadro C deve essere uguale al valore calcolato come segue.

Determinare:

AC = anno comunicazione cessione rate residue

AS = anno di sostenimento della spesa

N = numero complessivo delle rate (5 o 10) desunto dalla Tabella 2 in relazione alla Tipologia dell'intervento

Se  $(AC - AS) = 1$ , le rate residue cedibili sono sempre pari a  $N-1$ .

Se  $(AC - AS) \geq 2$ :

- se la comunicazione è presentata entro il 16 marzo, il numero di rate residue è pari a  $N - (AC - AS) + 1$ ;
- se la comunicazione è presentata dopo il 16 marzo, il numero di rate residue è pari a  $N - (AC - AS)$ .

Se  $(AC - AS) = 0$  (ossia se la comunicazione di cessione delle rate residue è inviata nello stesso anno di sostenimento della spesa) la comunicazione è scartata.

	Intervento ordinario 1° sem. 2020	Superbonus o trainato 2° sem. 2020 e 2021 (Record B campo 40 = 2021 oppure Record B campo 41 = 2)	Intervento ordinario 2° sem. 2020 e 2021 (Record B campo 40 = 2021 oppure Record B campo 41 = 2)			
	Record B campo 41 = 1	Record B campo 35 = 1 o 2 oppure Record B campi 36 o 37 = 1	Record B campo 35 diverso da 1 e 2 e Record B campi 36 e 37 = 0			
Codice intervento	% detrazione	N. rate	% detrazione	N. rate	% detrazione	N. rate
1			110	5		
2			110	5		
3	65	10			65	10
4	65	10	110	5	65	10
5	50	10	110	5	50	10
6	50	10	110	5	50	10
7	65	10	110	5	65	10
8	65	10	110	5	65	10
9	50	10	110	5	50	10
10	50	10	110	5	50	10
11	65	10	110	5	65	10
12	65	10	110	5	65	10
13	50	5	110	5	50	5



14	75 condomini 70 (singole unità)	5	110	5	75 condomini 70 (singole unità)	5
15	85 condomini 80 (singole unità)	5	110	5	85 condomini 80 (singole unità)	5
16	50	10	110	5	50	10
17	50	10	0	0	50	10
18	90	10	0	0	90	10
19	0	0	110	5	0	0
20	0	0	110	5	0	0
21	50	10	110	5	50	10
22	70	10	0	0	70	10
23	75	10	0	0	75	10
24	80	10	0	0	80	10
25	85	10	0	0	85	10
26	75	5	110	5	75	5
27	85	5	110	5	85	5

Tabella 2

### **2.5.2.8 Termine presentazione comunicazione in caso di cessione del credito residuo non fruito (campo CC000007)**

In caso di cessione del credito residuo non fruito la comunicazione deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione. Nel campo CC000007, presente nel solo tracciato telematico e da compilare esclusivamente in caso di presenza dei campi CC000005 e CC000006, deve essere indicata la data di scadenza del termine, determinato sulla base dei dati dichiarati nella comunicazione, entro il quale può essere presentata la comunicazione per essere considerata valida.

L'anno di scadenza indicato nel campo deve essere congruente con quanto indicato in Tabella 3 in relazione all'anno di sostenimento della spesa (campo 40 del record B), alla rateizzazione e al numero di rate residue (campo CC000006).

Rate residue	Anno spesa 2020		Anno spesa 2021	
	Rateizzazione 5	Rateizzazione 10	Rateizzazione 5	Rateizzazione 10
9		2022		2023
8		2023		2024
7		2024		2025
6		2025		2026
5		2026		2027
4	2022	2027	2023	2028
3	2023	2028	2024	2029
2	2024	2029	2025	2030
1	2025	2030	2026	2031

Tabella 3

Ad es. in caso di spesa sostenuta nel 2020, di rateizzazione in 5 rate e di cessione di 4 rate il campo CC000007 dovrà essere impostato al valore "16032022".

### 2.5.3 Sostituzione di una Comunicazione precedentemente inviata

È possibile sostituire una Comunicazione precedentemente inviata mediante l'invio di una Comunicazione Sostitutiva. In tale Comunicazione dovranno risultare compilati i campi 32 e 33 del record B nei quali andranno riportati gli estremi del protocollo telematico della comunicazione che precedentemente inviata. I dati indicati nella nuova Comunicazione sostituiranno integralmente i dati della precedente comunicazione. L'indicazione di un numero di protocollo inesistente o attribuito ad una precedente comunicazione annullata o sostituita o non attribuito ad una precedente comunicazione validamente accolta relativa allo stesso soggetto del precedente invio determina lo scarto della Comunicazione in fase di accoglienza.

La sostituzione di una comunicazione può essere richiesta entro il 5 del mese successivo quello di invio della Comunicazione da sostituire. Le richieste di sostituzione pervenute successivamente a tale data saranno scartate in fase di accoglienza

### 2.5.4 Annullamento della Comunicazione

È possibile annullare integralmente una Comunicazione precedentemente inviata mediante l'invio di una Comunicazione di Annullamento. In tale Comunicazione

dovranno risultare compilati i campi 32, 33 e 34 del record B nei quali andranno riportati gli estremi del protocollo telematico della comunicazione che si intende annullare e non dovranno essere compilati i dati dei quadri A, B, C e D. L'indicazione di un numero di protocollo inesistente o attribuito ad una precedente comunicazione annullata o sostituita o non attribuito ad una precedente comunicazione validamente accolta relativa allo stesso soggetto del precedente invio determina lo scarto della Comunicazione in fase di accoglienza.

L'annullamento di una comunicazione può essere richiesto entro il 5 del mese successivo quello di invio della Comunicazione da annullare. Le richieste di annullamento pervenute successivamente a tale data saranno scartate in fase di accoglienza.

### 2.5.5 Termine invio telematico

Le comunicazioni devono essere trasmesse entro il 16 marzo dell'anno successivo quello di sostenimento della spesa (campo 40 del record B).

La presentazione di una Comunicazione in data successiva al 16 marzo dell'anno seguente quello di sostenimento della spesa determina lo scarto della Comunicazione in fase di accoglienza.

Si precisa che le comunicazioni di annullamento o sostituzione di una comunicazione trasmessa nel mese di marzo possono essere inviate entro il 5 aprile dello stesso anno.

Qualora risultino compilati i campi relativi al credito ceduto relativo alle rate residue (campi CC000005 e CC005006), saranno scartate le comunicazioni inviate successivamente alla data indicata nel campo CC000007.

La presentazione di una Comunicazione in data successiva al termine così determinato comporta lo scarto della Comunicazione in fase di accoglienza. Di seguito si riporta la descrizione dei campi relativi ai record "A", "B", "C" e "Z".

Record di tipo "A"

RECORD DI TIPO "A" :					
Campo	Descrizione	Posizione	Configurazione		Controlli bloccanti/ Valori ammessi
			Lunghezza	Formato	
1	Tipo record	1	1	AN	Impostare ad 'A'
2	Filler	2	14	AN	
3	Codice fornitura	16	5	AN	Impostare a "CIR20"

4	Tipo fornitore	21	2	NU	Assume i valori: 01 - Soggetto beneficiario o condominio 02 - Amministratore di condominio con abilitazione Entratel M10 o M11 10 - Intermediario
5	Codice fiscale del fornitore	23	16	AN	Impostare sempre Il codice fiscale deve essere formalmente corretto e registrato in Anagrafe tributaria. Se il tipo fornitore è '01' e il codice carica (campo 13 del record B) è diverso da '2' e da '7' il codice fiscale del fornitore deve essere uguale al codice fiscale del soggetto beneficiario o condominio o condomino incaricato (campo 2 del record B) Se il tipo fornitore è '01' e il codice carica (campo 13 del record B) è uguale a '2' o '7' il codice fiscale del fornitore deve essere uguale al codice fiscale del rappresentante (campo 12 del record B) Se il tipo fornitore è '02' il codice fiscale del fornitore deve essere uguale al codice fiscale dell'amministratore di condominio

					(campo 17 del record B)
<b>Spazio non utilizzato</b>					
6	Filler	39	483	AN	
7	Filler	522	4	NU	
8	Filler	526	4	NU	
<b>Spazio a disposizione dell'utente</b>					
9	Campo utente	530	100	AN	
<b>Spazio non disponibile</b>					
10	Filler	630	1068	AN	
11	Spazio riservato al Servizio Telematico	1698	200	AN	
<b>Ultimi tre caratteri di controllo del record</b>					
12	Filler	1898	1	AN	Impostare al valore "A"
13	Filler	1899	2	AN	Impostare i valori esadecimali 'OD' e 'OA' (caratteri ASCII 'CR' ed 'LF')

RECORD DI TIPO "B"					
Campo	Descrizione	Posizione	Configurazione		Controlli bloccanti/ Valori ammessi
			Lunghezza	Formato	
1	Tipo record	1	1	AN	Vale "B"
2	Codice fiscale del soggetto beneficiario o condominio o condomino incaricato	2	16	CF	Dato obbligatorio. Se il campo 8 assume valore 1 deve essere uguale al campo 9 Se il campo 8 assume valore 2 deve essere uguale al campo 15

					oppure al campo 17 se il campo 16 assume il valore 2
3	Progressivo modulo	18	8	NU	Vale 1
4	Filler	26	1	AN	
5	Filler	27	27	AN	
6	Spazio a disposizione dell'utente per l'identificazione della istanza	54	20	AN	
7	Identificativo del produttore del software (codice fiscale)	74	16	AN	
8	Tipo soggetto	90	1	NU	Dato Obbligatorio Valori ammessi: 1, 2 Vale 1 se la comunicazione è relativa ad un solo soggetto beneficiario Vale 2 se la comunicazione è relativa ad un condominio
<b>DATI DEL BENEFICIARIO</b>					
9	Codice fiscale del soggetto beneficiario	91	16	CF	Dato obbligatorio se il campo 8 assume valore 1 Il codice fiscale deve essere conforme alle indicazioni previste al paragrafo "Regole generali" delle presenti specifiche tecniche. Il mancato rispetto di tali indicazioni determina lo scarto dell'istanza in fase di accettazione.
10	Telefono	107	12	AN	Può essere presente solo se presente il campo 9 Deve essere numerico

11	Email	119	100	AN	Può essere presente solo se presente il campo 9
----	-------	-----	-----	----	---

Campo	Descrizione	Posizione	Configurazione		Controlli bloccanti/ Valori ammessi
			Lunghezza	Formato	
<b>DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE DEL BENEFICIARIO</b>					
La sezione può essere presente solo se presente il campo 9					
12	Codice fiscale del rappresentante	219	16	CF	Dato obbligatorio se il campo 9 corrisponde ad un codice fiscale di un soggetto diverso da persona fisica Il codice fiscale deve essere conforme alle indicazioni previste al paragrafo "Regole generali" delle presenti specifiche tecniche. Il mancato rispetto di tali indicazioni determina lo scarto dell'istanza in fase di accettazione.
13	Codice carica	235	2	NU	Obbligatorio se presente il campo 12 Valori ammessi: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12.
<b>FIRMA DEL BENEFICIARIO</b>					
14	Firma	237	1	CB	Dato obbligatorio se presente il campo 9 Può essere presente solo se presente il campo 9
<b>CONDOMINIO</b>					
15	Codice fiscale del condominio	238	11	CN	Dato obbligatorio se il campo 8 assume valore 2 e non è presente il campo 16 Il codice fiscale deve essere conforme alle indicazioni previste al paragrafo "Regole generali" delle presenti specifiche tecniche. Il mancato rispetto di tali indicazioni determina lo scarto dell'istanza in fase di accettazione.

16	Condominio minimo	249	1	NU	Valori ammessi: 1, 2 Può essere presente solo se il campo 8 assume valore 2 Il dato è obbligatorio in caso di assenza del campo 15
17	Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato	250	16	CF	Dato obbligatorio se il campo 8 assume valore 2 Può essere presente se il campo 8 assume valore 2 Il codice fiscale deve essere conforme alle indicazioni previste al paragrafo "Regole generali" delle presenti specifiche tecniche. Il mancato rispetto di tali indicazioni determina lo scarto dell'istanza in fase di accettazione.
18	Email	266	100	AN	Può essere presente solo se il campo 8 assume valore 2
19	Firma	366	1	CB	Dato obbligatorio se il campo 8 assume valore 2 Può essere presente solo se il campo 8 assume valore 2

Campo	Descrizione	Posizione	Configurazione		Controlli bloccanti/ Valori ammessi
			Lunghezza	Formato	
<b>IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA</b>					
20	Codice fiscale del soggetto incaricato	367	16	CF	Dato obbligatorio se il campo 4 del record A è uguale a 10 ed il campo 5 del record A è diverso dal soggetto beneficiario (campo 2 del record B) e dal rappresentante (campo 12 del record B) in caso di codice carica (campo 13 del record B) uguale a 2 o 7. Il codice fiscale deve essere conforme alle indicazioni previste al paragrafo "Regole generali" delle presenti specifiche tecniche. Il mancato



					rispetto di tali indicazioni determina lo scarto della comunicazione in fase di accettazione.
21	Data dell'impegno	383	8	DT	Dato obbligatorio se presente il campo 20 Non può essere presente in assenza del campo 20
22	Firma del soggetto incaricato	391	1	CB	Dato obbligatorio se presente il campo 20 Non può essere presente in assenza del campo 20
<b>VISTO DI CONFORMITÀ</b>					
<b>Se presente un campo da 27 a 31 la sezione è obbligatoria altrimenti non deve essere compilata</b>					
23	Codice fiscale del responsabile del C.A.F.	392	16	CF	Deve essere un codice fiscale di persona fisica Il campo è alternativo al campo 25
24	Codice fiscale del C.A.F	408	11	CN	Il dato è obbligatorio se presente il campo 23 e può essere presente solo se presente il campo 23
25	Codice fiscale del professionista	419	16	CF	Deve essere un codice fiscale di persona fisica Il campo è alternativo al campo 23 Se il campo è presente deve essere uguale al campo 20, se quest'ultimo è presente ed è riferito ad una persona fisica

26	Firma	435	1	CB	<p>Il campo può essere presente solo se presenti i campi 23 o 25.</p> <p>Il dato è obbligatorio se la sezione è presente ed il campo 8 del record B è uguale a '1'</p> <p>Se il campo 8 del record B è uguale a '2'</p> <p>(Condominio) e il codice fiscale del visitatore (campo 23 o 25) è uguale al campo 17 (amministratore) ovvero al campo 20 (soggetto che assume l'impegno alla trasmissione) il campo 26 è obbligatorio.</p>
----	-------	-----	---	----	---

Campo	Descrizione	Posizione	Configurazione		Controlli bloccanti/ Valori ammessi
			Lunghezza	Formato	
<b>ASSEVERAZIONE EFFICIENZA ENERGETICA</b>					
<b>Se il campo 35:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assume i valori 1 e 2 oppure</li> <li>- assume i valori da 4 a 12, 16, da 19 a 21 e sono barrate le caselle 36 o 37 la sezione è obbligatoria altrimenti non deve essere compilata</li> </ul>					
27	Codice ricevuta ENEA	436	24	AN	<p>Il dato deve essere conforme alle indicazioni previste al paragrafo "Regole generali" delle presenti specifiche tecniche. Il mancato rispetto di tali indicazioni determina lo scarto dell'istanza in fase di accettazione.</p>
28	Polizza assicurativa	460	1	CB	<p>Il dato è obbligatorio se presente il campo 27 e può essere presente solo se presente il campo 27</p>

**ASSEVERAZIONE RISCHIO SISMICO**

Se:

- il campo 35 assume uno dei seguenti valori 13, 14, 15, 26, 27
- il campo 36 assume valore '1'
- il campo 40 assume valore 2020 ed il campo 41 assume valore 2 oppure il campo 40 assume valore 2021 la sezione è obbligatoria altrimenti non deve essere compilata

29	Codice identificativo dell'asseverazione	461	19	AN	Il dato deve essere conforme alle indicazioni previste al paragrafo "Regole generali" delle presenti specifiche tecniche. Il mancato rispetto di tali indicazioni determina lo scarto dell'istanza in fase di accettazione.
30	Codice fiscale del professionista	480	16	CF	Il dato è obbligatorio se presente il campo 29 e può essere presente solo se presente il campo 29. Deve essere un codice fiscale di persona fisica.
31	Polizza assicurativa	496	1	CB	Il dato è obbligatorio se presente il campo 29 e può essere presente solo se presente il campo 29.

**ANNULLAMENTO O SOSTITUZIONE DELLA COMUNICAZIONE**

32	Protocollo telematico di trasmissione della comunicazione da annullare o sostituire - Identificativo	497	17	NU	Il dato deve essere conforme alle indicazioni previste al paragrafo "Regole generali" delle presenti specifiche tecniche. Il mancato rispetto di tali indicazioni determina lo scarto dell'istanza in fase di accettazione.
33	Protocollo telematico di trasmissione della comunicazione	514	6	NU	Il dato deve essere conforme alle indicazioni previste al paragrafo "Regole generali" delle presenti specifiche tecniche. Il mancato

	da annullare o sostituire - Progressivo				rispetto di tali indicazioni determina lo scarto dell'istanza in fase di accettazione.
34	Flag annullamento	520	1	CB	Può essere presente solo se presenti i campi 32 e 33

Campo	Descrizione	Posizione	Configurazione		Controlli bloccanti/ Valori ammessi
			Lunghezza	Formato	
<b>QUADRO A - INTERVENTO</b>					
<b>Il quadro è obbligatorio se non è presente il campo 34 del record B (annullamento)</b>					
<b>Il quadro non può essere presente se è presente il campo 34 del record B (annullamento)</b>					
35	Tipologia di intervento	521	2	NU	Dato obbligatorio Valori ammessi: da 1 a 27 Non può assumere i valori da 22 a 25 se il campo 8 vale '1' Non può assumere i valori da 26 e 27 se il campo 8 vale '2'
36	Intervento Superbonus	523	1	CB	Può essere presente solo se il campo 35 assume i valori da 4 a 16 o da 19 a 21 o 26 o 27 e se il campo 40 assume valore 2020 ed il campo 41 assume valore 2 oppure se 40 assume valore 2021
37	Intervento su immobile con restrizioni edilizie – Superbonus	524	1	CB	Può essere presente solo se il campo 35 assume i valori da 4 a 12, 16 o da 19 a 21 e se il campo 40 assume valore 2020 ed il campo 41 assume valore 2 oppure se 40 assume valore 2021
38	N. unità presenti nel condominio	525	3	NU	Dato obbligatorio se presenti il campo 15 o il campo 16 del record B Non può essere compilato se presente il campo 9 del record B Non può essere inferiore al numero di righe presenti nel quadro B

					Non può essere superiore al numero di righe presenti nel quadro B (segnalazione di warning)
39	Importo complessivo della spesa sostenuta	528	10	NU	Dato obbligatorio L'importo non può essere superiore all'importo della spesa massima desunta dalla tabella 1 in base alla tipologia intervento (campo 35 del record B) Se il campo 8 del record B è uguale ad '2' (condominio) la somma degli importi di colonna 3 del quadro C (spesa sostenuta) di tutti i soggetti beneficiari non può essere superiore a tale importo
40	Anno di sostenimento della spesa	538	4	DA	Dato obbligatorio Non può essere inferiore al 2020 Non può essere superiore all'anno di presentazione della comunicazione Valori ammessi: 2020, 2021

Campo	Descrizione	Posizione	Configurazione		Controlli bloccanti/ Valori ammessi
			Lunghezza	Formato	
41	Periodo 2020	542	1	NU	Il dato è obbligatorio se il campo 40 assume valore 2020 Il dato non deve essere presente se il campo 40 assume valore diverso da 2020 Valori ammessi: 1, 2 Il valore 1 non è compatibile con la Tipologia di intervento 1 e 2 (campo 35) e con la presenza dei campi 36 e 37

42	Stato di avanzamento dei lavori	543	1	NU	In caso di Superbonus può assumere i valori da 1 a 3
43	Protocollo telematico di trasmissione della 1a comunicazione - Identificativo	544	17	NU	Obbligatorio se il campo 42 assume valore maggiore di 1 Il dato deve essere conforme alle indicazioni previste al paragrafo "Regole generali" delle presenti specifiche tecniche. Il mancato rispetto di tali indicazioni determina lo scarto dell'istanza in fase di accettazione.
44	Protocollo telematico di trasmissione della 1a comunicazione - Progressivo	561	6	NU	Obbligatorio se il campo 42 assume valore maggiore di 1 Il dato deve essere conforme alle indicazioni previste al paragrafo "Regole generali" delle presenti specifiche tecniche. Il mancato rispetto di tali indicazioni determina lo scarto dell'istanza in fase di accettazione.
45	1° anno di sostenimento della spesa	567	4	DA	Obbligatorio se il campo 42 assume valore maggiore di 1 Non può essere inferiore al 2020 Non può essere superiore all'anno di presentazione della comunicazione
46	Filler	571	1327	AN	
<b>Ultimi tre caratteri di controllo del record</b>					
47	Filler	1898	1	AN	
48	Filler	1899	2	AN	

RECORD DI TIPO "C" :					
CAMPI POSIZIONALI (da carattere 1 a carattere 89)					
Campo	Descrizione	Posizione	Configurazione		Controlli bloccanti
			Lunghezza	Formato	
1	Tipo record	1	1	AN	Vale "C"
2	Codice fiscale del soggetto beneficiario o condominio o condomino incaricato	2	16	AN	Impostare sempre Deve essere riportato il codice fiscale indicato nel campo 2 del record B
3	Progressivo modulo	18	8	NU	Impostare ad 1 per il primo modulo di ogni quadro compilato, incrementando tale valore di una unità per ogni ulteriore modulo
4	Spazio a disposizione dell'utente	26	3	AN	
5	Filler	29	25	AN	
6	Spazio utente	54	20	AN	
7	Identificativo produttore software	74	16	AN	
CAMPI NON POSIZIONALI (da carattere 90)					
Quadro riga colonna	Descrizione	Configurazione			Controlli bloccanti
		Formato	Valori ammessi	Mono Modulo	Controlli
<b>QUADRO B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO</b>					
Il quadro è obbligatorio se non è presente il campo 34 del record B (annullamento)					
Il quadro non può essere presente se è presente il campo 34 del record B (annullamento)					
	I valori ammessi ed i controlli indicati nel rigo BB001 sono validi per i rigi da BB002 a BB010				

BB001000	Identificativo immobile	AN			Dato obbligatorio se presente il rigo Vale 1 se il campo 8 del record B è uguale ad '1' Deve essere univoco nell'ambito del quadro B Deve essere presente in almeno un rigo del quadro C La lunghezza massima del campo deve essere di 16 caratteri
BB001001	Codice comune	AN			Dato obbligatorio La lunghezza del campo deve essere di 4 caratteri
BB001002	Tipologia immobile (T/U)	AN	Vale T o U		Dato obbligatorio
BB001003	Sezione Urbana / Comune catastale	AN			La lunghezza massima del campo deve essere di 4 caratteri
BB001004	Foglio	AN			Dato obbligatorio La lunghezza massima del campo deve essere di 5 caratteri
BB001A05	Particella - Numeratore	AN			Dato obbligatorio La lunghezza massima del campo deve essere di 5 caratteri
BB001B05	Particella - Denominatore	AN			La lunghezza massima del campo deve essere di 4 caratteri
BB001006	Subalterno	AN			Dato obbligatorio La lunghezza massima del campo deve essere di 4 caratteri
BB002000	Identificativo immobile	AN			
BB002001	Codice comune	AN			



BB002002	Tipologia immobile (T/U)	AN			
BB002003	Sezione Urbana / Comune catastale	AN			
BB002004	Foglio	AN			
BB002A05	Particella - Numeratore	AN			
BB002B05	Particella - Denominatore	AN			
BB002006	Subalterno	AN			
BB003000	Identificativo immobile	AN			
BB003001	Codice comune	AN			
BB003002	Tipologia immobile (T/U)	AN			
BB003003	Sezione Urbana / Comune catastale	AN			
BB003004	Foglio	AN			
BB003A05	Particella - Numeratore	AN			
BB003B05	Particella - Denominatore	AN			
BB003006	Subalterno	AN			
BB004000	Identificativo immobile	AN			
BB004001	Codice comune	AN			
BB004002	Tipologia immobile (T/U)	AN			
BB004003	Sezione Urbana /	AN			

	Comune catastale				
BB004004	Foglio	AN			
BB004A05	Particella - Numeratore	AN			
BB004B05	Particella - Denominatore	AN			
BB004006	Subalterno	AN			
BB005000	Identificativo immobile	AN			
BB005001	Codice comune	AN			
BB005002	Tipologia immobile (T/U)	AN			
BB005003	Sezione Urbana / Comune catastale	AN			
BB005004	Foglio	AN			
BB005A05	Particella - Numeratore	AN			
BB005B05	Particella - Denominatore	AN			
BB005006	Subalterno	AN			
BB006000	Identificativo immobile	AN			
BB006001	Codice comune	AN			
BB006002	Tipologia immobile (T/U)	AN			
BB006003	Sezione Urbana / Comune catastale	AN			
BB006004	Foglio	AN			
BB006A05	Particella - Numeratore	AN			

BB006B05	Particella - Denominatore	AN			
BB006006	Subalterno	AN			
BB007000	Identificativo immobile	AN			
BB007001	Codice comune	AN			
BB007002	Tipologia immobile (T/U)	AN			
BB007003	Sezione Urbana / Comune catastale	AN			
BB007004	Foglio	AN			
BB007A05	Particella - Numeratore	AN			
BB007B05	Particella - Denominatore	AN			
BB007006	Subalterno	AN			
BB008000	Identificativo immobile	AN			
BB008001	Codice comune	AN			
BB008002	Tipologia immobile (T/U)	AN			
BB008003	Sezione Urbana / Comune catastale	AN			
BB008004	Foglio	AN			
BB008A05	Particella - Numeratore	AN			
BB008B05	Particella - Denominatore	AN			
BB008006	Subalterno	AN			
BB009000	Identificativo immobile	AN			

BB009001	Codice comune	AN			
BB009002	Tipologia immobile (T/U)	AN			
BB009003	Sezione Urbana / Comune catastale	AN			
BB009004	Foglio	AN			
BB009A05	Particella - Numeratore	AN			
BB009B05	Particella - Denominatore	AN			
BB009006	Subalterno	AN			
BB010000	Identificativo immobile	AN			
BB010001	Codice comune	AN			
BB010002	Tipologia immobile (T/U)	AN			
BB010003	Sezione Urbana / Comune catastale	AN			
BB010004	Foglio	AN			
BB010A05	Particella - Numeratore	AN			
BB010B05	Particella - Denominatore	AN			
BB010006	Subalterno	AN			

**QUADRO C - OPZIONE**

**Il quadro è obbligatorio se non è presente il campo 34 del record B (annullamento)**

**Il quadro non può essere presente se è presente il campo 34 del record B (annullamento)**

**SEZIONE I - BENEFICIARIO**

**La sezione è obbligatoria se il campo 8 del record B vale '1'**

**La sezione non può essere presente se il campo 8 del record B vale '2'**

CC000000	Identificativo soggetto beneficiario	AN		SI	Dato obbligatorio se presente il rigo Vale 1 se il campo 8 del record B è uguale ad '1' Deve essere presente in almeno un rigo del quadro D
CC000002	Tipologia di opzione	AN	Vale A o B	SI	Dato obbligatorio se presente il rigo
CC000004	Ammontare del credito ceduto / contributo sotto forma di sconto	NP		SI	Dato obbligatorio se presente il rigo e non è presente CC000005 Il campo è alternativo a CC000005 L'importo non può essere superiore all'importo del campo 39 del record B * percentuale desunta dalla tabella 2 in base alla tipologia intervento (campo 35 del record B)
CC000005	Credito ceduto pari alle rate residue non fruite	NP		SI	Dato obbligatorio se presente il rigo e non è presente CC000004 Il campo è alternativo a CC000004 L'importo non può essere superiore all'importo del campo 39 del record B * percentuale desunta dalla tabella 2 in base alla tipologia intervento (campo 35 del record B) in proporzione alle rate residue rispetto alle rate complessive

CC000006	N. rate residue	N2		SI	Dato obbligatorio se presente CC000005 Il numero di rate residue deve essere uguale al valore calcolato in base a quanto riportato nelle specifiche tecniche e alla tipologia di intervento (campo 35 del record B)
CC000007	Termine presentazione comunicazione	DN		SI	Dato obbligatorio se presente CC000005 Non può essere presente se assente CC000005 Il dato deve essere conforme alle indicazioni previste al paragrafo "Regole generali" delle presenti specifiche tecniche. Il mancato rispetto di tali indicazioni determina lo scarto dell'istanza
CC000999	Identificativo immobile	AN		SI	Vale '1' se presente il rigo

#### **SEZIONE II - SOGGETTI BENEFICIARI**

**La sezione è obbligatoria se il campo 8 del record B vale '2'**

**La sezione non può essere presente se il campo 8 del record B vale '1'**

**I valori ammessi ed i controlli indicati nel rigo CC001 sono validi per i rigi da CC002 a CC010**

CC001000	Identificativo soggetto beneficiario	AN			Dato obbligatorio se presente il rigo Deve essere univoco nell'ambito del quadro C Deve essere presente in almeno un rigo del quadro D La lunghezza massima del campo deve essere di 16 caratteri
CC001001	Codice fiscale	CF			Dato obbligatorio se presente il rigo Il dato deve essere conforme alle indicazioni previste al

					paragrafo "Regole generali" delle presenti specifiche tecniche. Il mancato rispetto di tali indicazioni determina lo scarto dell'istanza in fase di accettazione.
CC001002	Tipologia di opzione	AN	Vale A o B		Dato obbligatorio se presente il rigo
CC001003	Spesa sostenuta	NP			Dato obbligatorio se presente il rigo
CC001004	Ammontare del credito ceduto / contributo sotto forma di sconto	NP			Dato obbligatorio se presente il rigo L'importo non può essere superiore all'importo del campo CC001003 * percentuale desunta dalla tabella 2 in base alla tipologia intervento (campo 35 del record B)
CC001999	Identificativo immobile	AN			Dato obbligatorio se presente il rigo Deve essere uno di quelli relativi agli immobili presenti nel quadro B La lunghezza massima del campo deve essere di 16 caratteri
CC002000	Identificativo soggetto beneficiario	AN			
CC002001	Codice fiscale	CF			
CC002002	Tipologia di opzione	AN			
CC002003	Spesa sostenuta	NP			
CC002004	Ammontare del credito ceduto / contributo sotto forma di sconto	NP			

CC002999	Identificativo immobile	AN			
CC003000	Identificativo soggetto beneficiario	AN			
CC003001	Codice fiscale	CF			
CC003002	Tipologia di opzione	AN			
CC003003	Spesa sostenuta	NP			
CC003004	Ammontare del credito ceduto / contributo sotto forma di sconto	NP			
CC003999	Identificativo immobile	AN			
CC004000	Identificativo soggetto beneficiario	AN			
CC004001	Codice fiscale	CF			
CC004002	Tipologia di opzione	AN			
CC004003	Spesa sostenuta	NP			
CC004004	Ammontare del credito ceduto / contributo sotto forma di sconto	NP			
CC004999	Identificativo immobile	AN			
CC005000	Identificativo soggetto beneficiario	AN			
CC005001	Codice fiscale	CF			
CC005002	Tipologia di opzione	AN			



CC005003	Spesa sostenuta	NP			
CC005004	Ammontare del credito ceduto / contributo sotto forma di sconto	NP			
CC005999	Identificativo immobile	AN			
CC006000	Identificativo soggetto beneficiario	AN			
CC006001	Codice fiscale	CF			
CC006002	Tipologia di opzione	AN			
CC006003	Spesa sostenuta	NP			
CC006004	Ammontare del credito ceduto / contributo sotto forma di sconto	NP			
CC006999	Identificativo immobile	AN			
CC007000	Identificativo soggetto beneficiario	AN			
CC007001	Codice fiscale	CF			
CC007002	Tipologia di opzione	AN			
CC007003	Spesa sostenuta	NP			
CC007004	Ammontare del credito ceduto / contributo sotto forma di sconto	NP			

CC007999	Identificativo immobile	AN			
CC008000	Identificativo soggetto beneficiario	AN			
CC008001	Codice fiscale	CF			
CC008002	Tipologia di opzione	AN			
CC008003	Spesa sostenuta	NP			
CC008004	Ammontare del credito ceduto / contributo sotto forma di sconto	NP			
CC008999	Identificativo immobile	AN			
CC009000	Identificativo soggetto beneficiario	AN			
CC009001	Codice fiscale	CF			
CC009002	Tipologia di opzione	AN			
CC009003	Spesa sostenuta	NP			
CC009004	Ammontare del credito ceduto / contributo sotto forma di sconto	NP			
CC009999	Identificativo immobile	AN			
CC010000	Identificativo soggetto beneficiario	AN			
CC010001	Codice fiscale	CF			
CC010002	Tipologia di opzione	AN			

CC010003	Spesa sostenuta	NP			
CC010004	Ammontare del credito ceduto / contributo sotto forma di sconto	NP			
CC010999	Identificativo immobile	AN			

**QUADRO D - DATI DEI CESSIONARI O DEI FORNITORI CHE APPLICANO LO SCONTO**  
**Il quadro è obbligatorio se non è presente il campo 34 del record B (annullamento)**  
**Il quadro non può essere presente se è presente il campo 34 del record B (annullamento)**

**I valori ammessi ed i controlli indicati nel rigo DD001 sono validi per i rigi da DD002 a DD010**

DD001001	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	CF			Dato obbligatorio se presente il rigo Deve essere diverso dal valore del codice fiscale del soggetto beneficiario identificato da DD001999 Il dato deve essere conforme alle indicazioni previste al paragrafo "Regole generali" delle presenti specifiche tecniche. Il mancato rispetto di tali indicazioni determina lo scarto dell'istanza in fase di accettazione.
DD001002	Data di esercizio dell'opzione	DT			Dato obbligatorio se presente il rigo Non può essere antecedente al 1 gennaio dell'anno indicato nel campo 40 del record B
DD001003	Ammontare del credito ceduto / contributo sotto forma di sconto	NP			Dato obbligatorio se presente il rigo La somma dei campi DD001003 relativi a ciascun soggetto beneficiario identificato da

					DD001999 deve essere uguale: - alla somma delle colonne 4 e 5 del rigo CC000, se il campo 8 del record B è uguale a '1' - alla somma delle colonne 4 del rigo del quadro C nel quale l'identificativo del soggetto beneficiario è uguale a DD001999, se il campo 8 del record B è uguale a '2'
DD001004	Tipologia cessionario	N1	Vale da 1 a 3		Se il campo 8 del record B assume valore '1' il dato è obbligatorio se presente il rigo e se il campo CC000002 è uguale a 'B' Se il campo 8 del record B assume valore '2' il dato è obbligatorio se presente il rigo e se il campo CC001002 del soggetto beneficiario identificato da DD001999 è uguale a 'B'
DD001999	Identificativo soggetto beneficiario	AN			Dato obbligatorio se presente il rigo Deve essere uno di quelli relativi ai soggetti presenti nel quadro C La lunghezza massima del campo deve essere di 16 caratteri
DD002001	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	CF			
DD002002	Data di esercizio dell'opzione	DT			
DD002003	Ammontare del credito ceduto /	NP			

	contributo sotto forma di sconto				
DD002004	Tipologia cessionario	N1			
DD002999	Identificativo soggetto beneficiario	AN			
DD003001	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	CF			
DD003002	Data di esercizio dell'opzione	DT			
DD003003	Ammontare del credito ceduto / contributo sotto forma di sconto	NP			
DD003004	Tipologia cessionario	N1			
DD003999	Identificativo soggetto beneficiario	AN			
DD004001	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	CF			
DD004002	Data di esercizio dell'opzione	DT			
DD004003	Ammontare del credito ceduto / contributo	NP			

	sotto forma di sconto				
DD004004	Tipologia cessionario	N1			
DD004999	Identificativo soggetto beneficiario	AN			
DD005001	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	CF			
DD005002	Data di esercizio dell'opzione	DT			
DD005003	Ammontare del credito ceduto / contributo sotto forma di sconto	NP			
DD005004	Tipologia cessionario	N1			
DD005999	Identificativo soggetto beneficiario	AN			
DD006001	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	CF			
DD006002	Data di esercizio dell'opzione	DT			
DD006003	Ammontare del credito ceduto / contributo sotto forma di sconto	NP			

DD006004	Tipologia cessionario	N1			
DD006999	Identificativo soggetto beneficiario	AN			
DD007001	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	CF			
DD007002	Data di esercizio dell'opzione	DT			
DD007003	Ammontare del credito ceduto / contributo sotto forma di sconto	NP			
DD007004	Tipologia cessionario	N1			
DD007999	Identificativo soggetto beneficiario	AN			
DD008001	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	CF			
DD008002	Data di esercizio dell'opzione	DT			
DD008003	Ammontare del credito ceduto / contributo sotto forma di sconto	NP			
DD008004	Tipologia cessionario	N1			

DD008999	Identificativo soggetto beneficiario	AN			
DD009001	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	CF			
DD009002	Data di esercizio dell'opzione	DT			
DD009003	Ammontare del credito ceduto / contributo sotto forma di sconto	NP			
DD009004	Tipologia cessionario	N1			
DD009999	Identificativo soggetto beneficiario	AN			
DD010001	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	CF			
DD010002	Data di esercizio dell'opzione	DT			
DD010003	Ammontare del credito ceduto / contributo sotto forma di sconto	NP			
DD010004	Tipologia cessionario	N1			



DD010999	Identificativo soggetto beneficiario	AN			
<b>Ultimi tre caratteri di controllo del record</b>					
8	Filler	1898	1	AN	AN
9	Filler	1899	2	AN	AN

Specifiche tecniche Comunicazione Interventi Recupero

Record di tipo "Z"

<b>RECORD DI TIPO "Z": RECORD DI CODA</b>					
Campo	Descrizione	Posizione	Configurazione		Controlli bloccanti / valori ammessi
			Lunghezza	Formato	
1	Tipo record	1	1	AN	Impostare a 'Z'.
2	Filler	2	14	AN	
3	Numero record di tipo 'B'	16	9	NU	
4	Numero record di tipo 'C'	25	9	NU	
<b>Spazio non utilizzato</b>					
5	Filler	34	1864	AN	Impostare a spazi
<b>Ultimi tre caratteri di controllo del record</b>					
6	Filler	1898	1	AN	Vale sempre "A"
7	Filler	1899	2	AN	Impostare i valori esadecimali '0D' e '0A' (caratteri ASCII 'CR' e 'LF').



## BONUS FACCIATE COIBENTAZIONE DELLE STRUTTURE VERTICALI (commi 219 e 220, articolo 1, legge 160/2019 – Legge di bilancio 2020)

### Tipologia di intervento

Il comma 219 della legge di bilancio 2020 ha introdotto il “bonus facciate”, che prevede: “per le spese documentate, sostenute nell’anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, spetta una detrazione dall’imposta lorda pari al 90 per cento”.

L’agevolazione è stata estesa anche alle spese sostenute nel 2021 (legge 30 dicembre 2020 n. 178, legge di bilancio 2021, art. 1, comma 59).

**Il presente Vademecum riguarda esclusivamente** gli interventi sulle strutture opache verticali delle facciate esterne per i quali occorre trasmettere i dati all’ENEA, cioè quelli influenti dal punto di vista energetico o che interessino il rifacimento dell’intonaco per oltre il 10% della superficie disperdente lorda complessiva degli edifici esistenti ubicati nelle zone A o B ai sensi del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, che rispettino i requisiti richiesti.

#### Chi può accedere?

Tutti i contribuenti che:

- sostengono le spese di riqualificazione energetica;
- possiedono un diritto reale sulle unità immobiliari costituenti l’edificio.

Per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021, i contribuenti, in alternativa all’utilizzo diretto della detrazione fiscale, possono optare<sup>1</sup>:

- per la cessione del credito;
- per lo sconto in fattura.

<b>Per quali edifici?</b>	<p>Gli edifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ possono essere di qualsiasi categoria catastale e qualsiasi destinazione d'uso;</li> <li>▪ devono essere "esistenti", ossia accatastati o con richiesta di accatastamento in corso, e in regola con il pagamento di eventuali tributi, se dovuti. <b>NON</b> sono compresi gli interventi di nuova realizzazione in ampliamento, nuova realizzazione mediante demolizione e ricostruzione ivi compresi quelli con la stessa volumetria;</li> <li>▪ devono essere ubicati in zona A o B ai sensi del D.M. 1444/1968, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali<sup>2</sup>;</li> <li>▪ possono essere condominiali o edifici costituiti da una singola unità immobiliare.</li> </ul>
<b>Entità del beneficio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aliquota di detrazione dall'IRPEF o IRES: 90% delle spese sostenute dal 1.01.2020 al 31.12.2021.</li> <li>▪ Limite massimo di spesa ammissibile: nessuno<sup>3</sup>.</li> </ul>

### Requisiti tecnici dell'intervento

- Deve essere finalizzato al "recupero o restauro" della facciata esterna e riguardare le strutture verticali opache della stessa (facciate sull'intero perimetro esterno o interne visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico). Sono esclusi gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.
- Deve configurarsi come un intervento influente dal punto di vista termico ovvero che interessa il rifacimento dell'intonaco per oltre il 10% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.
- Deve rispettare i requisiti indicati nel D.M. 26.06.2015 (Decreto "requisiti minimi")<sup>4</sup>.
- I valori di trasmittanza termica iniziali (U) devono essere superiori ai valori limite riportati nella tabella 1 dell'Allegato E del D.M. 6 agosto 2020 per interventi con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020<sup>5</sup>.
- I valori di trasmittanza termica finali (U), fermo restando il rispetto del decreto 26.06.2015 "requisiti minimi", devono essere:
- inferiori o uguali anche ai valori limite riportati nella tabella 2 del D.M. 26.01.2010 per interventi con data di inizio lavori antecedente al 6 ottobre 2020;

- inferiori o uguali ai valori riportati in tabella 1 dell'Allegato E del D.M. 6.08.2020 con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020.
- Devono essere rispettate, inoltre, le norme nazionali e locali vigenti in materia urbanistica, edilizia, di efficienza energetica e di sicurezza (impianti, ambiente, lavoro).

### **Spese ammissibili**

Le spese ammissibili per le quali spetta la detrazione fiscale sono indicate<sup>6</sup>:

- per interventi con data di inizio antecedente al 6 ottobre 2020, all'art. 3 del D.M. 19.02.2007 e successive modificazioni e integrazioni;
- per gli interventi con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020, all'art. 5 del D.M. 6.08.2020;

e comprendono:

- fornitura e posa in opera di materiale coibente e dei materiali ordinari funzionali alla realizzazione dell'intervento;
- opere provvisorie e accessorie strettamente funzionali alla realizzazione dell'intervento;
- occupazione di suolo pubblico;
- prestazioni professionali (produzione della documentazione tecnica necessaria compresi gli Attestati di Prestazione Energetica - A.P.E. - delle unità immobiliari per cui si chiedono le detrazioni, direzione lavori etc.).

### **Documentazione necessaria**

- **Documentazione da trasmettere all'ENEA**
  - "Scheda descrittiva dell'intervento" entro 90 giorni dalla data di fine dei lavori o di collaudo delle opere<sup>7</sup>, ESCLUSIVAMENTE attraverso l'apposito sito web relativo all'anno in cui essi sono terminati (<https://detrazionifiscali.enea.it/>). La "scheda descrittiva" deve essere redatta da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra o perito iscritto al proprio albo professionale).
- **Documentazione da conservare a cura del soggetto beneficiario**
  1. Di Tipo **Tecnico**:
    - stampa originale della "scheda descrittiva dell'intervento", riportante il codice CPID assegnato dal sito ENEA, firmata dal soggetto beneficiario e da un tecnico abilitato;

- asseverazione<sup>8</sup>, redatta da un tecnico abilitato.  
Per gli interventi con data di inizio lavori antecedente al 6 ottobre 2020, l'asseverazione è redatta ai sensi degli articoli 4 e 7 del D.M. 19.02.2007 e successive modificazioni e attesta il rispetto dei requisiti tecnici specifici di cui sopra.  
Per gli interventi con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020, l'asseverazione è redatta ai sensi dell'art. 8 del D.M. 6.08.2020. Attesta la rispondenza ai pertinenti requisiti tecnici richiesti e comprende la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Insieme all'asseverazione va redatto il computo metrico;
- copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) di ogni singola unità immobiliare per cui si richiedono le detrazioni fiscali;
- copia della relazione tecnica necessaria ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. o provvedimento regionale equivalente;
- schede tecniche dei materiali e dei componenti edilizi impiegati e, se prevista, marcatura CE con relative dichiarazioni di prestazione (DoP).

## 2. Di Tipo **Amministrativo**

- delibera assembleare di approvazione di esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese nel caso di interventi sulle parti comuni condominiali;
- dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori nel caso gli interventi siano effettuati dal detentore dell'immobile;
- fatture relative alle spese sostenute, ovvero documentazione relativa alle spese il cui pagamento non possa essere eseguito con bonifico, e per gli interventi su parti comuni condominiali dichiarazione dell'amministratore del condominio che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino;
- ricevute dei bonifici<sup>9</sup> (bancari o postali dedicati ai sensi della Legge 296/2006) recanti la causale del versamento, con indicazione degli estremi della norma agevolativa, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero e la data della fattura e il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto destinatario del singolo bonifico;
- stampa della e-mail inviata dall'ENEA contenente il codice CPID che costituisce garanzia che la documentazione è stata trasmessa.

Per ulteriori approfondimenti di natura fiscale si rimanda ai documenti e alle guide redatti dall’Agenzia delle Entrate (<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/bonusfacciate/infogen-bonus-facciate>).

	DATA DI INIZIO LAVORI	
	PRIMA DEL 6.10.2020	A PARTIRE DAL 6.10.2020
Normativa di riferimento (Requisiti tecnici)	D.M. 19.02.2007 e ss.mm.ii.	D.M. 6.08.2020
Valori della trasmittanza termica finale U	Tabella 2 del DM 26.01.2010 (comprensivi dei ponti termici)	Allegato E del DM 6.08.2020
Documenti	Di tipo “tecnico”: Scheda Descrittiva con CPID; Asseverazione dei requisiti tecnici; APE; Relazione ai sensi dell’art. 8 comma 1 del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. o provvedimento regionale equivalente; Schede tecniche dei materiali (se prevista, marcatura CE e DOP)	Di tipo “tecnico”: Scheda Descrittiva con CPID; Asseverazione dei requisiti tecnici e congruità delle spese; Computo metrico; APE; Relazione ai sensi dell’art. 8 comma 1 del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. o provvedimento regionale equivalente; Schede tecniche dei materiali (se prevista, marcatura CE e DOP)
	Di tipo “amministrativo”: Delibera assembleare e tabella millesimale di ripartizione delle spese per interventi sulle parti comuni condominiali; Fattura/e; Bonifico/i; Stampa della e-mail inviata dall’ENEA contenente il codice CPID.	Di tipo “amministrativo”: Delibera assembleare e tabella millesimale di ripartizione delle spese per interventi sulle parti comuni condominiali; Fattura/e; Bonifico/i; Stampa della e-mail inviata dall’ENEA contenente il codice CPID.

**Note:**

- 1 Per approfondimenti, si rimanda alla Guida dell’Agenzia delle Entrate e al Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate dell’8 agosto 2020 e del 12 ottobre 2020  
(<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/agevolazioni/detrazione-riqualificazione-energetica-55-2016/normativa-e-prassi-2016-cittadini>).
- 2 L’articolo 2 del D.M. 1444/1968 stabilisce che sono classificate zone territoriali omogenee:
  - zone A): le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
  - zone B): le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore 1,5 m3/m2.
- 3 Il costo sostenuto e oggetto di detrazione deve essere congruo al valore degli interventi eseguiti, in accordo con la circolare dell’Agenzia delle Entrate n 2/E del 14 febbraio 2020.
- 4 D.M. 26 giugno 2015. Applicazione di metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici.
- 5 Il Decreto 6 agosto 2020 “Requisiti tecnici per l’accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici – cd. Ecobonus” è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 5 ottobre (serie generale n. 246) ed è entrato in vigore il giorno successivo, ovvero il 6 ottobre. Di seguito il link al testo in Gazzetta Ufficiale: <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/10/05/20A05394/sg>
- 6 Link al Decreto “Edifici” del 19 febbraio 2007:  
[https://www.energiaenergetica.enea.it/media/attachments/2020/01/13/decreto\\_edifici\\_2008.pdf](https://www.energiaenergetica.enea.it/media/attachments/2020/01/13/decreto_edifici_2008.pdf)  
Link al Decreto “Requisiti Tecnici Ecobonus” del 6 agosto 2020:  
<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/10/05/20A05394/sg>
- 7 La “scheda descrittiva dell’intervento” può essere trasmessa all’ENEA anche oltre il termine di 90 giorni, qualora sussistano le condizioni riportate nella faq n. 6E sull’ecobonus (<https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazionifiscali/ecobonus/faq-ecobonus/e-quesiti-di-natura-fiscale.html>).
- 8 L’asseverazione può essere sostituita dalla dichiarazione - obbligatoria ai sensi dell’art. 8, comma 2, del D.Lgs. 192/2005 e successive modificazioni - resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate, purché siano riportate le pertinenti dichiarazioni e condizioni richieste nell’asseverazione.
- 9 I contribuenti non titolari di reddito di impresa devono effettuare il pagamento delle spese sostenute mediante bonifico bancario o postale (anche “on line”). I contribuenti titolari di reddito di impresa sono invece esonerati dall’obbligo di pagamento mediante bonifico bancario o postale. In tal caso, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione.



**SUPERBONUS 110%  
E GENERAL  
CONTRACTOR**

**I VERBALI  
ASSEMBLEARI.  
MODELLI**

Prezzo Volume  
in formato cartaceo **15,90 €**

Prezzo Volume  
in formato digitale **9,90 €**

La complessità delle opere del Superbonus, ovvero la peculiarità del risultato a cui esse sono preordinate (doppio salto di classe o miglioramento energetico/sismico – da asseverare tramite l'ausilio di professionalità adeguate), è tale da non rendere fattibile l'opera in sé se non per il tramite di un soggetto abilitato al fine, già per stessa vocazione e costituzione.

Il ricorso ad un Consorzio di imprese o professionisti e, per esso, ad un General Contractor appare una scelta, più che opportuna, necessaria, per ciascun Condominio che intenda dare luogo all'esecuzione delle opere previste dal Decreto Rilancio in tema di Superbonus.

Chi è dunque il General Contractor? È una figura deputata a gestire, quale unico referente, l'intero processo di realizzazione dell'opera poiché oltre ad avere le competenze tradizionali, legate strettamente all'esecuzione dei lavori, possiede competenze multidisciplinari, in ambito commerciale o economico-finanziario, amministrativo e burocratico.





## **LA GUIDA COMPLETA SULLA TELEASSEMBLEA IN CONDOMINIO**

**Istruzioni pratiche su  
come convocare, gestire  
e verbalizzare una  
assemblea in  
videoconferenza**

Prezzo Volume  
**19,90 €**

La presente guida rappresenta una parte di un'opera molto più complessa e vasta: una collana editoriale di quattro volumi dedicata integralmente alla assemblea condominiale.

Per approfondire ulteriormente la problematica, spinti anche dall'intento di fare chiarezza ai numerosi interrogativi giunti in redazione, abbiamo deciso di realizzare uno strumento che va ad arricchire la preesistente collana, realizzando un pratico formulario ad hoc per la convocazione delle teleassemblee.

Il formulario è corredato da una breve sezione teorica necessaria per l'inquadramento normativo. Tutte le formule sono arricchite da note esplicative, volte a facilitare la comprensione ed il corretto utilizzo.

Il volume analizza, sotto il profilo tecnico e pratico, i requisiti oggettivi e soggettivi utili per accedere al “bonus facciata”, approfondendo le condizioni poste dalle norme in vigore, esaminando la fattibilità dell'intervento negli edifici condominiali e scoprendo alcuni dei suoi segreti più nascosti, quali il possibile incremento del valore economico dei singoli immobili. Un vademecum con cui confrontarsi per farsi un'idea di uno degli strumenti d'incentivazione fiscale più interessanti, specialmente nel quadro del condominio. Il testo è arricchito da formule, verbali assembleari e appendice legislativa, di pronta consultazione.



### **L'Autore.**

**Rosario Dolce**, avvocato del foro di Palermo, giornalista pubblicitista ed esperto risponde de *IlSole24Ore*, ha sempre svolto attività di ricerca e di studio nell'ambito giuridico, prevalentemente nel campo condominiale è autore di varie monografie sui temi della materia, collabora con diverse riviste specializzate in tali settori con articoli di commento e note a sentenza. È principale referente delle associazioni di categoria e responsabile scientifico dei corsi per la formazione e l'aggiornamento professionale degli amministratori condominiali

**ISBN 9791280424075**

**Prezzo € 19,90**