

Maggioranza semplificata per l'ok ai lavori con il 110%

SUPERBONUS

L'articolo 61 del Dl agosto favorisce l'approvazione delle delibere

Sufficiente la maggioranza dei presenti e un terzo del valore dell'edificio

Annarita D'Ambrosio

Maggioranza semplice e rappresentanza di un terzo del valore dell'edificio per le assemblee condominiali che devono dare il via libera ai lavori con il superbonus. Il Dl agosto all'articolo 61 risponde a uno degli interrogativi legati all'applicazione del credito d'imposta al 110% in condominio, che più aveva fatto discutere.

L'articolo 61, che introduce un comma 9 bis alle previsioni dell'articolo 119 della legge 77/2020, prevede che «le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui

al presente articolo, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio».

Una notizia importante che va incontro soprattutto al fattore tempo.

Il beneficio del superbonus scade il 31 dicembre 2021 e le assemblee condominiali, nella gran parte dei casi, non si riuniscono da febbraio scorso. Rendere la procedura di approvazione assembleare più snella è pertanto fondamentale per guadagnare tempo. Eppure molti ritenevano necessario un quorum più elevato: una robusta corrente dottrinale individuava la soluzione nell'articolo 1108 del Codice civile, relativo alle innovazioni e agli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione. In tal caso sarebbe stata necessaria la maggioranza dei partecipanti alla comunione, cioè i due terzi del valore complessivo, sia in prima, sia in seconda convocazione. Secondo questa corrente, il superbonus è anche un finanziamento, e infatti quella dei due terzi è anche la maggioranza che si applica (e che le banche - nella gran parte - richiedo-

LA NORMATIVA

01. L'articolo 26 della legge 10/91

L'articolo 26 delle norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili (legge 10/91) recita così: «Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed alla utilizzazione delle fonti di energia, individuati attraverso un Attestato di certificazione energetica o una Diagnosi energetica dell'edificio realizzata da un tecnico abilitato, le decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti un terzo del valore dell'edificio».

no) per finanziare i condomini.

A prevalere, invece, è stata un'altra considerazione: gli interventi del superbonus 110% sono senz'altro una innovazione, in quanto determinano un contenimento del consumo energetico dell'edificio, e le maggioranze previste in questo caso sono speciali. Le fissa l'articolo 1120, comma 2, numero 2 del Codice civile nella maggioranza degli intervenuti in assemblea, maggioranza che rappresenti almeno 500 millesimi.

Siccome, però, il superbonus è vincolato al miglioramento di due classi energetiche da attestare mediante Ape, il quorum può essere ulteriormente ridotto.

È l'articolo 26 della legge 10/91 a consentire questa possibilità. Un aiuto importante ai fini del rispetto dei tempi, come detto, confidando che a settembre ci si possa riunire più agevolmente per deliberare. Molti amministratori si sono già attivati per individuare lavori da proporre in assemblea e ditte in grado di realizzarli.