

Cambia il superbonus, cessione e sconto decisi a maggioranza

Possibili anche le assemblee online di condominio ma solo con il consenso di tutti

Saverio Fossati
Giuseppe Latour

Le assemblee condominiali potranno votare a maggioranza anche sulle modalità di fruizione del superbonus, indicando la strada della cessione o dello sconto in fattura.

Tra gli emendamenti sul 110% votati in Senato alla legge di conversione del Dl agosto, questa è senza dubbio la modifica destinata ad avere un impatto maggiore sul mercato: se con le vecchie regole banche e imprese avrebbero dovuto chiedere ai singoli condòmini di esercitare le loro opzioni, questa novità consente di accelerare di molto i tempi, facendo riferimento alla sola delibera assembleare.

E non è l'unica novità. «Nella fase di conversione in legge del decreto Agosto - spiega il sottosegretario alla presidenza del Consiglio, Riccardo Fraccaro - sono state approvate tre importanti modifiche all'impianto del superbonus. Abbiamo voluto recepire le richieste di cittadini e imprese».

L'assemblea in videoconferenza viene, allora, resa astrattamente possibile, con delle limitazioni che rischiano però, nella pratica, di impedirne quasi sempre. Viene chiarita la definizione di accesso autonomo su strada, andando nella direzione già tracciata dal ministero dell'Economia nei giorni scorsi.

Ancora, vengono chiariti i limiti delle asseverazioni da presentare in

ciò introduce il concetto di autonomia funzionale, essenziale per ottenere il superbonus, per consentire a chi possiede una villetta a schiera o un appartamento con ingresso autonomo di attuare gli interventi trainanti senza essere vincolato alle decisioni degli altri proprietari.

Sulla definizione di accesso autonomo, nelle ultime settimane, si sono scatenate le ipotesi più fantasiose. Perché molti hanno situazioni difficili da inquadrare: strade private o in multiproprietà, terreni di utilizzo comune, giardini, parcheggi.

L'emendamento approvato (80.10) chiarisce che, per accesso autonomo all'esterno, si intende un accesso indipendente, «non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone di ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino, anche di proprietà non esclusiva». Si tratta, quindi, di una definizione che mette al riparo anche chi, per arrivare alla strada pubblica, ha bisogno di passare da un'area condominiale.

Asseverazioni su parti comuni

Lo stesso emendamento interviene anche sulla materia delle asseverazioni e delle irregolarità. Prevedendo che, al momento della presentazione dei titoli abilitativi per gli interventi sulle parti comuni che accedono al 110%, le asseverazioni dei tecnici abilitati «sullo stato legittimo degli immobili plurifamiliari» e i relativi accertamenti allo sportello unico andranno riferiti «esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati». In questo modo, le irregolarità di unità singole non incidranno sull'autorizzazione dell'in-

caso di intervento sulle parti comuni, rendendo influenti eventuali irregolarità nelle unità singole. E viene attivato un superbonus potenziato al 160% per la ricostruzione delle aree colpite dai terremoti del 2009 e del 2016.

Condomini

La maggioranza "semplice" basterà, oltre che per varare gli interventi del 110 per cento, anche per optare su cessione del credito o sconto in fattura per tutto il condominio, mentre resterà la possibilità individuale di detrarre in 5 anni l'importo. Basterà la maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresenterà almeno un terzo delle quote millesimali complessive. Stessa maggioranza anche per chiedere i finanziamenti (come i prestiti ponte delle banche in attesa della maturazione effettiva del credito d'imposta). Per la convocazione delle assemblee ordinarie ci sarà tempo sino a fine emergenza, e sei mesi in più per l'adeguamento antincendio (termine scaduto il 6 maggio).

Quasi inutile, invece, l'emendamento sulle teleassemblee: sarà possibile convocarle ma solo previo preventivo consenso di tutti i condomini, impresa quasi impossibile negli edifici con molti proprietari.

Accesso autonomo

Tutto nasce quando il decreto Rilan-

tervento complessivo.

Superbonus al 160%

Infine, arriva una misura di incentivo per le aree colpite dai terremoti del 2009 e del 2016. In queste zone il 110% è potenziato di un ulteriore 50% (totale: 160%) per gli interventi di costruzioni che non abbiano goduto di contributi pubblici. Questi incentivi sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino degli edifici, comprese le seconde case: secondo le prime stime, si tratta di 14.000 unità. Sono, però, esclusi gli immobili produttivi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DOMANI IN EDICOLA



Sul Sole 24 Ore del Lunedì i segreti per la cessione del credito d'imposta del 110% sulle ristrutturazioni edilizie e degli altri sconti in modo da pagare i lavori senza esporsi troppo finanziariamente. In più un focus per chiarire i dubbi e fornire indicazioni ai professionisti coinvolti nel superbonus