

# Niente rinvii per le delibere: 110% salvo in casi limitati

## Aiuti quater

Il termine per le assemblee resta fermo al 24 novembre  
Più tempo per le Cilas

Per prevenire possibili frodi  
responsabilità rafforzata  
a carico dell'amministratore

**Giorgio Gavelli**  
**Giuseppe Latour**

Le delibere condominiali che consentiranno di salvare il 110% anche per tutto il 2023 restano inchiodate alla data del 24 novembre. Mentre Governo e Parlamento discutono le possibili modifiche alla legge di conversione del decreto Aiuti quater (si veda anche pagina 3), la riapertura dei termini per il 110% si sta consolidando e sta prendendo sempre più la forma di un mini rinvio dei termini, limitato alle Cilas. Così, chi non ha già tra le mani una procedura avviata non potrà fare sprint dell'ultimo minuto per mantenere l'agevolazione più generosa: per il prossimo anno sarà inchiodato al 90 per cento.

La premessa è che le novità sono ancora allo studio. Se, però, su altri capitoli dell'Aiuti quater la discussione è in una fase meno avanzata, sulla riapertura dei termini sembrano esserci parecchi punti fermi in più. La sostanza è che sarà prorogato solo il termine del 25 novembre, fissato dal Dl 176/2022 per le comunicazioni di inizio lavori lega-

te al superbonus. Quindi, chi deve presentare solo la Cilas in Comune avrà più tempo a disposizione. Il riferimento sarà, con molta probabilità, il prossimo 31 dicembre. Entro questo limite sarà possibile, ad esempio, anche integrare i documenti già presentati, magari di corsa, nelle scorse settimane.

La riapertura del solo termine del 25 novembre per le Cilas, però, lascerà fuori molti condomini. Il decreto Aiuti quater, infatti, prevede che sia possibile salvare il 110% nel 2023 «in caso di interventi su edifici condominiali, all'ulteriore condizione che la delibera assembleare che abbia approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata in data antecedente al 25 novembre 2022». Quindi, il 24 novembre scorso.

Questa data, salvo sorprese, non verrà toccata, per esigenze di bilancio, dalla legge di conversione in discussione. Un'apertura indiscriminata dei termini, infatti, avrebbe comportato un costo misurabile in circa 300 milioni di euro. Così, potranno presentare la Cilas entro fine anno e salvare il 110% nel 2023 solo quei condomini nei quali sia almeno stata approvata una delibera entro il 24 novembre.

Nella pratica, si tratterà di casi limitati. La maggior parte dei condomini dovrà fare, allora, i conti con le nuove regole, che prevedono il 90% nel 2023 e, poi, una riduzione al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025. A blindare questo assetto ci sarà una specifica previsione anti-frodi: per evitare che le delibere assembleari vengano retrodatate, sarà prevista una responsabilità rafforzata (e penale) a carico degli amministratori di condominio.

Si tratta di problematiche che non riguardano gli altri soggetti previsti dal comma 8-bis dell'articolo 119 del Dl n. 34/2020. Vale a dire, in primo luogo, gli edifici con unico proprietario, composti da due a quattro unità immobiliari (pertinenze escluse) distintamente accatastate. In questa situazione, la delibera non esiste, e la riapertura del termine per il deposito della Cilas (ovvero dell'istanza volta all'ottenimento del titolo abilitativo in caso di demolizione con ricostruzione) si tradurrà in una nuova, concreta possibilità di riagguantare il 110% (in luogo del 90%) per tutte le spese che verranno sostenute nel 2023.

Alla stessa conclusione si giunge per i soggetti di cui alla lettera d-bis) del comma 9 dell'articolo 119 (Onlus, Odv e Aps), per i quali la proroga è legata semplicemente alla Cilas senza che sia richiesta alcuna delibera entro lo scorso 24 ottobre.

Va ricordato che il superbonus al 110% resta confermato sino al 2025, senza particolari formalità da compiere nel 2022, per gli interventi – sia condominiali che non – effettuati negli immobili danneggiati, ubicati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a partire dal 1° aprile del 2009, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza (comma 8-ter) e per quelli realizzati dagli enti del terzo settore di cui al comma 9, lettera d-bis), che svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali negli immobili adibiti a strutture sanitarie con i requisiti richiesti dal comma 10-bis dell'articolo 119.