

Superbonus, per la proroga delibere entro il 18 novembre

Casa. La riapertura dei termini per le Cilas al 31 dicembre riguarderà solo i condomini nei quali l'assemblea era stata fatta prima dell'Aiuti quater. Bonus barriere architettoniche: proroga al 2025

Giuseppe Latour

La legge di Bilancio non si limita a spostare in avanti i termini previsti dal decreto Aiuti quater. Ma riscrive, quasi da zero, tutto il calendario della fase transitoria che farà atterrare, in modo piuttosto brusco, il superbonus dal 110% al 90 per cento nel 2023. Dice questo l'emendamento del Governo alla manovra, stando alle ultime bozze nelle quali viene anche prevista l'esclusione da ogni riapertura delle date già previste per gli immobili diversi dai condomini (si veda anche l'articolo in pagina 43).

Così, tra le molte modifiche di queste ultime settimane, fa capolino un nuovo termine: il 18 novembre, data entro la quale sarà essenziale avere approvato la delibera condominiale per poter beneficiare della riapertura dei termini per le Cilas fino al prossimo 31 dicembre.

L'esecutivo, in sostanza, ha deciso di non riaprire in maniera indiscriminata le porte a chi voglia presentare una Cilas in Comune per salvare il 110% anche nel 2023. Ha, invece, individuato delle situazioni da tutelare maggiormente: quelle dei condomini nei quali «la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulta adottata in data antecedente» all'entrata in vigore dell'Aiuti quater. Quindi, entro il 18 novembre. In questi casi, una Cilas presentata entro il 31 dicembre basterà per aprire le porte del 110% anche per il prossimo anno.

Chi, invece, ha approvato una delibera tra il 19 novembre (l'entrata in vigore del decreto) e il 24 novembre (il limite già individuato dall'Aiuti quater) avrà un trattamento parecchio diverso. Per loro resta ferma la condizione di avere una Cilas presentata entro il 25 novembre per mantenere il 110% nel 2023. L'idea, insomma, è di escludere dalla riapertura tutti quei condomini nei quali c'è stata la corsa ad approvare le delibere dopo l'Aiuti quater. Probabilmente, per ridurre i costi dell'intervento: nei sei giorni esclusi dalla manovra le delibere sono state migliaia in tutta Italia. Un rinvio indiscriminato, allora, sarebbe costato fino a 300 milioni di euro (si veda Il Sole 24 Ore del 4 dicembre).

ha presieduto l'assemblea, quando non vi è l'obbligo di nominare l'amministratore (negli edifici dagli otto condòmini in giù). Questa dichiarazione si porta dietro la relativa responsabilità penale, in caso di falso (con reclusione fino a due anni, in base all'articolo 483 del Codice penale).

Le novità in arrivo non riguardano, però, solo il superbonus. La legge di Bilancio, infatti, proroga il bonus barriere architettoniche del 75%: sarebbe scaduto a fine 2022, sarà invece prorogato fino al 31 dicembre del 2025. Non cambiano le regole: lo sconto fiscale si appliche-

rà alle spese sostenute «per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti».

Per questa agevolazione, poi, vengono fissate regole speciali per le assemblee condominiali. Per le delibere che approvano lavori di rimozione delle barriere servirà la maggioranza dei partecipanti che rappresenti un terzo del valore millesimale dell'edificio. Un intervento che riprende, quasi letteralmente, la norma già prevista in materia di superbonus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Per asseverare la data serve una dichiarazione dell'amministratore: in caso di falso carcere fino a due anni



doValue

Leading the evolution
of the credit servicing industry

Principale operatore in Sud Europa nella gestione dell'intero ciclo di vita del credito.

Gestione di crediti in sofferenza (NPL), inadempienze probabili (UTP), scaduti (early arrears) e crediti in-bonis.

Gestione e sviluppo di asset immobiliari derivanti dall'attività di credit management.

Più lineare il caso degli interventi di demolizione con ricostruzione: l'istanza per acquisire il titolo abilitativo potrà essere presentata fino al 31 dicembre prossimo (dal vecchio 25 novembre) e comunque salvare il 110% nel 2023.

Non cambia, però, soltanto il calendario. L'emendamento del Governo, infatti, pone una nuova condizione per dimostrare la veridicità della data della delibera condominiale. Servirà, infatti, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dall'amministratore di condominio o dal condòmino che



Circa
3.200
persone



€ 137 Mld
asset in gestione



più di 20 anni
track record

Italia | Spagna | Portogallo | Grecia | Cipro

www.dovalue.it