

# Superbonus e delibere, per la data certa serve la dichiarazione di atto notorio

## Ristrutturazioni

La manovra introduce un nuovo requisito per salvare il 110% nel 2023

Tra i contenuti essenziali: ditta esecutrice, importo e dettaglio dei lavori

**Annarita D'Ambrosio**  
**Giuseppe Latour**

Un nuovo requisito per le delibere condominiali che vogliono sfruttare l'ultima coda del superbonus al 110% nel 2023: l'asseverazione della data dell'assemblea, con una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. Che dovrà essere firmata dall'amministrato-

re di condominio o, quando non c'è obbligo di avere un amministratore, dal condòmino che ha presieduto l'assemblea. E che si porterà dietro una responsabilità penale per falso, punita con il carcere fino a due anni.

La novità è contenuta nell'emendamento del Governo alla legge di Bilancio 2023. E punta a risolvere uno dei problemi della fase transitoria che tragherà il superbonus al 90%: come provare in maniera certa la data dell'assemblea. Questa prova sarà fornita con la dichiarazione di atto notorio e varrà per tutti quei condomini nei quali si voglia attestare che l'assemblea si è svolta entro il 25 o entro il 18 novembre, con le relative differenze in materia di termini per la Cilas (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri). Solo per chi ha deliberato entro il 18, infatti, ci sarà la possibilità di presentare la Cilas entro dicembre.

L'emendamento, poi, parla di «delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori», replicando la

formulazione dell'Aiuti quater. Una definizione che, però, lascia margini di interpretazione. Nell'iter tortuoso del 110%, infatti, i condomini hanno approvato più di una delibera: la prima ha riguardato lo studio di fattibilità, poi c'è stato l'atto di nomina dei tecnici e l'approvazione del piano di riparto seguito dalla delibera sulla contabilità finale. È questa quella di esecuzione? «A chi mi ha chiesto un parere - spiega l'avvocato Augusto Cirila, segretario nazionale di Assocond-Conafi - io ho suggerito di richiamare nella delibera di esecuzione integralmente il dispositivo di legge e il dettaglio degli interventi, fermo restando che è certamente valida l'approvazione di una delibera successiva a integrazione della precedente».

La delibera di esecuzione è quella che appalta i lavori spiega l'avvocato Rosario Calabrese, presidente Unai. «Non può trattarsi di una delibera generica ma deve contenere cinque elementi: l'indicazione del quorum, della

ditta esecutrice, l'importo ed il dettaglio complessivo dei lavori, la ripartizione delle spese e l'affidamento dell'incarico per la gestione dell'appalto». Calabrese conferma anche la necessità del rispetto dell'articolo 1135 del Codice civile, comma 1, n° 4, ovvero la costituzione obbligatoria del fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

Su almeno tre elementi essenziali si concentra l'avvocato Eugenio Corrales, direttore del Centro studi Anaci di Milano: «Deve essere una delibera suscettibile di dare luogo all'esecuzione dell'opera, individuando l'oggetto dell'appalto, il suo costo e l'impresa esecutrice. Diversamente, non può essere considerata sufficiente». Una volta approvata, però, sono possibili modifiche. «È possibile cambiare tutto, ad esempio integrando il prezzo o aggiungendo opere extra, oppure cambiando impresa», conclude.