

# La convocazione dell'assemblea non basta a salvare il 110%

**Casa.** Per centrare i termini che permettono di blindare l'agevolazione più ricca anche quest'anno bisogna guardare alla data della delibera e non alla convocazione, anche se arrivata via posta certificata

**Luca De Stefani**

**P**er evitare la riduzione del superbonus dal 110% al 90% nel 2023 per i condomini non rileva la data di convocazione dell'assemblea straordinaria condominiale, ma rileva solo la data della delibera assembleare di approvazione degli interventi riconducibili al superbonus che deve essere stata adottata entro il 18 novembre 2022 (e, in tal caso, la Cila andava presentata entro il 31 dicembre 2022) ovvero tra il 19 novembre e il 24 novembre 2022 (e, in tal caso, la Cila andava presentata entro il 25 novembre 2022).

L'agenzia delle Entrate, quindi, nella risposta data a Telefisco 2023 di ieri, non ha dato alcuna rilevanza al fatto che la convocazione dell'assemblea straordinaria, nell'esempio della domanda, fosse avvenuta, addirittura via posta elettronica certificata, in data 9 novembre 2022 (cioè prima sia del 19 novembre che del 25 novembre), in quanto gli interventi sono stati deliberati dall'assemblea solo il 30 novembre 2022 (cioè sia dopo il 18 novembre che dopo il 24 novembre).

Grazie alla legge di Bilancio 2023 non si applica, per il 2023, la riduzione del superbonus del 110% al 90% per i condomini, i proprietari unici di edifici con unità da due a quattro, le Onlus, le Odv, le Aps e le demolizioni e ricostruzioni, nei seguenti casi:

1 per i condomini, se entro il 31 dicembre 2022 è stata presentata la Cilas e contemporaneamente entro il 18 novembre 2022 risulta adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori; questa data deve essere attestata, con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (rilasciata in base all'articolo 47 del Dpr 445/2000, con sanzioni penali in caso di dichiarazioni mendaci), dell'amministratore del con-

minio ovvero del condomino che ha presieduto l'assemblea, nel caso dei condomini minimi in cui non è stato nominato l'amministratore (cioè fino a otto condòmini, in base all'articolo 1129 del codice civile);

2 in alternativa, sempre per i condomini, la Cilas poteva essere presentata entro il 25 novembre 2022 e contemporaneamente la delibera doveva risultare adottata dal 19 al 24 novembre 2022 (sempre attestata come sopra);

3 per i proprietari unici di edifici con unità da due a quattro e le Onlus, le Odv e le Aps (non condomini), la Cilas doveva risultare già presentata



**L'arrivo in ritardo della delibera vanifica la presentazione della Cilas nei termini**

#### Il calendario.

Le nuove scadenze sul superbonus sono state riscritte prima dal decreto Aiuti quater (con relativa conversione) e poi dalla legge di Bilancio 2023

alla data del 25 novembre 2022: in questo caso, non serve alcuna delibera del proprietario;

4 per la demolizione e la ricostruzione degli edifici, classificata tra le ristrutturazioni dal Testo unico dell'edilizia, l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo doveva essere presentata entro il 31 dicembre 2022. Questa possibilità riguarda solo i condomini e i proprietari unici e non anche le unità unifamiliari o le case a schiera (risposta parlamentare n. 5-07599/2022). Spetta anche se alla fine dei lavori vi sarà l'accorpamento delle diverse unità dell'edificio, con l'accatastamento in un'unica unità unifamiliare (risposta 40/2022).

Se il condominio o il proprietario unico non sono riusciti a rispettare queste scadenze, comunque, per tutti i pagamenti che sono stati effettuati entro il 31 dicembre 2022 si può beneficiare della detrazione del superbonus nella misura del 110%, prima della riduzione al 90% prevista per il 2023.

In ogni caso, per tutti questi soggetti, il superbonus scenderà al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per quelle sostenute nel 2025.

Considerando i tempi tecnici per la convocazione delle assemblee e per la loro effettuazione, molti condomini sono riusciti solo a convocarle entro il 18 novembre o il 24 novembre 2022, ma sono riusciti a deliberare gli interventi solo successivamente al 25 novembre, vanificando l'eventuale presentazione della Cilas entro i termini previsti (rispettivamente il 31 dicembre o il 25 novembre 2022).

L'agenzia delle Entrate, ieri, ha confermato quanto detto nella norma, non considerando rilevante la data della convocazione dell'assemblea, ma dando rilevanza solo a quella della delibera degli interventi.

