

Urbanistica

Superbonus, quando le spese trainate sono pagate dai singoli condòmini

La domanda del lettore e la risposta dell'esperto

di *Alessandro Borgoglio*

04 Dicembre 2023

La domanda de lettore: In un minicondominio di tre unità immobiliari, tre fratelli sono proprietari di una unità ciascuno. Può essere uno solo di loro a sostenere tutte le spese relative al 110 per cento, comprese quelle dei lavori trainati (per esempio gli infissi e la caldaia), in tutti gli appartamenti? Se è pacifico che uno solo dei fratelli può sostenere la spesa per il cappotto esterno, non è chiaro quello che succede per i lavori trainati, in mancanza dei quali l'immobile non farebbe il salto di due categorie energetiche.

La risposta dell'esperto: La risposta al quesito è negativa. Infatti, le spese degli interventi trainanti condominiali ex articolo 119 del Dl 34/2020 (nel caso descritto dal lettore, il cappotto termico all'edificio del condominio minimo) possono essere imputate a un solo condomino, secondo la procedura indicata al comma 9-bis del citato articolo 119, per cui «le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi... sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condòmini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condòmini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole» (può trattarsi anche di un solo condomino o, nel caso in questione, di un solo fratello).

Diversamente, per gli interventi trainati sui singoli alloggi, ex comma 2 del citato articolo 119, gli altri condòmini, diversi dai singoli proprietari degli alloggi su cui sono effettuati gli interventi trainati (nel caso di specie, sostituzione caldaia e infissi), non hanno alcun titolo per sostenere le relative spese, non trattandosi di parti comuni condominiali, ma di unità immobiliari private, delle quali gli altri condòmini diversi dai rispettivi proprietari non risultano, appunto, né proprietari né detentori, come invece richiesto dalla norma e dalle indicazioni di prassi (circolare 24/E/2020, paragrafo 1.2).

Gli ultimi contenuti di Urbanistica →

06 Dicembre 2023

Ecobonus e case fantasma, arriva un altro sequestro

di *Giuseppe Latour*

06 Dicembre 2023

Ricostruzione post calamità, il Cdm dà l'ok finale al Ddl

di *Massimo Frontera*

06 Dicembre 2023

Olimpiadi invernali 2026, Salvini rilancia l'ipotesi pista di bob a Cortina

di *Sara Monaci*

05 Dicembre 2023

Permesso di costruire, la decadenza richiede sempre un provvedimento formale

di *M.Fr.*

04 Dicembre 2023