

LA GIUNGLA DEI BONUS

WEBINAR ANACI TREVISO 30.09.20

Avv. Alvise Cecchinato - Centro Studi Anaci Veneto

INTERVENTI "TRAINANTI" PER IL 110 CON OPZIONE SCONTO FATTURA O CESSIONE CREDITO

- a) interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio **MIGLIORAMENTO ISOLAMENTO TERMICO SU INVOLUCRO**
- b) interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria **SOSTITUZIONE IMPIANTI RISCALDAMENTO CON CENTRALIZZATI**
- c) interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria
- 4) adozione di misure antisismiche **GIA' SISMA BONUS = CONSOLIDAMENTO ANTISISMICO**

INTERVENTI "TRAINATI" PER IL 110 CON OPZIONE SCONTO FATTURA O CESSIONE CREDITO

- interventi di efficienza energetica **GIA' ECO BONUS = EFFICIENTAMENTO ENERGETICO**
- installazione di impianti solari fotovoltaici **GIA' BONUS FOTOVOLTAICO**
- installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici **GIA' BONUS COLONNINE**
- sistemi di monitoraggio antisismico

INTERVENTI SENZA 110 MA COMUNQUE CON OPZIONE SCONTO FATTURA O CESSIONE CREDITO

- a) interventi di recupero del patrimonio edilizio **GIA' BONUS RISTRUTTURAZIONI**
- b) interventi di efficienza energetica **GIA' ECO BONUS = EFFICIENTAMENTO ENERGETICO**
- c) adozione di misure antisismiche **GIA' SISMA BONUS = CONSOLIDAMENTO ANTISISMICO**
- d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti ... **GIA' BONUS FACCIATE**
- e) installazione di impianti solari fotovoltaici **GIA' BONUS FOTOVOLTAICO**
- f) installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici **GIA' BONUS COLONNINE**

“bonus” nel Condominio dopo il d.l. rilancio; di cosa parliamo, in concreto ?

INTERVENTI “TRAINANTI” PER IL 110 CON OPZIONE SCONTO FATTURA O CESSIONE CREDITO

miglioramento isolamento termico su involucro
sostituzione impianti riscaldamento con centralizzati
Interventi consolidamento antisismico

INTERVENTI “TRAINATI” PER IL 110 CON OPZIONE SCONTO FATTURA O CESSIONE CREDITO

interventi efficientamento energetico
impianti solari fotovoltaici
colonnine ricarica veicoli elettrici
sistemi monitoraggio antisismico

INTERVENTI SENZA IL 110 COMUNQUE CON OPZIONE SCONTO FATTURA O CESSIONE CREDITO

interventi ristrutturazione
interventi efficientamento energetico
Interventi consolidamento antisismico
facciate
impianti solari fotovoltaici
colonnine ricarica veicoli elettrici

**= OPERE / IMPIANTI = INNOVAZIONI / MANUTENZIONI
> SU PARTI COMUNI E/O SU PROPRIETA' ESCLUSIVE**



la competenza dell'Assemblea

LA GIUNGLA DEI BONUS

Avv. Alvisè Cecchinato - Centro Studi Anaci Veneto

**= OPERE / IMPIANTI = INNOVAZIONI / MANUTENZIONI
> SU PARTI COMUNI E/O SU PROPRIETA' ESCLUSIVE**

competenza dell'Assemblea

Art. 1135, Attribuzioni dell'assemblea dei condomini

... l'assemblea dei condomini provvede:

... 4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, ...

**OVVIO: SOLO ED ESCLUSIVAMENTE SULLE PARTI COMUNI
ASSOLUTAMENTE MAI SULLE PROPRIETA' ESCLUSIVE**

Cassazione civile sez. II, 08/07/2020, n. 14300

Nell'ambito dei lavori straordinari, il condominio non può imporre i lavori in tutte le unità immobiliari anche se servono ad ammodernare l'impianto elettrico. Difatti, l'assemblea non ha il potere di invadere la sfera di proprietà dei singoli partecipanti, a meno di un'accettazione esplicita degli interessati.

PENA LA NULLITA' DELLA DELIBERA !

1° problema: come distinguere ?

art. 1117 c.c., Parti comuni dell'edificio

Sono oggetto di proprietà comune ... **se non risulta il contrario dal titolo:**

1) tutte **le parti dell'edificio necessarie all'uso comune**, come ... *le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari ... e le facciate; ...*

3) **le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune**, come ... i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione ... per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria ... e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza ...

cappotto: parte comune (da dividere a millesimi: Cass. 03/01/2013, n. 64)

terrazzini: proprietà esclusiva (però, i componenti a funzione estetica parte comune: Cass. 08/06/2020, n. 10848)

serramenti: proprietà esclusiva

riscaldamento centralizzato: proprietà comune

2° problema: come fare ?

- spesso per ottenere il bonus 110 si deve intervenire sia su parti comuni sia su proprietà esclusive (es. efficientamento energetico: sia cappotto, sia serramenti)
- spesso per eseguire materialmente i lavori su parti comuni si deve entrare nelle proprietà esclusive

> Cassazione civile , sez. II , 19/03/1996 , n. 2297

Il verbale di assemblea condominiale può essere impiegato per consacrare particolari accordi fra il condominio ed uno dei condomini, purché il documento sia sottoscritto da tutti i contraenti.

>>> *delibera sulle parti comuni a **condizione** del consenso dei singoli quanto alle proprietà esclusive (n.b.: raccolta **sottoscrizioni**)*



il ruolo dell'Amministratore

LA GIUNGLA DEI BONUS

Avv. Alvisè Cecchinato - Centro Studi Anaci Veneto

ruolo dell'Amministratore

d.l. rilancio, artt. 119-121: mai menzionato; provvedimento AdE: comunicazione opzione; decreti MiSE: scheda informativa

prima di ciò, ***Art. 1130, Attribuzioni dell'amministratore***

L'amministratore ... deve: 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, ...

**A RIGORE: SOLO E ESCLUSIVAMENTE ESECUZIONE DELIBERE
NO CONSULENZA, NO PROPOSTA, NO RICERCA PROFESSIONISTI, IMPRESE,
ESCO, GENERAL CONTRACTOR, FINANZIARIE, CESSIONARI DEL CREDITO ETC ETC**

CONSIGLIO: IL CONSIGLIO !

Art. 1135, Attribuzioni dell'assemblea dei condomini

... L'assemblea puo' anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unita' immobiliari.

Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.

(N.B.: SI' "ISTRUTTORIA"; "DELEGA" NO per Cass. 5130/2007, SI' per Cass. 14300/20)

E ... RIVEDERE COMPENSO

LA GIUNGLA DEI BONUS

Avv. Alvise Cecchinato - Centro Studi Anaci Veneto

lo studio di fattibilità

(SUPER) BONUS : PRIMA DELIBERA = STUDIO FATTIBILITA'

(ENERGETICI)

miglioramento isolamento termico su involucro
sostituzione impianti riscaldamento con centralizzati

interventi efficientamento energetico
impianti solari fotovoltaici
colonnine ricarica veicoli elettrici

(STATICI)

interventi consolidamento antisismico

sistemi monitoraggio antisismico

PRESUPPOSTI E CONDIZIONI SPECIFICHE DEL (SUPER) BONUS

ex d.l. rilancio

innumerevoli requisiti tecnici

non classe A1, A8 o A9 non aperte al pubblico

miglioramento di almeno due classi energetiche o top

non zona sismica 4

ex norme generali fiscali (d.m. 41/98) e edilizie (t.u. 380/01)

conformità edilizia e urbanistica degli interventi

stato legittimo degli immobili (?)

ex circolare AdE (8.8.20 n. 24/E)

“edificio residenziale considerato nella sua interezza” (se superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell’edificio superiore al 50 per cento) (?)

POSSIBILE O.D.G.

1) Superbonus 110 e novità sui bonus (presenza di professionisti o ditte ?)

2) Incarico a tecnici professionisti per la redazione dell'a.p.e. condominiale e per uno studio di fattibilità in relazione agli interventi possibile e alle diverse agevolazioni fiscali; esame dei preventivi – anche i condòmini sono invitati ad attivarsi - e deliberare in merito

3) Attribuzione al consiglio di condominio / Costituzione di una commissione di condòmini / per ricercare disponibilità ed esaminare proposte ai fini degli interventi di cui ai possibili bonus (imprese, finanziarie, general contractor, compagnie esco etc etc) onde riferire alle prossima Assemblea, o ad apposita Assemblea all'uopo da convocare per le decisioni del caso (incarico di individuarle all'Amministratore ?)

però, con il tecnico:

- n.b. verificare se per soddisfare le condizioni sono essenziali, oltre agli interventi sulle parti comuni, anche interventi su proprietà esclusive, e quanti e quali
- n.b. verificare abusi edilizi (ovvio esterni; anche interni ?)
- n.b. verificare vincoli e divieti (art. 119 comma 2, da trainati a autosufficienti)

LA GIUNGLA DEI BONUS

Avv. Alvisè Cecchinato - Centro Studi Anaci Veneto

maggioranze e dissenzienti

D.L. RILANCIO: > APPROVAZIONE LAVORI > MAGGIORANZA AGEVOLATA

d.l. agosto, comma 9bis: *le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo* (art. 119 = incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici; no bonus ristrutturazioni e bonus facciate !) *sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio*

tutto semplice ? possibili problemi con i condomino dissenziente

A) "non potete danneggiare o diminuire beni comuni"

v. limiti insuperabili agli interventi sulle parti comuni > **art. 1120 u.c. c.c.**

1) **pericolo di pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato**

2) **alterazione del decoro architettonico**

3) **inservibilità di talune parti comuni dell'edificio all'uso o al godimento anche di un solo condomino**

B) "non potete toccare la mia proprietà esclusiva"

insuperabile

C) "non potete entrare nella mia proprietà esclusiva"

superabile (art. 843 c.c., art. 700 c.p.c.)

GESTIRE IMMOBILI



GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

www.cecchinatogeremiaavvocati.com

alvisececchinato@gmail.com

GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO 15.09.2020



Lente d'ingrandimento /1

Lavori condominiali e proprietà esclusive.

di *Avv. Alvise Cecchinato*

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - nel testo e nelle note trovi richiami normativi e giurisprudenziali - alla fine puoi fare una verifica con la [check list](#) - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

Che problemi possono sorgere con i singoli condomini che non hanno approvato i lavori deliberati ?