Superbonus 110 %
Carte di lavoro 3

Piercarlo Bausola

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

i Webinar by Directio

WEBINAR > **Superbonus 110% - Carte di lavoro e rapporto con il sistema bancario**

A cura dell'ODCEC di Torino

28.10.2020

IL CONDOMINIO MINIMO

IL CONDOMINIO

Il Codice civile NON fornisce una definizione specifica di condominio,
così come ANCHE la riforma del 2012, (Legge 220/2012),

Si segue disciplina delle cose che formano oggetto di proprietà comune,
NON attribuendo al condominio alcuna forma di personalità o di capacità giuridica autonoma
rispetto a quelle dei singoli condòmini.

Il decreto legislativo 4 luglio 2014, n.102, all'articolo 2, lett. F,
lo definisce:
"edificio con almeno due unità immobiliari, di proprietà in via esclusiva di soggetti che sono anche comproprietari delle parti comuni".

IL CONDOMINIO MINIMO

LA DISCIPLINA DEL CONDOMINIO

FONTI NORMATIVE

1. **Codice Civile**: condominio **articoli 1117 al 1139**;
2. **Disposizioni Attuazione C.C. articoli dal 66 al 72**;
3. **art. 1139 c.c.:** norme dettate per la comunione per quanto compatibili **(artt. 1100-1116 c.c.)**

Il condominio può avere un **regolamento** che può derogare alle norme che non sono indicate come inderogabili dal codice civile.

ELEMENTI DISTINTIVI

Si ha condominio se:

1. Esistono sia proprietà individuali, che parti comuni a tutti i condòmini
2. Esistono almeno due proprietari di queste, cioè almeno due condòmini.

Se NON ci sono parti comuni, ma solo un bene in comproprietà:

↓

COMUNIONE

NB: Gli Articoli 1117 -1139 C.C. si applicano all'edificio nel quale più unità immobiliari appartengono singolarmente a persone diverse, mentre **un determinato insieme di cose**, impianti e servizi di uso comune, sono legati alle unità abitative dalla **relazione di accessorietà**.

IL CONDOMINIO MINIMO

QUALIFICAZIONE GIURIDICA

Cassazione, SS.UU. 8 aprile 2008, n. 9148:
(il condominio) è un ente di gestione sprovvisto di personalità giuridica distinta da quella dei condomini: **è solo l'insieme dei condomini**.
- Non è titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti e di obbligazioni: **la titolarità dei diritti** sulle cose, gli impianti e servizi di uso comune, in effetti, **fa capo i singoli condòmini**;
- agli stessi condòmini sono ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti e servizi comuni e la relativa responsabilità;
- le obbligazioni contratte nel cosiddetto interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente, ma nell'interesse dei singoli partecipanti.

- Il condominio NON è un'entità unitaria e NON è quindi un soggetto di diritto;
- NON è proprietario né dell'edificio, né delle parti comuni, essendo privo di capacità di agire e di autonomia patrimoniale perfetta;
- esso **si considera per contro come soggetto giuridico**, vale a dire come ente titolare di quelle situazioni giuridiche soggettive che non fanno capo i singoli condomini.

LA NASCITA DEL CONDOMINIO

La nascita del condominio **NON** è disciplinata dalla legge.

La costituzione ha un **effetto automatico** e **non è necessario alcun formale atto costitutivo**: la particolare comunione, regolata dagli articoli 1117 -1139 c.c., si costituisce subito e di fatto. Non occorre l'approvazione assembleare o l'approvazione di un regolamento.

(Cass. sez. II, 21 febbraio 2013, numero 4340)

REQUISITI

L'art. 1117 c.c. definisce indirettamente **alcuni requisiti** per la costituzione di un condominio:

1) l'esistenza di un edificio **suscettibile di frazionamento** in una pluralità di unità abitative;

2) la presenza di **parti o strutture di utilità comune**;

3) piani o parti di piani in **titolarità esclusiva ad almeno due soggetti** distinti. **(Requisito Fondamentale)**

IL CONDOMINIO MINIMO

IL CONDOMINIO «MINIMO»

Un condominio si definisce **“minimo”** se composto da **due soli proprietari**, requisito di base affinché si possa parlare di condominio, oltre alla **comunione sulle parti e beni che restano comuni** in quanto al servizio delle singole unità immobiliari.

Alcune posizioni di Giurisprudenza:

Cassazione, SSUU 31 gennaio 2006, n 2046: anche se ci sono solo due comproprietari con diritti di comproprietà sui beni comuni, si applica la disciplina del condominio di edifici e non la disciplina della comunione.

Cassazione, sez. II, 12 gennaio - 2 marzo 2017, n. 5329:
L’assemblea delibera validamente solo con decisione unanime, cioè con la partecipazione di entrambi i comproprietari alla discussione (essendo logicamente inconcepibile che la decisione adottata da un solo soggetto possa ritenersi presa all’unanimità). Nella diversa ipotesi in cui non si raggiunga l’unanimità e non si decida, poiché la maggioranza non può formarsi in concreto, diventa necessario ricorrere all’autorità giudiziaria.

IL CONDOMINIO MINIMO

IL «PICCOLO» CONDOMINIO

Nella prassi, la disciplina del condominio **«minimo»** viene applicata anche al **«piccolo condominio»,** ovvero quell'edificio composto da un **numero non superiore a otto condomini**, soglia oltre la quale diviene obbligatorio nominare un amministratore.

L'art. 1129 c.c. precisa che, **quando i condomini siano nove o più, diviene indispensabile la nomina di un amministratore**, che dovrà essere effettuata dall'assemblea o, qualora questa non vi provveda, dall'autorità giudiziaria.

CARATTERI IN COMUNE TRA «PICCOLO» E «MINIMO» CONDOMINIO

1. La prima peculiarità del condominio minimo, è la non obbligatorietà della nomina di un amministratore: si tratta di una scelta facoltativa, rimessa ai proprietari.

2. Nel condominio minino non risulta indispensabile neppure approvare un regolamento poiché, ex art. 1138 del Codice Civile, questo è obbligatorio quando in un edificio il numero dei condomini sia superiore a 10.

IL CONDOMINIO MINIMO

FUNZIONAMENTO DELL'ASSEMBLEA NEI CONDOMINI SENZA AMMINISTRATORE

In mancanza dell'amministratore

l'iniziativa assembleare può essere assunta da ciascun condomino:

- nel rispetto delle prescrizioni regolamento di condominio, (quasi sempre inesistente);
- **nei termini previsti dall'art.66 disp. attuative C.C.:** invio dell'avviso di convocazione dell'assemblea agli aventi diritto **almeno cinque giorni prima** della data fissata per la riunione.

IL CONDOMINIO MINIMO

L'AVVISO DI CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA NEI CONDOMINI SENZA AMMINISTRATORE

L'avviso di convocazione DEVE
-indicare **il luogo, la data e l'ora** in cui si terrà l'assemblea sia in prima che in seconda convocazione,
- contenere **la specifica indicazione dell'ordine del giorno**.

La convocazione assume particolare importanza **quando i condomini sono chiamati a deliberare l'esecuzione di eventuali interventi straordinari, in particolare quelli che possono usufruire degli sgravi fiscali come il superbonus del 110%:**

il singolo condomino deve essere preventivamente messo in grado di conoscere se poi sommariamente non solo quali opere si andranno a deliberare, ma anche e soprattutto con quali modalità avverranno i pagamenti.

Un eventuale errore nel raggiungimento delle maggioranze richieste potrebbe portare alla invalidità della delibera relativa.

IL CONDOMINIO MINIMO

MAGGIORANZE ASSEMBLEARI

Si fa riferimento all'art. 1136 c.c., il quale definisce i **quorum costitutivi e deliberativi** dell'assemblea di condominio:

L'ASSEMBLEA

- è validamente costituita,

a. **in prima convocazione**: con l'intervento di tanti condomini che rappresentino **almeno i due terzi del valore dell'edificio** e la **maggioranza dei partecipanti al condominio**;
b. **in seconda convocazione,** con l'intervento di tanti condomini che rappresentino **almeno un terzo del valore dell'edificio** e **almeno un terzo dei partecipanti al condominio**.

- Delibera,

a. **in prima convocazione** con un numero di voti che rappresenti **la maggioranza degli intervenuti** e **almeno la metà del valore dell'edificio**;
b. **in seconda convocazione** con un numero di voti che rappresenti **la maggioranza degli intervenuti** e **almeno un terzo del valore dell'edificio**, fermo restando però che gli interventi che hanno per oggetto il miglioramento della sicurezza e dell'efficienza energetica degli edifici e degli impianti rientrano tra le deliberazioni per la cui validità viene richiesta la maggioranza prevista per la prima convocazione anche in caso di approvazione in sede di seconda convocazione.

IL CONDOMINIO MINIMO

MAGGIORANZE ASSEMBLEARI:

LE DEROGHE PER IL SUPERBONUS 110%

DEROGA

all'art. 1136 c.c., (**co. 9-bis dell'art. 119 del DL 34/2020**, inserito dall'art. 63 co. 1 del DL 104/2020), al fine di rendere più snelle le delibere per i lavori del superbonus 110%:

"*le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la* ***maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio***".

l'art. 63 del DL 104/2020 ha esteso la medesima previsione a TUTTI gli interventi che rientrano nel 110%

MAGGIORANZE NEL CONDOMINIO MINIMO

Per l'assemblea nel **condominio minimo** valgono le stesse regole del condominio ordinario, con i necessari adeguamenti.

Il codice civile prescrive la regola della **maggioranza per le delibere assembleari**,

MA

in presenza di due soli condomini dovrebbe essere indispensabile raggiungere l'unanimità.

(Cass. n. 5329 del 2017: nel condominio minimo le regole codicistiche si applicano se l'assemblea si costituisca regolarmente con la partecipazione di entrambi i condomini e deliberi validamente con decisione unanime.

Di conseguenza, la disciplina contenuta nell'articolo 1136 cod. civ. è disapplicata al caso.)

IL CONDOMINIO MINIMO

ESEMPI DI DELIBERE ASSEMBLEARI NEI CONDOMINI SENZA AMMINISTRATORE AI FINI DEL SUPERBONUS 110%

FASE 1: Diagnosi energetica e stato di salute del condominio

Ordine del Giorno

1. Diagnosi energetica e verifica dello stato di salute del condominio: valutazioni ed eventuale incarico ad un professionista

delibera

di affidare l'incarico per la diagnosi energetica e per la valutazione dello stato di salute del condominio, all'Ing. ……***dati del tecnico incaricato***… come da preventivo illustrato integralmente all'assemblea per un importo di € ……., incluse imposte ed oneri di legge.

Per quanto riguarda la verifica dello stato di salute del condominio, dovranno essere valutate, in particolare, le condizioni per la possibilità di esecuzione di lavori di efficientamento energetico, per verificare inoltre la possibilità di accesso alla detrazione fiscale di cui all'art. 119 del DL 34/2020 (c.d. superbonus 110%)

Elenco degli eventuali approfondimenti specifici richiesti…….

Successivamente, il professionista illustrerà ai condòmini, nel corso di un'apposita assemblea, i risultati delle sue analisi ed elaborazioni.

IL CONDOMINIO MINIMO

ESEMPI DI DELIBERE ASSEMBLEARI NEI CONDOMINI SENZA AMMINISTRATORE AI FINI DEL SUPERBONUS 110%

FASE 2: Risultati diagnosi, proposta lavori e deliberazione incarichi professionali (progettazione e direzione lavori, contabilità, sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione ed assistenza tecnica)

Ordine del Giorno

1. Presentazione dei risultati della diagnosi energetica e della verifica dello stato di salute del condominio
2. Decisione degli interventi da includere nella progettazione
3. Incarico per la progettazione e l'assistenza tecnica

Punto 1°

Presentazione dei risultati della diagnosi energetica e della verifica dello stato di salute del condominio

Il tecnico illustra in modo approfondito i risultati della diagnosi energetica e della verifica dello stato di salute del condominio individuando caratteristiche e costi degli interventi necessari.

IL CONDOMINIO MINIMO

ESEMPI DI DELIBERE ASSEMBLEARI NEI CONDOMINI SENZA AMMINISTRATORE AI FINI DEL SUPERBONUS 110%

FASE 2: Risultati diagnosi, proposta lavori e deliberazione incarichi professionali (progettazione e direzione lavori, contabilità, sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione ed assistenza tecnica)

Ordine del Giorno

1. Presentazione dei risultati della diagnosi energetica e della verifica dello stato di salute del condominio
2. Decisione degli interventi da includere nella progettazione
3. Incarico per la progettazione e l'assistenza tecnica

Punto 2°

Interventi di riqualificazione previsti dalla diagnosi energetica: intervento……

L'assemblea discute l'intervento ……..(*specificare tipo di intervento*), come previsto nella diagnosi energetica.

Ulteriori lavori non previsti dalla diagnosi energetica:…….

L'assemblea discute l'intervento……. (*specificare tipo di intervento*)

Dopo approfondita disamina e discussione,

l'assemblea all'unanimità *(oppure solo nel caso di "Piccolo condominio": a maggioranza, ……*

delibera i seguenti interventi:……..…….

IL CONDOMINIO MINIMO

ESEMPI DI DELIBERE ASSEMBLEARI NEI CONDOMINI SENZA AMMINISTRATORE AI FINI DEL SUPERBONUS 110%

FASE 2: Risultati diagnosi, proposta lavori e deliberazione incarichi professionali (progettazione e direzione lavori, contabilità, sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione ed assistenza tecnica)

Ordine del Giorno

1. Presentazione dei risultati della diagnosi energetica e della verifica dello stato di salute del condominio
2. Decisione degli interventi da includere nella progettazione
3. Incarico per la progettazione e l'assistenza tecnica

Punto 3°

Incarico per la progettazione e direzione lavori, contabilità, sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e l'assistenza tecnica ed altri oneri accessori.

In relazione degli interventi approvati, l'assemblea **delibera** di affidare l'incarico per la progettazione, la redazione del capitolato d'appalto, la direzione dei lavori, la gestione degli obblighi legati alla sicurezza, la contabilità dei lavori *al tecnico/all'Ing. ……* ***dati del tecnico incaricato*** … per un importo di € …… imposte ed oneri inclusi, per gli interventi sopra deliberati a seguito dell'esito della diagnosi energetica e di un importo di € …….. imposte ed oneri di legge inclusi, per quelli non previsti ma contestuali.

Tali interventi rientrano tra le tipologie di interventi straordinari con carattere di efficientamento energetico, validi ai fini dell'accesso alla detrazione fiscale di cui all'art. 119 del DL 34/2020 (c.d. superbonus 110%)

ESEMPI DI DELIBERE ASSEMBLEARI NEI CONDOMINI SENZA AMMINISTRATORE AI FINI DEL SUPERBONUS 110%

FASE 3: Affidamento lavori

Ordine del Giorno

1. Lavori di efficientamento energetico……..: incarico ad impresa esecutrice

L'assemblea con riferimento all'intervento di ……..(*specificare tipo di intervento*), in precedenza deliberato sulla base delle risultanze della diagnosi energetica sull'edificio eseguita dall'ing……., prende in esame i preventivi proposti dall'impresa…….. *(anagrafica della ditta)*…….

delibera

di affidare la realizzazione dei lavori di ……, come da preventivo presentato dall'impresa …….*(anagrafica della ditta)* elaborato sulla base del capitolato tecnico predisposto dal tecnico incaricato, che prevede un importo di spesa complessivo di € …….. incluso imposte ed oneri di legge.

Tali interventi rientrano tra le tipologie di interventi straordinari con carattere di efficientamento energetico, validi ai fini dell'accesso alla detrazione fiscale di cui all'art. 119 del DL 34/2020 (c.d. superbonus 110%).

DA CONSIDERARE: INDICAZIONE DELL'OPZIONE PER LO SCONTO IN FATTURA