

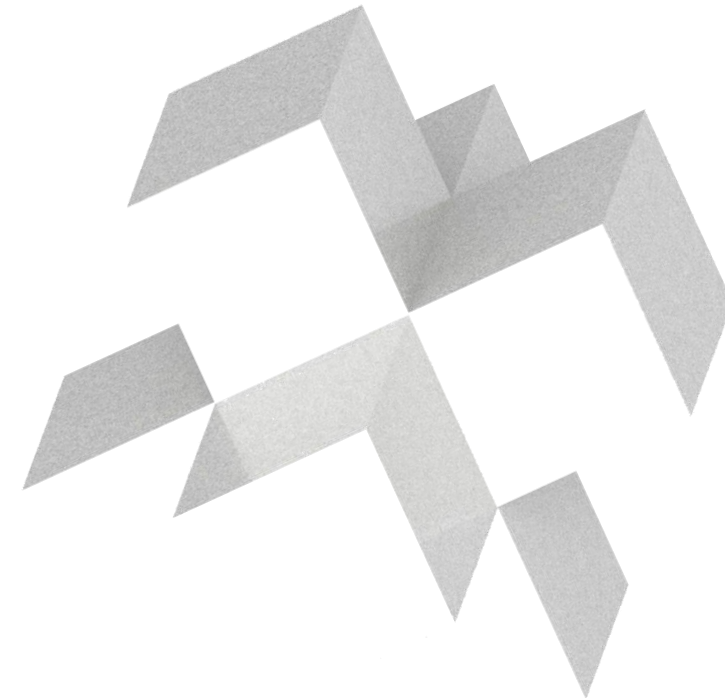
Ecobonus 110%

Art. 119 e 121 Dl 34/2020 Decreto Rilancio
convertito nella L. 77/2020

Dott. Massimo Felicioni
Dott. Simone Di Febo
Felicioni & Associati

Indice degli argomenti

- IN COSA CONSISTE
- PERIMETRO SOGGETTIVO
- INTERVENTI TRAINANTI
- INTERVENTI TRAINATI
- DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
- REQUISITI DEGLI INTERVENTI
- MODALITA' DI UTILIZZO DEL CREDITO
- LA CESSIONE DEL CREDITO
- UTILIZZABILITA' DEI PRECEDENTI CREDITI
- FAC SIMILE MODELLO DI CESSIONE DEL CREDITO
- VISTO DI CONFORMITA'
- ATTESTAZIONE / ASSEVERAZIONE
- APE
- QUORUM CONDOMINIALI



In cosa consiste

Viene previsto l'aumento al **110% della detrazione** spettante per **alcuni interventi di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico**, nonché per **una serie di interventi effettuati contestualmente** a quelli espressamente individuati dalla norma, da ripartire in **5 o 10 quote annuali**. La detrazione nella maggior misura del 110% è applicabile alle **spese sostenute dall'1.7.2020 al 31.12.2021**.

Indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono, in linea con la prassi in materia, per l'applicazione dell'aliquota corretta occorre fare riferimento:

- alla data dell'effettivo pagamento (criterio di cassa) per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali;
- alla data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data dei pagamenti, per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali (criterio di competenza).

In ogni caso, come tutte le detrazioni d'imposta, l'agevolazione è ammessa entro il limite della capienza dell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. In sostanza, la parte che non trova capienza, non può essere utilizzata nei periodi d'imposta successivi, né essere chiesta a rimborso.

Perimetro soggettivo

Il Superbonus si applica agli interventi effettuati da:

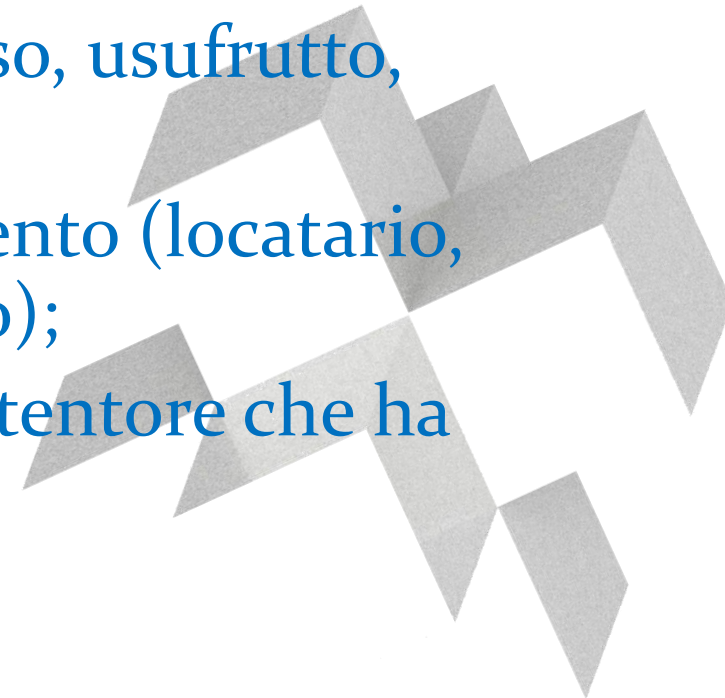
- condomini;
- persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa/lavoro autonomo;
- Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli Enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica; (per tali soggetti, il Superbonus spetta anche per le spese sostenute dal 1/01/2022 al 30/06/22);
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.
- Onlus, organizzazioni di volontariato, ASP,
- ASD e SSD (solo spogliatoi);

Perimetro soggettivo

POSSESSO/DETENZIONE

Tra gli aventi diritto alla detrazione rientrano:

- Nudo proprietario;
- Il titolare di un diritto di godimento (uso, usufrutto, abitazione);
- Il titolare di diritto personale di godimento (locatario, comodatario se il comodato è registrato);
- Familiare convivente del possessore/detentore che ha sostenuto le spese



Perimetro soggettivo

OSSERVA

Nell'ottica di massimizzazione del beneficio, in presenza di una disponibilità superiore a n°2 unità immobiliari, va valutata l'eventualità di modulare gli interventi in capo agli aventi diritto sulla stessa unità immobiliare.



Perimetro soggettivo

FOCUS IMPRESA

Il bonus 110% non è mai applicabile alle imprese, tranne che nel caso di interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali.

Resta ferma la possibilità di usufruire delle percentuali «ordinarie». La recente risoluzione 34/E/2020 ammette la possibilità per le imprese di detrarre le spese per interventi ECOBONUS/SISMABONUS effettuati su:

- Immobili merce delle imprese costruzioni/ristrutturazioni;
- Immobili locati a terzi da società immobiliari.

Perimetro soggettivo

Il comma 10 dell'art. 119 specifica che si può beneficiare delle detrazioni su un numero massimo di 2 unità immobiliari.

Tali limitazioni non operano per le spese sostenute sulle parti comuni dell'edificio, nonché per gli interventi antisismici.

Quindi la detrazione nella nuova misura del 110% non è applicabile, ad esempio, a una società per gli interventi effettuati sull'immobile strumentale all'esercizio dell'attività, **a meno che lo stesso non faccia parte di un condominio.**

Per le unità immobiliari non «unifamiliari» (es. capannone, ufficio) singolarmente accatastate, possedute da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di impresa/arte/professione, il Superbonus al 110% spetta (comunque entro il numero massimo di 2 unità immobiliari).

Per queste unità **non sono previsti limiti massimi di spesa** quindi l'isolamento termico è pienamente agevolato con il superbonus.

Perimetro soggettivo

Caso pratico: numero massimo di due unità

Carmine, che è proprietario di un appartamento in un condominio in città, ha anche una villetta a schiera di proprietà al mare e una in montagna e vuole procedere ad effettuare alcuni lavori di ristrutturazione, usufruendo del Superbonus al 110%.

In tale situazione egli potrà contemporaneamente fruire del Superbonus per le spese sostenute per interventi:

- di riqualificazione energetica realizzati su massimo due delle suddette unità immobiliari, in città (se l'intervento è effettuato congiuntamente ad un intervento sulle parti comuni), al mare e in montagna. Per gli interventi realizzati sulla terza unità immobiliare potrà, eventualmente fruire dell'Ecobonus, secondo le regole "ordinarie".
- di riqualificazione energetica ammessi dalla normativa realizzati sulle parti comuni dell'edificio condominiale,
- antisismici realizzati su tutte le unità abitative, purché esse siano situate nelle zone sismiche 1,2 e 3.

Perimetro soggettivo

Caso pratico: unico proprietario per 10 unità

Una persona fisica possiede un immobile con 10 appartamenti. La detrazione per le varie tipologie di intervento è limitata a due unità immobiliari (quindi a due appartamenti) oppure è riconosciuta per 10 unità?

In alcune occasioni l'agenzia delle Entrate ha affermato che le regole del condominio si applicano non solo ai casi in cui giuridicamente si ha tale istituto (più unità immobiliari di proprietà di diversi soggetti) ma anche al caso di più unità immobiliari di proprietà di un unico soggetto. Si attende una conferma di questa interpretazione anche con riferimento al superbonus, che consentirebbe al caso di specie l'applicazione degli interventi condominiali.

Focus: per interventi su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi e sulle singole unità immobiliari all'interno dell'edificio in condominio, è possibile accedere al Superbonus al massimo per due unità.

Si ricorda tuttavia che è possibile fruire del Superbonus per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulle unità immobiliari all'interno del condominio solo se tali interventi sono effettuati congiuntamente agli interventi effettuati sulle parti comuni del condominio che danno diritto al Superbonus.

Per tali ultimi interventi, tuttavia, il condomino avrà diritto a fruire del Superbonus con riferimento ai costi a lui imputati dal condominio indipendentemente dal numero delle unità immobiliari possedute all'interno del condominio.

Interventi “trainanti”

Ai sensi dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, le detrazioni più elevate sono riconosciute per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, per le seguenti tipologie di interventi (cd. “trainanti”) di:

1) **isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

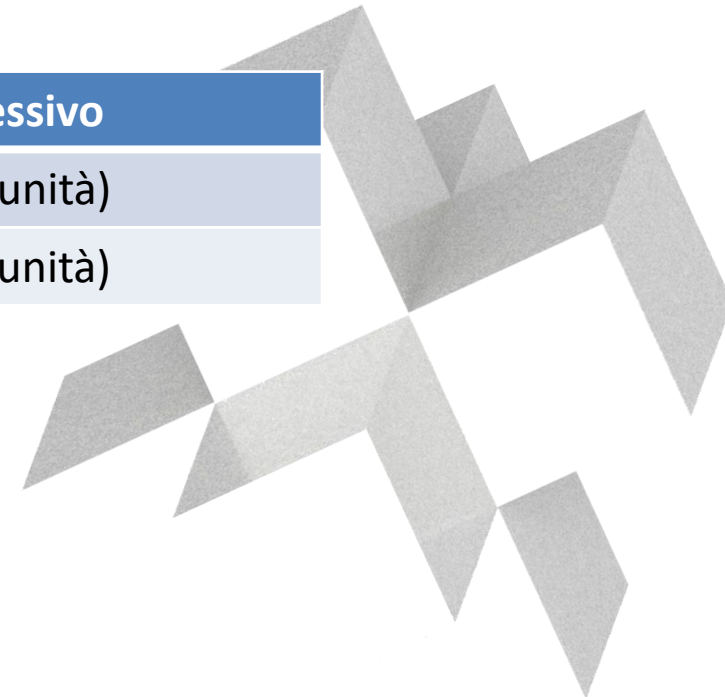
Tipologia	Ammontare complessivo
Unifamiliari/plurifamiliari indep.	50.000 euro
Da due a otto unità	40.000 euro (per n. unità)
Oltre otto	30.000 euro (per n. unità)

Interventi “trainanti”

2) **sostituzione degli impianti di climatizzazione** invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle **parti comuni** degli edifici.

La detrazione, che spetta anche per lo smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito nonché per la sostituzione della canna fumaria collettiva esistente, è calcolata come segue:

Tipologia	Ammontare complessivo
Fino a otto unità	20.000 euro (per n. unità)
Oltre 8 unità	15.000 euro (per n. unità)



Interventi “trainanti”

3) Il Superbonus spetta per i medesimi interventi di cui al punto precedente effettuati sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno (oltre caldaie a biomassa ma solo per le aree non metanizzate).

La detrazione spettante è calcolata come segue:

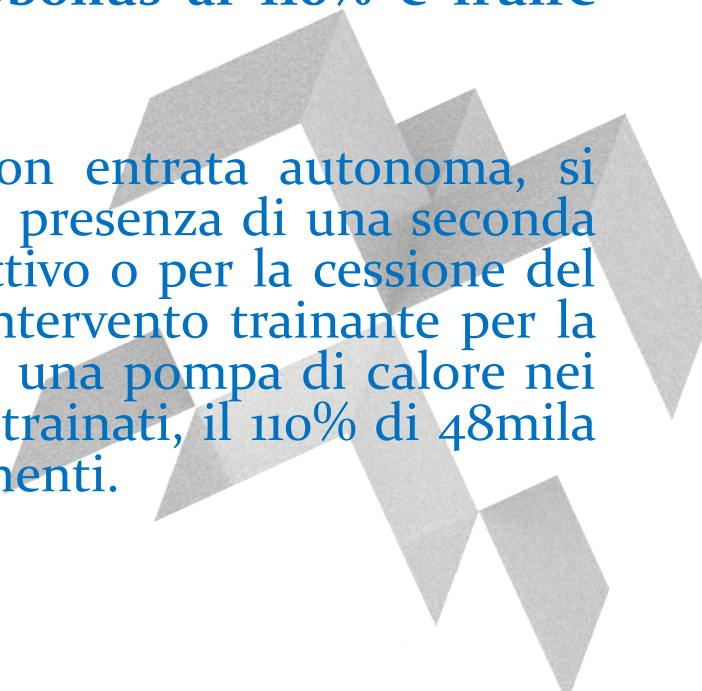
Tipologia	Ammontare complessivo
Edifici unif./plurifam. Indip.	30.000 euro

Interventi “trainanti”

Caso pratico: bifamiliare ma autonoma

Sono proprietario del primo piano di una villetta bifamiliare su due livelli, abitazione principale, con ingresso e riscaldamento autonomo e con muri perimetrali e tetto in comune con l'altro inquilino. Volendo procedere autonomamente alla sostituzione della caldaia con una a pompa di calore, con l'installazione di un impianto di pannelli fotovoltaici ad accumulo e la sostituzione dei serramenti, potrei accedere all'ecobonus al 110% e fruire della cessione del credito a un istituto bancario?

La risposta è affermativa. Trattandosi di bifamiliare con entrata autonoma, si applicano le regole delle unifamiliari anche se fossimo in presenza di una seconda casa, con possibilità di optare per lo sconto sul corrispettivo o per la cessione del credito di imposta. In tal caso il 110% si applica come intervento trainante per la sostituzione integrale dell'impianto di riscaldamento con una pompa di calore nei limiti di 30mila euro, cui si aggiungono, come interventi trainati, il 110% di 48mila euro per l'impianto fotovoltaico e fino a 60mila per i serramenti.



Interventi “trainanti”

4) **interventi antisismici** di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 (cd. sismabonus). Nel dettaglio:

- a) interventi antisismici generici;
- b) con riduzione di una o due classi di rischio sismico;
- c) con riduzione di una o due classi di rischio per parti comuni di condomini o simili;
- d) fabbricati demoliti e ricostruiti da imprese costruttrici.

Il bonus si applica anche alla realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo se realizzato congiuntamente.

Per gli interventi sismici non si applica il limite di due unità.

Interventi “trainati”

Il Superbonus spetta anche per le seguenti ulteriori tipologie di interventi (cd. “**trainati**”), a condizione che siano eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi trainanti precedentemente elencati:

- di **efficientamento energetico** rientranti nell’ecobonus, nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento;
- l'installazione di infrastrutture per la **ricarica di veicoli** elettrici negli edifici di cui all’art. 16-ter del citato decreto-legge n. 63 del 2013.



Interventi “trainati”

Il Superbonus spetta, infine, anche per i seguenti interventi, a condizione che siano eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico, precedentemente elencati:

- l'installazione di impianti **solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica sugli edifici indicati all'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412;
- l'installazione contestuale o successiva di **sistemi di accumulo** integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati.

Il Superbonus **non spetta** per interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli).

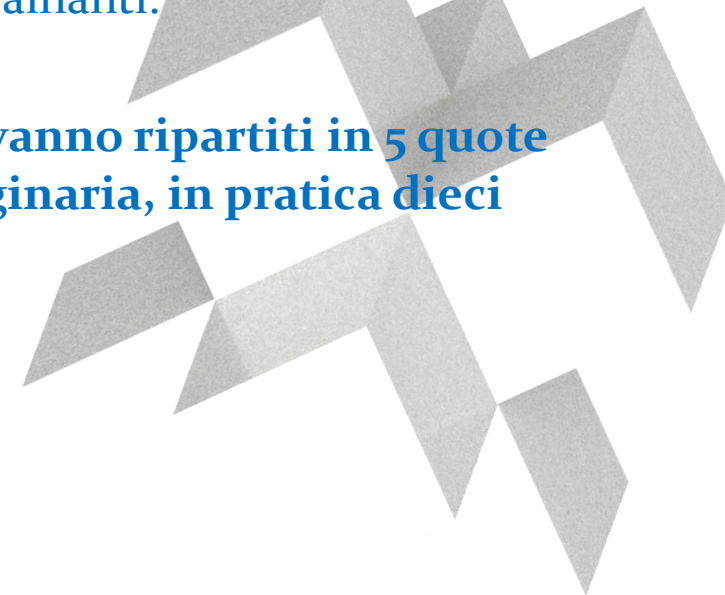


Interventi “trainati”

Si tratta ad esempio di:

- a) sostituzione degli infissi, schermature solari, nonché sistemi evoluti di termoregolazione e cioè dispositivi multimediali per controllo da remoto;
- b) micro-generatori in sostituzione di impianti esistenti con un risparmio di energia primaria stabilita con decreto;
- c) installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici. Questa detrazione introdotta dal 2019 nel limite di spesa, che permane, di 3 mila euro, è del 50% e passa al 110% sempre se fatta contemporaneamente con uno degli interventi trainanti.

Questi interventi “trainati” al 110% relativi all’ECOBONUS vanno ripartiti in 5 quote annuali, mentre per gli altri viene mantenuta la durata originaria, in pratica dieci anni.



Demolizione/ricostruzione

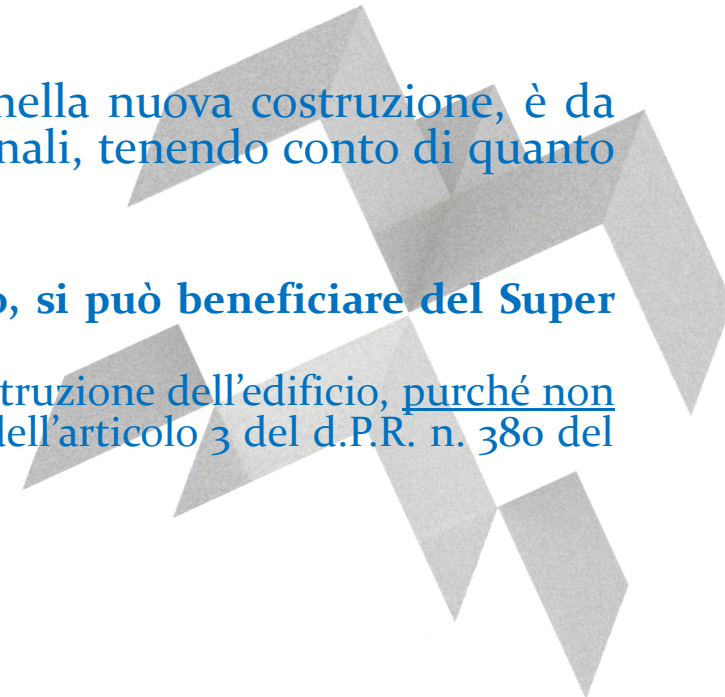
Il DL 76/2020 interviene sul TUE allargando la nozione di «demolizione e ricostruzione»; pertanto è possibile ricostruire l'edificio demolito, modificando **sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche**, con le innovazioni antisismiche e di efficientamento. Il tandem tra DL Rilancio e DL Semplificazioni potrebbe fungere da volano per tali interventi ad oggi, di fatto, mai decollati.

Sarà necessario contabilizzare distintamente le spese riferite ai diversi interventi al fine di evidenziare la relativa detrazione spettante.

La valutazione dell'aumento volumetrico, per non sconfinare nella nuova costruzione, è da effettuarsi in base alla legge ed agli strumenti urbanistici comunali, tenendo conto di quanto detto dell'Agenzia delle Entrate.

Caso pratico: In caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio, si può beneficiare del Super bonus?

Sì, rientrano nel Superbonus anche gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio, purché non si modifichi la volumetria dell'edificio, ai sensi del comma 1 lettera d) dell'articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001.



Requisiti degli interventi Superbonus

Gli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti devono:

- Rispettare i requisiti del decreto del Mise varato il 30/07/2020 e relativo ai requisiti tecnici minimi;
- Assicurare, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, compreso quello unifamilaire o unità immobiliari site in edifici plurifamiliari indipendenti che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se non è possibile in quanto l'edificio è già nella penultima (terzultima) classe, il miglioramento della classe energetica più alta.

Modalità di utilizzo del credito

Il committente ha davanti a se tre strade: per beneficiare delle agevolazioni previste, e cioè:

- 1) **utilizzo diretto** della detrazioni in dichiarazione dei redditi, da ripartire in 5 quote annuali;
- 2) Optare per un contributo, sotto forma di **sconto sul corrispettivo dovuto**, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati. Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- 3) per la **cessione di un credito d'imposta** corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

Modalità di utilizzo del credito

Le modalità di esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura/cessione del credito, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi degli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni **saranno definite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate.**

Caso pratico: quante volte può essere ceduto il credito d'imposta?

Il credito d'imposta potrà essere ceduto illimitatamente a qualsiasi soggetto
(fonte: Agenzia Entrate)

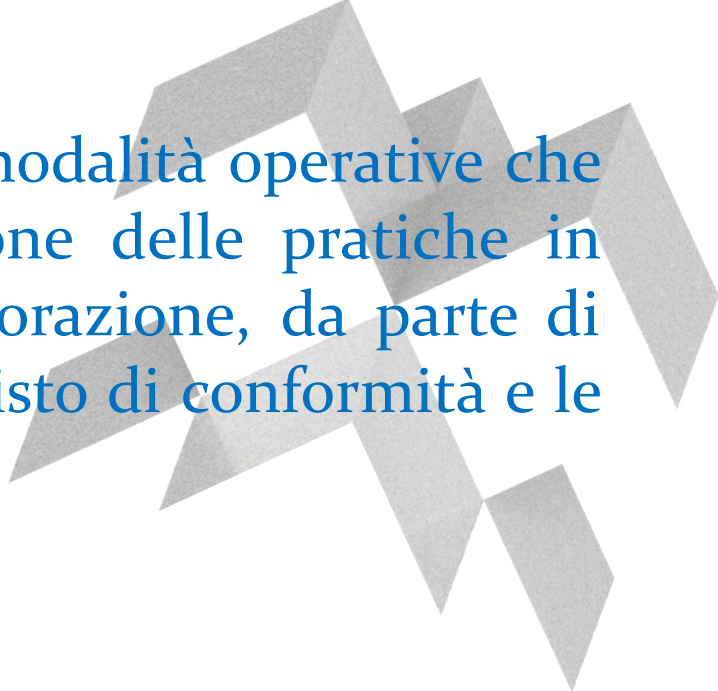


Modalità di utilizzo del credito

Caso pratico: **SCONTO O CESSIONE PARZIALE**

Il credito d'imposta può essere in parte utilizzato direttamente (in base alla capienza fiscale) e in parte ceduto come sconto in fattura o credito al fornitore ? E in che modo può essere ceduto il credito alle banche o altri intermediari finanziari ?

La cessione parziale è prevista dalla legge. Le modalità operative che verranno richieste dalle banche per la gestione delle pratiche in questione sono in via di definizione e di elaborazione, da parte di queste ultime: dal lato fiscale, si richiedono il visto di conformità e le asseverazioni.

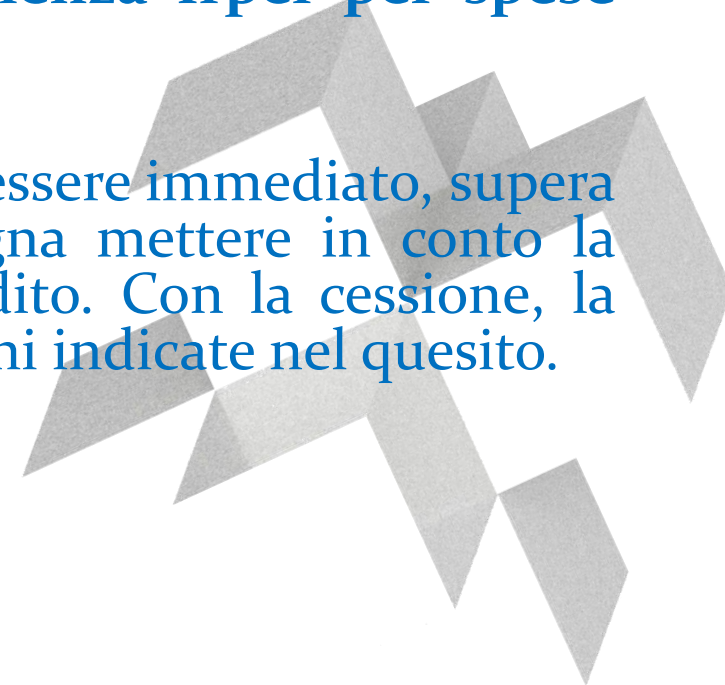


Modalità di utilizzo del credito

Caso pratico: SCARSA CAPIENZA

Sono proprietario di una casa unifamiliare da ristrutturare (cappotto, tetto, serramenti eccetera). Ho una capienza Irpef di 8mila euro che non copre il valore dei rimborsi 110% a cui avrei diritto. Se cedessi il mio credito d'imposta alla banca, riuscirei a recuperare l'intera quota? Inoltre vorrei capire se, con la cessione del credito, perderei per cinque anni la possibilità di utilizzare la capienza Irpef per spese sanitarie, detrazioni figli a carico eccetera.

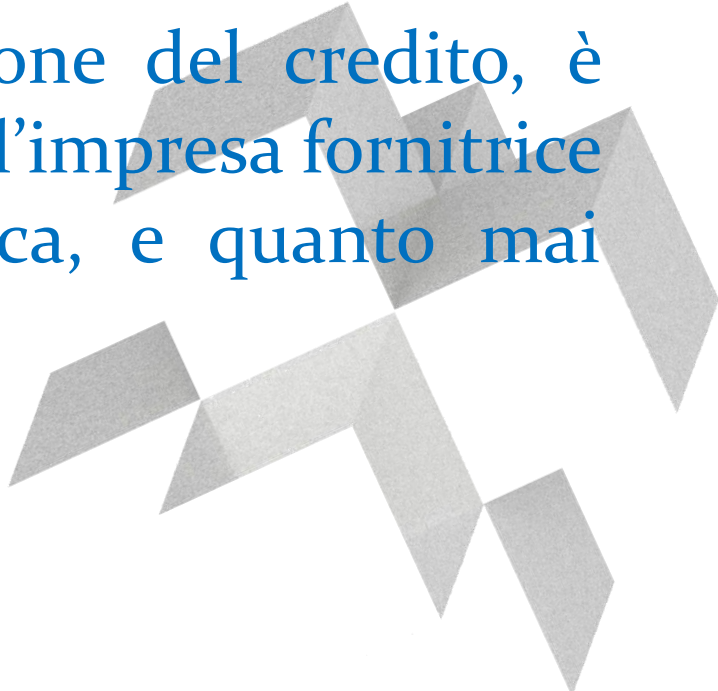
In caso di cessione del credito il recupero, oltre che essere immediato, supera il problema della scarsa capienza, anche se bisogna mettere in conto la riduzione operata dalla banca per acquisire il credito. Con la cessione, la capienza reddituale resta intatta per le altre detrazioni indicate nel quesito.



Modalità di utilizzo del credito

Solo in caso di utilizzo diretto, il bonus è sfruttato al massimo, dato che l'opzione per lo «sconto» o per la «cessione» sarà soggetta a trattativa con le controparti.

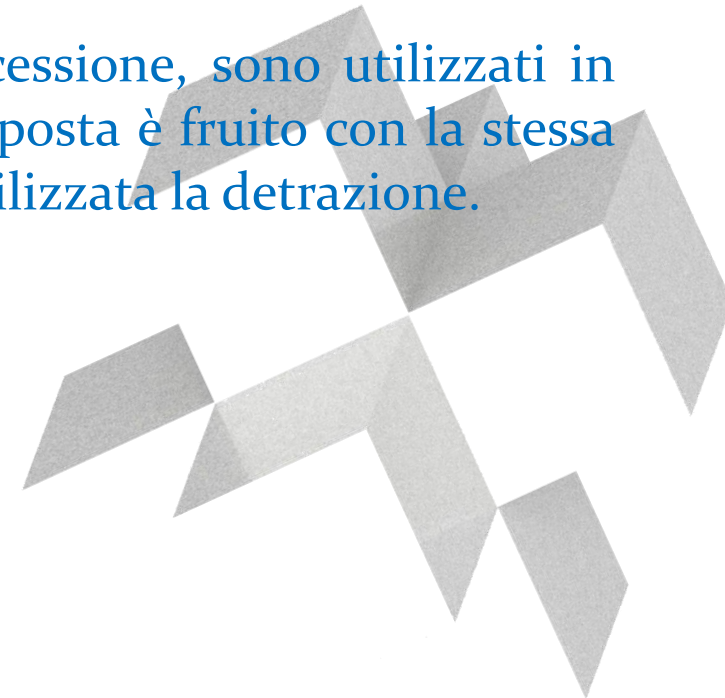
Relativamente alla trattativa sulla cessione del credito, è necessario sia per il committente che per l'impresa fornitrice o cessionaria del credito, una specifica, e quanto mai oculata, **pianificazione fiscale**.



Modalità di utilizzo del credito

L'opzione può essere effettuata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori che, con riferimento agli interventi ammessi al Superbonus, non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo. Il primo stato di avanzamento, inoltre, deve riferirsi ad almeno il 30% e il secondo ad almeno il 60% dell'intervento medesimo.

I crediti d'imposta, che non sono oggetto di ulteriore cessione, sono utilizzati in compensazione attraverso il modello F24. Il credito d'imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione.



Modalità di utilizzo del credito

La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

La cessione può essere disposta in favore:

- dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);
- di istituti di credito e intermediari finanziari.



Modalità di utilizzo del credito

Non si applica il limite generale di compensabilità previsto per i crediti di imposta e contributi pari a 700.000 euro (elevato a 1 milione di euro per il solo anno 2020), né il limite di 250.000 euro applicabile ai crediti di imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi.

Inoltre, non si applica il divieto di utilizzo dei crediti in compensazione, in presenza di debiti iscritti a ruolo per importi superiori a 1.500 euro.



La cessione del credito

CENNI STORICI

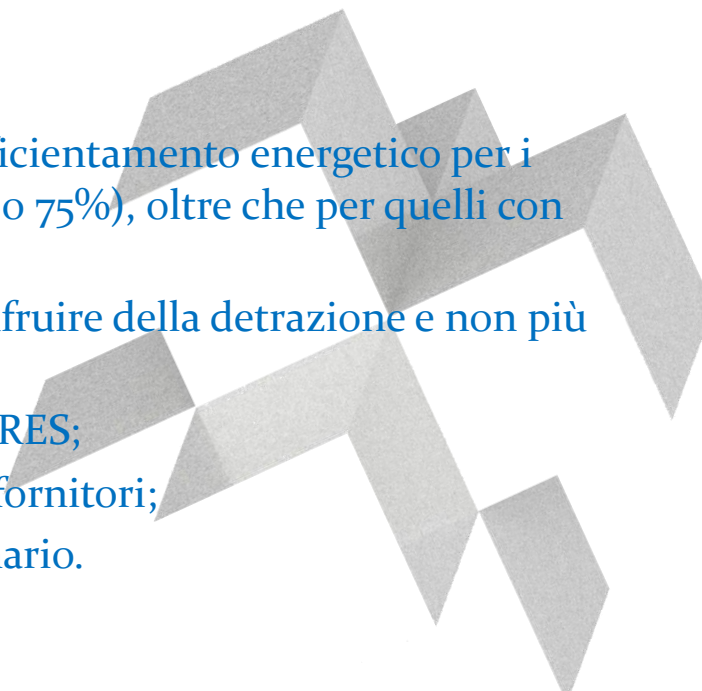
➤ Legge di Bilancio 2016

L'operazione riguardava **esclusivamente**:

- 1) Contribuenti IRPEF appartenenti alla no-tax area;
- 2) Lavori condominiali;
- 3) Fornitori come unici destinatari del credito ceduto

➤ Legge di Bilancio 2017

Vengono introdotte le seguenti **novità**:

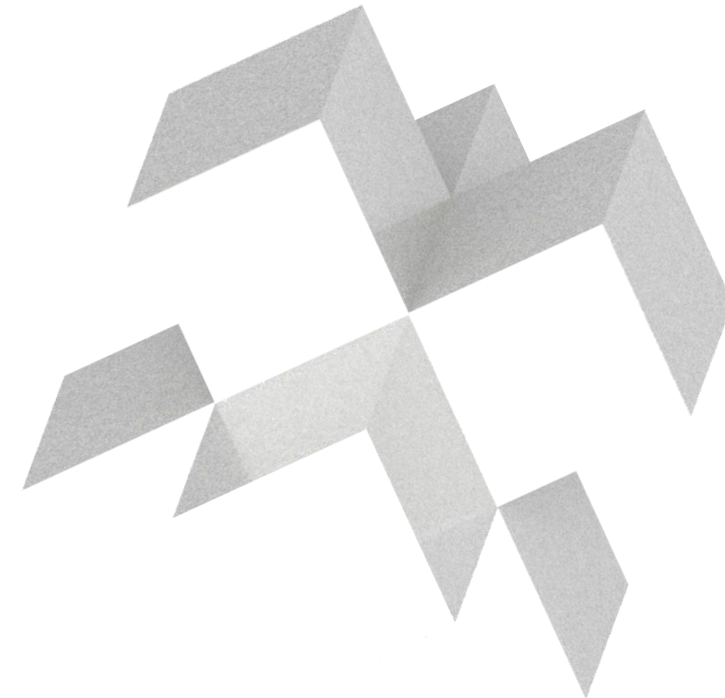
- 1) cessione dell'ecobonus consentita anche per i nuovi lavori di efficientamento energetico per i quali è stata prevista un'aliquota di detrazione più elevata (70% o 75%), oltre che per quelli con aliquota al 65%;
 - 2) possibilità allargata a tutti i contribuenti IRPEF ammessi ad usufruire della detrazione e non più solo per i soggetti rientranti nella no-tax area;
 - 3) operazione di cessione del credito consentita anche ai soggetti IRES;
 - 4) inserimento tra i cessionari di “altri soggetti privati” diversi dai fornitori;
 - 5) possibilità di successiva cessione del credito da parte del cessionario.
- 

La cessione del credito

➤ Legge di Bilancio 2018

Con la legge di Bilancio per il 2018, vengono previste modifiche:

- Possibilità di cessione anche sia per i singoli immobili (oltreché in riferimento ai lavori condominiali);
- rimodulazione delle aliquote.



La cessione del credito

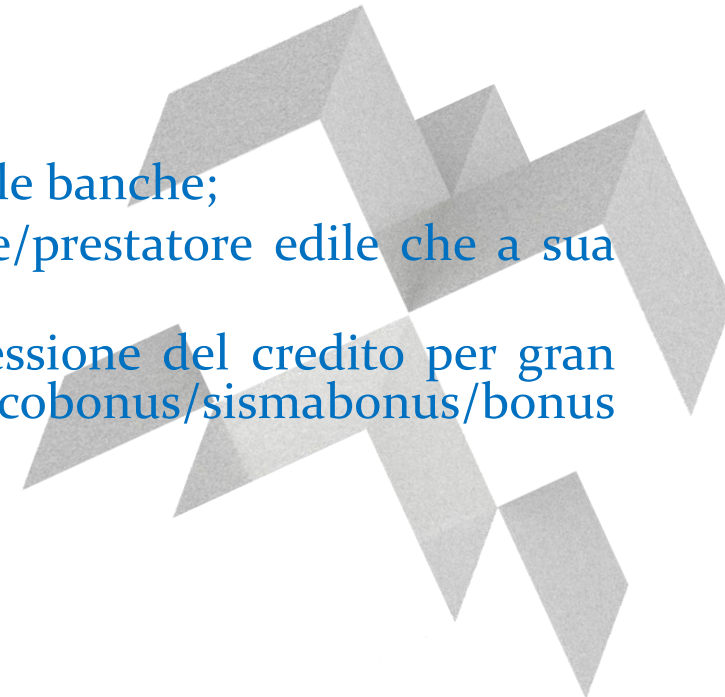
TRA VECCHIO E NUOVO

➤ Il vecchio sistema

Solo ai soggetti in «no tax area» era consentito cedere il credito alle banche. I «capiienti» potevano cedere ai fornitori ed altri soggetti (comunque collegati al rapporto) ma non alle banche;

➤ Le novità

- Apertura generalizzata alla cessione del credito
 - Direttamente: il committente cede a terzi incluse le banche;
 - Indirettamente: il committente cede al fornitore/prestatore edile che a sua volta cede a terzi incluse le banche.
- Apertura generalizzata fino al 31.12.2021 a sconto/cessione del credito per gran parte dei lavori (ristrutturazione/ecobonus/sismabonus/bonus facciate/fotovoltaico/colonnine ricarica).



Utilizzabilità dei precedenti crediti

PARTI COMUNI CONDOMINIALI

Le **modalità** con le quali procedere alla cessione della detrazione spettante per gli interventi sopra citati **sulle parti comuni condominiali** sono state definite dall'Agenzia delle Entrate con i Provvedimenti 8.6.2017 e 28.8.2017 e con riferimento agli stessi l'Agenzia:

- con le Circolari 18.5.2018, n. 11/E e 23.7.2018, n. 17/E ha fornito una serie di chiarimenti al fine di meglio circoscrivere l'ambito di applicazione delle disposizioni in esame;
- con la Risoluzione 25.7.2018, n. 58/E ha istituito i codici tributo per l'utilizzo in compensazione di tale credito ;
- con le Risposte 31.10.2018, n. 56 e 5.11.2018, n. 61 ha fornito chiarimenti per l'individuazione dei "soggetti terzi" possibili destinatari del credito ;
- con la Risoluzione 5.12.2018, n. 84/E ha fornito chiarimenti in merito agli adempimenti da porre in essere dal diretto interessato, dall'amministratore di condominio nonché dal "destinatario" del credito per perfezionare la cessione in esame. In particolare, in tale occasione l'Agenzia ha evidenziato che, fermo restando l'obbligo di comunicare la cessione / accettazione del credito all'Agenzia delle Entrate da parte dell'amministratore / condomino incaricato, la normativa non contiene prescrizioni relative alla forma con la quale la cessione va posta in essere.

Per quanto riguarda gli **adempimenti richiesti**, i Provvedimenti sopra citati, in base alla normativa vigente alla data di emanazione, fanno riferimento ai soli **interventi sulle parti comuni condominiali** e non risultano applicabili alla cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica sulle singole unità immobiliari.

Utilizzabilità dei precedenti crediti

PARTI COMUNI CONDOMINIALI

Quanto alle modalità operative, il condomino che cede il credito può comunicare questa volontà all'assemblea e questa va riportata nella delibera condominiale. Se invece la decisione viene presa successivamente è necessario comunicare all'amministratore, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo, oltre al proprio nome, cognome e codice fiscale. Per consentire il completamento della procedura L'amministratore del condominio è quindi tenuto a:

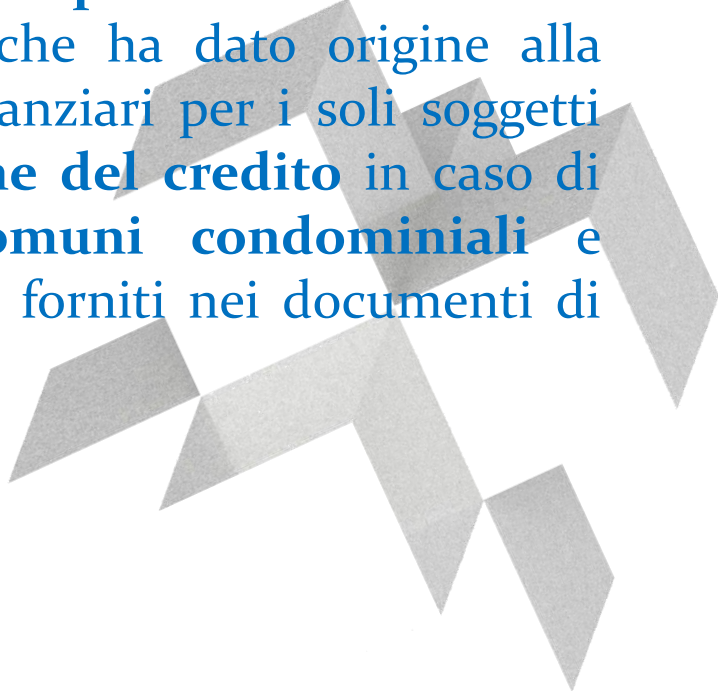
- comunicare all'Agenzia delle entrate, con le stesse modalità e negli stessi termini previsti per la predisposizione della dichiarazione precompilata (28 febbraio di ogni anno) la denominazione e codice fiscale del cessionario, l'accettazione da parte di quest'ultimo del credito ceduto nonché l'ammontare dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente e alle quali il condomino cedente ha contribuito;
- consegnare al condomino la certificazione delle spese a lui imputabili sostenute nell'anno precedente dal condominio, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione alle Entrate.

Utilizzabilità dei precedenti crediti

SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

Come sopra evidenziato, per le spese sostenute **dall'1.1.2018 al 31.12.2019** è *possibile cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante anche* nel caso in cui la detrazione sia relativa ad **interventi di riqualificazione energetica effettuati su singole unità immobiliari**.

Per quanto riguarda i **soggetti che possono cedere** la detrazione (sia capienti che incapienti, potenziali beneficiari della detrazione) ed i **possibili destinatari** (fornitori, soggetti terzi purché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione, nonché istituti di credito / intermediari finanziari per i soli soggetti incapienti) è *confermato quanto previsto per la cessione del credito* in caso di detrazione derivante da **interventi sulle parti comuni condominiali** e conseguentemente sono da ritenersi validi i chiarimenti forniti nei documenti di prassi sopra citati.



Utilizzabilità dei precedenti crediti

SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

Con il recente Provvedimento 18.4.2019, l'Agenzia delle Entrate ha **definito le modalità con le quali va comunicata la cessione del credito** in caso di detrazione spettante per interventi di riqualificazione energetica **riguardanti singole unità immobiliari**



Utilizzabilità dei precedenti crediti

SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

In particolare il suddetto Provvedimento prevede che **i soggetti che intendono cedere il credito** corrispondente alla detrazione per interventi di riqualificazione energetica sulla singola unità immobiliare:

"comunicano, entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa, utilizzando le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate, la denominazione e il codice fiscale del cedente, la tipologia di intervento effettuato, l'importo complessivo della spesa sostenuta, l'importo complessivo del credito cedibile (pari alla detrazione spettante), l'anno di sostenimento della spesa, i dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento di riqualificazione energetica, la denominazione e il codice fiscale del cessionario, la data di cessione del credito, l'accettazione dello stesso da parte del cessionario, nonché l'ammontare del credito ceduto, spettante sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre. I contribuenti [incapienti] ... dichiarano, inoltre, che nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa si trovavano nelle condizioni ivi indicate.

In alternativa ... la comunicazione può essere inviata per il tramite degli uffici dell'Agenzia delle entrate utilizzando il modulo allegato al presente provvedimento

Il predetto modulo può essere inviato ai predetti uffici anche tramite posta elettronica certificata, sottoscritto con firma digitale oppure con firma autografa; in quest'ultimo caso, il modulo deve essere inviato unitamente a un documento d'identità del firmatario".

Utilizzabilità dei precedenti crediti

SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

A seguito di tale comunicazione l'Agenzia rende **visibile il credito d'imposta ceduto nel cassetto fiscale del "destinatario" / beneficiario** che, prima del relativo utilizzo, **deve provvedere all'accettazione dello stesso** tramite l'apposita funzione disponibile nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle Entrate.

Successivamente all'accettazione, e comunque **a decorrere dal 20.3 dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa** di riqualificazione energetica, il soggetto che ha ricevuto (e accettato) il credito può cederlo a sua volta, dandone comunicazione all'Agenzia delle Entrate tramite la funzione disponibile nella citata area riservata.

Il credito ricevuto e accettato:

- va ripartito in **10 quote annuali** ;
- può essere utilizzato a decorrere **dal 20.3 dell'anno successivo** a quello di sostenimento della spesa di riqualificazione energetica, **esclusivamente in compensazione** ex art. 17, D.Lgs. n. 241/97, **con il mod. F24, tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate**, a pena di scarto dell'operazione.
- L'eventuale **quota di credito non utilizzata nell'anno** può essere **riportata ed utilizzata negli anni successivi**, ma **non** può essere **chiesta a rimborso**.
- A tal fine è **prevista l'istituzione di un apposito codice tributo** (non va quindi utilizzato il codice tributo "6890" istituito per l'utilizzo del credito corrispondente alla detrazione per riqualificazione energetica delle parti comuni condominiali).

Il Provvedimento in esame prevede espressamente che ***"il mancato invio della comunicazione ... rende inefficace la cessione del credito"***.

Utilizzabilità dei precedenti crediti

Focus su interventi di riqualificazione energetica per i quali è possibile cedere la detrazione (Circolare 18.05.2018 n.11/E):

INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI O SU SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI	ALIQUOTA DI DETRAZIONE	CESSIONE DEL CREDITO	CESSIONARI
SERRAMENTI E INFISSI	50%	SI	Fornitori e altri soggetti privati <u>Per i soggetti no tax area</u> fornitori e altri soggetti privati compresi banche e intermediari finanziari
SCHERMATURE SOLARI			
CALDAIE A BIOMASSA			
CALDAIE CONDENSAZIONE Classe A	65%	Si	Fornitori e altri soggetti privati <u>Per i soggetti no tax area</u> fornitori e altri soggetti privati compresi banche e intermediari finanziari
CALDAIE CONDENSAZIONE Classe A + sistema termoregolazione evoluto			
POMPE DI CALORE			
SCALDACQUA A PDC			
COIBENTAZIONE INVOLUCRO			
COLLETTORI SOLARI			
GENERATORI IBRIDI			
SISTEMI BUILDING AUTOMATION			
MICROCOGENERATORI			

INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI	ALIQUOTA DI DETRAZIONE	CESSIONE DEL CREDITO	CESSIONARI
COIBENTAZIONE INVOLUCRO CON SUPERFICIE INTERESSATA >25% DELLA SUPERFICIE DISPERDENTE	70%	SI	Fornitori e altri soggetti privati <u>Per i soggetti no tax area</u> fornitori e altri soggetti privati compresi banche e intermediari finanziari
COIBENTAZIONE INVOLUCRO CON SUPERFICIE INTERESSATA >25% DELLA SUPERFICIE DISPERDENTE + QUALITA' MEDIA DELL'INVOLUCRO	75%	SI	
COIBENTAZIONE INVOLUCRO CON SUPERFICIE INTERESSATA >25% DELLA SUPERFICIE DISPERDENTE + RIDUZIONE 1 CLASSE RISCHIO SISMICO	80%	SI	
COIBENTAZIONE INVOLUCRO CON SUPERFICIE INTERESSATA >25% DELLA SUPERFICIE DISPERDENTE + RIDUZIONE 1 CLASSE RISCHIO SISMICO	85%	SI	

Fac simile modello di Cessione del credito

agenzia entrate

**COMUNICAZIONE CESSIONE DEL CREDITO
CORRISPONDENTE ALLA DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI
DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**

Con questo modello il contribuente comunica all'Agenzia delle entrate la cessione del credito corrispondente alla detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati su singole unità immobiliari di cui all'articolo 14 del decreto-legge 14 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90

DATI DEL CEDENTE	
Codice fiscale	
Telefono	E-mail
Persone fisiche	
Cognome	Nome
Data di nascita	Comune (o Stato estero) di nascita
Provincia (sigla)	
Soggetti diversi dalle persone fisiche	
Denominazione o ragione sociale	
DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE (da compilare solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal cedente)	
Codice fiscale	Codice carica*
Cognome	Nome
Data di nascita	Comune (o Stato estero) di nascita
Provincia (sigla)	
* Nel caso di rappresentante legale indicare il codice 1, nel caso di rappresentante di minore, interdetto o interdetto indicare il codice 2. Per la tabella completa dei codici di carica si rinvia alle Istruzioni per la compilazione dei modelli di dichiarazione REDDITI, pubblicate sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it	
Tipologia di intervento (barrare solo una casella)	
1. Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente (detrazione del 65%)	☐
2. Intervento su involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi) - (detrazione del 65%)	☐
3. Interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi (detrazione del 50%)	☐
4. Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione a classe A (detrazione del 65%)	☐
5. Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione a classe A + sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua (detrazione del 65%)	☐
6. Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari (detrazione del 65%)	☐
7. Acquisto e posa in opera di schermature solari (detrazione del 50%)	☐
8. Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili (detrazione del 50%)	☐
9. Acquisto e posa in opera di micro generatori in sostituzione di impianti esistenti (detrazione del 65%)	☐
10. Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (Sistemi building automation) - (detrazione del 65%)	☐
Importo complessivo delle spese sostenute (nei limiti previsti dalla legge)	.00
Importo complessivo del credito cedibile (pari alla detrazione spettante)	.00
Area di accantonamento delle spese	

Fac simile modello di Cessione del credito

Dati catastali identificativi dell'immobile oggetto dell'intervento di riqualificazione energetica			
Codice comune	Tipologia immobile (T/U)	Sezione Urbana/ Comune catastale	
Foglio	Particella	/	Subaleno

IL SOTTOSCRITTO COMUNICA			
di optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre dell'anno di riferimento per interventi di riqualificazione energetica a favore di:			
Dati del cessionario , da indicare solo se è intervenuta l'accettazione da parte del cessionario; la casella "Tipologia del cessionario" deve essere compilata obbligatoriamente indicando il codice 1 se il cessionario è un fornitore che ha effettuato l'intervento o il codice 2 se il cessionario è un altro soggetto.			
01	Cognome e nome o Denominazione	Codice fiscale	Data di cessione credito
			Tipologia del cessionario
	Ammontare del credito ceduto sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento		
02	Cognome e nome o Denominazione	Codice fiscale	Data di cessione credito
			Tipologia del cessionario
	Ammontare del credito ceduto sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento		
03	Cognome e nome o Denominazione	Codice fiscale	Data di cessione credito
			Tipologia del cessionario
	Ammontare del credito ceduto sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento		
04	Cognome e nome o Denominazione	Codice fiscale	Data di cessione credito
			Tipologia del cessionario
	Ammontare del credito ceduto sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento		
05	Cognome e nome o Denominazione	Codice fiscale	Data di cessione credito
			Tipologia del cessionario
	Ammontare del credito ceduto sulla base delle spese sostenute entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento		
Totale Credito Ceduto			

AUTORIZZA	
l'Agenzia delle entrate a rendere visibili ai cessionari e ai loro incaricati del trattamento dei dati le informazioni relative ai propri dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita e codice fiscale).	
Cessione a istituti di credito e intermediari finanziari	
DICHIARA	
☐	che nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa ricadeva nella NO TAX AREA (ossia si trovava nelle condizioni di cui all'articolo 11, comma 2, e all'articolo 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a), del TUIR).
Luogo e data	Firma (per intero e leggibile)
Si allega fotocopia del documento di identità del richiedente e, se presente, documento di identità del rappresentante/tutore firmatario.	
QUESTO MODELLO VA PRESENTATO PRESSO UNO DEGLI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (IN ALTERNATIVA È POSSIBILE COMUNICARE L'OPZIONE TRAMITE I SERVIZI TELEMATICI MESSI A DISPOSIZIONE DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE)	

Visto di conformità

Il comma 11 del citato art. 119 prevede **particolari ed ulteriori adempimenti in caso di opzione per la cessione / sconto in fattura** a seguito degli interventi sopra elencati per i quali **spetta la detrazione del 110%**.

Visto di conformità

- Il contribuente, **ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura**, è tenuto a richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione, rilasciato ai sensi dell'art. 35, D.Lgs. n. 241/97 da un dottore commercialista / esperto contabile, consulente del lavoro, perito / esperto tributario iscritto al 30.9.93 nei relativi ruoli tenuti presso la CCIAA in possesso della laurea in giurisprudenza o economia o equipollenti, ovvero del diploma di ragioneria, nonché dal responsabile dell'assistenza fiscale di un CAF imprese (c.d. RAF).

I dati relativi all'opzione dovranno essere comunicati in via telematica all'Agenzia delle Entrate con le modalità che saranno definite con un apposito Provvedimento.

Visto di conformità

Per gli interventi non agevolati al 110%

L'opzione per lo sconto/cessione va effettuata telematicamente o direttamente dal beneficiario o da intermediario abilitato.

Per gli interventi agevolati al 110%

L'opzione per lo sconto/cessione dovrà essere effettuata dal soggetto che rilascia il visto di conformità (non necessario per gli interventi al punto precedente).



Attestazione / Asseverazione

È inoltre stabilito che, sia ai fini dell'utilizzo diretto che dell'opzione per la cessione / sconto in fattura **referiti al Superbonus**:

a) per gli interventi **Ecobonus al 110%** è necessaria l'asseverazione dei tecnici abilitati che attestino:

- Il rispetto dei requisiti minimi
- La congruità delle spese sostenute

b) per gli interventi di **Sismabonus al 110%**, è necessaria l'asseverazione da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, che dovranno attestare anche la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

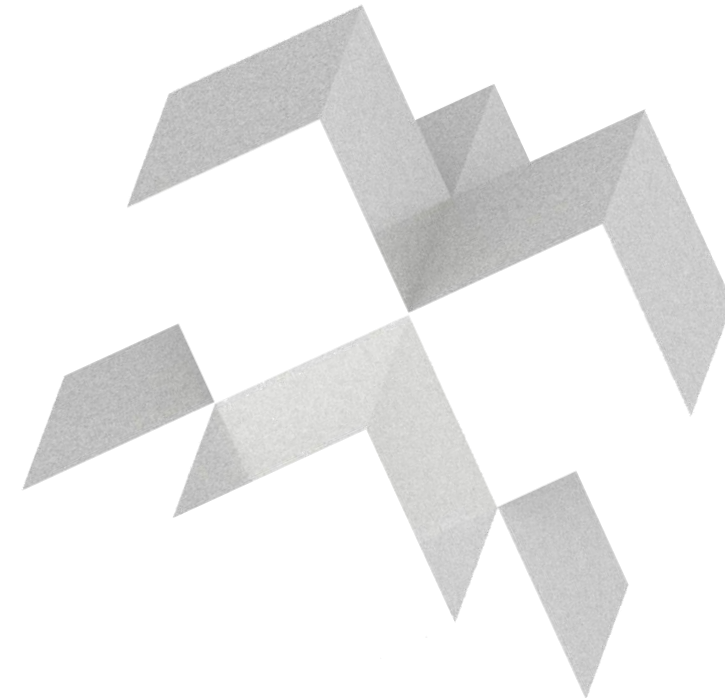


Attestazione / Asseverazione

Fermo restando che la **non veridicità** delle attestazioni / asseverazioni comporta:

- la decadenza delle agevolazioni in capo al beneficiario;
- l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato;

in caso di rilascio di **attestazioni / asseverazioni infedeli** è applicabile la **sanzione da € 2.000 a € 15.000** per ciascuna attestazione / asseverazione infedele resa.



Attestazione / Asseverazione

Stipula polizza assicurativa

- I predetti soggetti sono inoltre tenuti a stipulare una **polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni / asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni / asseverazioni e, comunque, non inferiore a € 500.000**

Ciò al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

Le spese sostenute per l'ottenimento delle attestazioni / asseverazioni nonché del visto di conformità rientrano tra le spese detraibili nella misura del 110% di cui all'art. 119 in esame

Attestazione / Asseverazione

Situazione al 30/07/2020

Alla data di chiusura del presente lavoro, la situazione è la seguente:

MISE: varati i due decreti attuativi attualmente in bozza (requisiti minimi + asseverazioni);

AGENZIA DELLE ENTRATE: si è in attesa dei due provvedimenti (visto di conformità + modalità cessione/sconto).



Attestazione / Asseverazione

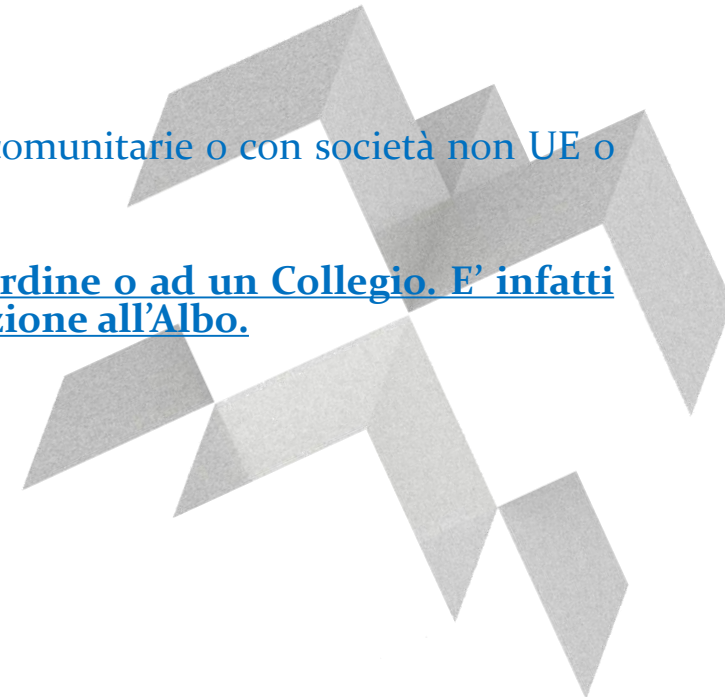
Bozza dei decreti MISE al 30/07/2020:

1) MODELLI E CONTENUTI

Il mise ha varato il nuovo decreto «asseverazioni» (requisiti minimi + modalità rilascio delle asseverazioni) il quale, oltre ad indicare il contenuto minimo dell'asseverazione (riepilogato nella successiva tabella), prevede:

- che l'attestazione vada compilata online, previa registrazione del tecnico, ed inviata ad Enea entro 90 gg dal fine lavori;
- 2 modelli allegati:
 - attestazione su SAL (eventuale);
 - attestazione definitiva chiusura lavori (sempre necessaria);
- le polizze non potranno essere stipulate con imprese assicurative extracomunitarie o con società non UE o SEE.

Il decreto prevede inoltre che il tecnico abilitato appartenga ad un Ordine o ad un Collegio. E' infatti esplicita la richiesta di apposizione del timbro professionale dell'iscrizione all'Albo.



Attestazione / Asseverazione

➤ 2) CONTROLLI ENEA E PROFILI SANZIONATORI:

La Bozze dei Decreti, dispongono inoltre:

- **In ordine ai controlli:** ci sarà un controllo «**automatico**»(su tutte le attestazioni pervenute), ed un controllo a «**campione**» (su almeno il 5% delle asseverazioni trasmesse) da parte di Enea;
- **In ordine ai profili sanzionatori:** oltre alle sanzioni di natura penale, viene richiamata la sanzione amministrativa da 2 mila a 15 mila euro. Accertata la violazione, la direzione generale del MISE comunicherà la stessa sulla Pec del professionista. Inoltre, la stessa direzione generale ne darà comunicazione all'Ade, che provvederà al recupero delle detrazioni indebite ed alla richiesta di risarcimento danni.

Attestazione / Asseverazione

Le asseverazioni per il bonus del 110%	
Dichiarazione sostitutiva	Il tecnico abilitato deve richiamare, in testa, gli articoli 47, 75 e 76 del dpr 445/2000
Timbro	Il tecnico abilitato, alla sottoscrizione, deve apporre il timbro o sigillo fornito dal Collegio o dall'Ordine
PEC	Necessaria la dichiarazione di voler ricevere le comunicazioni a uno specifico indirizzo di posta elettronica certificata (PEC)
Polizza assicurativa	Il tecnico abilitato deve allegare, a pena di invalidità dell'asseverazione, copia della polizza di assicurazione che ne costituisce parte integrante
Documento di identità	Necessaria l'allegazione di un documento di identità
Modelli	Il provvedimento presenta due tipologie di asseverazioni, di cui una per i lavori conclusi e una per gli stati di avanzamento
Controlli	La regolarità delle asseverazioni viene verificata a campione dall'ENEA
Sanzioni	Per le asseverazioni infedeli, applicabile la sanzione pecuniaria da 2 mila a 15 mila euro, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali

APE

Attestato di Prestazione Energetica

In riferimento all'Ape, la bozza del decreto del MISE apre alla possibilità che la stessa possa essere riferita all'intero edificio e non alle singole unità immobiliare c.d. «ape convenzionale».

La stessa andrebbe a considerare l'edificio nella sua interezza essendo determinata come somma degli indici delle singole unità immobiliari.

Le spese sostenute per l'ottenimento delle attestazioni / asseverazioni nonché del visto di conformità rientrano tra le spese detraibili nella misura del 110% di cui all'art. 119 in esame

APE

Da chiarire

Ad oggi, ex D.lgs 192/2005, l'Ape può riferirsi a più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio solo qualora esse abbiano la medesima destinazione d'uso, situazione al contorno, orientamento e geometria e siano servite dal medesimo impianto termico.

Tale condizione rende difficile per i tecnici rilasciare APE per il 110% per edifici con più unità immobiliari diversi tra loro.



APE

Caso pratico: ULTERIORI VINCOLI PER SUPERBONUS EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

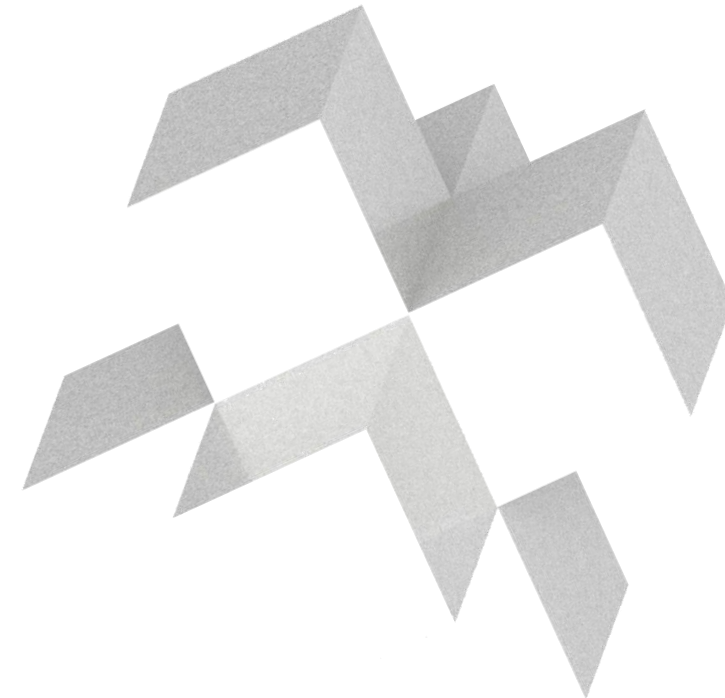
Ci sono ulteriori vincoli da rispettare per ottenere il Superbonus per gli interventi di efficientamento energetico?

Sì, fermo restando la necessità di eseguire almeno uno degli interventi trainanti, è necessario conseguire un miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio (condominio o unifamiliare) o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Il miglioramento di almeno due classi energetiche potrà essere ottenuto anche realizzando, congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti, tutti gli altri interventi previsti dall'ecobonus (come la sostituzione di infissi, serramenti, schermature solari, sistemi di building automation, etc.), compresa anche l'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo per l'energia prodotta, e dovrà essere dimostrato **mediante la redazione di due appositi attestati di prestazione energetica, ante e post intervento**, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

APE

Caso pratico: Se un soggetto acquisisce un credito d'imposta, ma durante i controlli dell'ENEA o dell'Agenzia delle Entrate viene rilevato che il contribuente non aveva diritto alla detrazione, quel soggetto perde il credito che ha ricevuto?

No, il cessionario che ha acquistato il credito in buona fede non perde il diritto ad utilizzare il credito d'imposta.



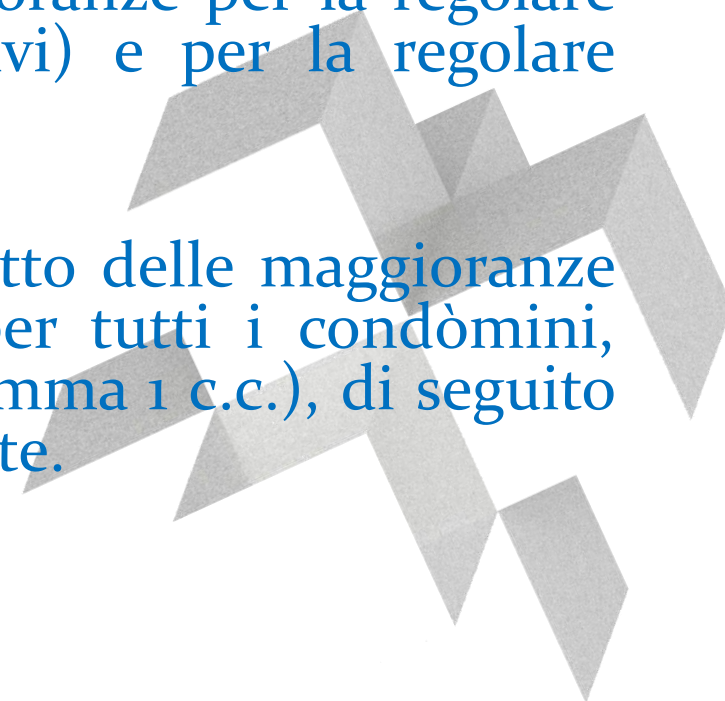
QUORUM CONDOMINIALI

Il Condominio dovrà convocare una o più assemblee straordinarie (approvazione lavori, affidamento incarichi ai professionisti, selezione impresa appaltatrice e stipula contratto, approvazione piano di riparto della spesa).

Occorre inoltre prestare attenzione alle maggioranze per la regolare costituzione dell'assemblea (quorum costitutivi) e per la regolare deliberazione (quorum deliberativi).

Nel precisare che le delibere assunte nel rispetto delle maggioranze previste dal codice civile sono obbligatorie per tutti i condòmini, inclusi quelli assenti e dissenzienti art. 1137, comma 1 c.c.), di seguito si propone una sintesi delle maggioranze richieste.

(fonte: Guida operativa ANCE aggiornata al 17.07.2020)



QUORUM CONDOMINIALI

Nell'ipotesi di **condominio minimo** (2 proprietari) è sempre necessaria l'unanimità.

Nei piccoli condomini, dove non c'è né amministratore né regolamento, l'organo assembleare si ritiene ugualmente esistente, in quanto organo naturale e strutturale.



QUORUM CONDOMINIALI

QUORUM COSTITUTIVI			
CONDOMINI		VALORE	
1 ^a convocazione	2 ^a convocazione	1 ^a convocazione	2 ^a convocazione
50%+1	1/3 (33%)	667 millesimi (2/3)	334 millesimi (1/3)

QUORUM CONDOMINIALI

QUORUM DELIBERATIVI				
Oggetto della delibera	CONDOMINI		VALORE	
	1 ^a convocazione	2 ^a convocazione	1 ^a convocazione	2 ^a convocazione
Manutenzione straordinaria: riparazioni di notevole entità	50% +1 intervenuti	50%+1 intervenuti	500 millesimi	500 millesimi
Preventivi spese: per manutenzioni straordinarie di notevole entità	50% +1 intervenuti	50% +1 intervenuti	500 millesimi	500 millesimi
Ricostruzione dell'edificio in caso di perimento inferiore a $\frac{3}{4}$ del valore dello stesso	50% +1 intervenuti	50% +1 intervenuti	500 millesimi	500 millesimi
Ricostruzione	100%	100%	1000	1000

QUORUM CONDOMINIALI

dell'edificio per perimento totale o superiore ai $\frac{3}{4}$ del valore	intervenuti	intervenuti	millesimi	millesimi
Innovazioni: uso più comodo, miglioramento o maggior rendimento delle cose comuni	50% +1 intervenuti	50% +1 intervenuti	667 millesimi	667 millesimi
Innovazioni aventi ad oggetto: opere e interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità di edifici e impianti	50% +1 intervenuti	50% +1 intervenuti	500 millesimi	500 millesimi
Innovazioni aventi ad oggetto: contenimento del consumo energetico produzione di energia mediante (impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di Terzi) - <u>in assenza di certificazione o diagnosi energetica</u>	50% +1 intervenuti	50% +1 intervenuti	500 millesimi	500 millesimi
Interventi volti al contenimento del consumo energetico individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio	50%+1 intervenuti	50%+1 intervenuti	334 millesimi	334 millesimi

Grazie

Dott. Massimo Felicioni
Dott. Simone Di Febo
Felicioni & Associati

www.felicionieassociati.it

Via Mameli, 30 – Roseto degli Abruzzi (TE)

info@felicionieassociati.it - 085/8944018 - 3282450081