

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
	Rubrica			
	CONDominio			
23	La Nazione	29/07/2017	<i>PER LA FACCIATA LAVORI ORDINARI O STRAORDINARI?</i>	2
36	Italia Oggi	28/07/2017	<i>EDIFICI CON SCONTI AD HOC (C.De Stefanis)</i>	3
29	Italia Oggi	25/07/2017	<i>EDIFICI, DETRAZIONI DEL 70 E 75% (C.De Stefanis)</i>	4



PER LA FACCIATA LAVORI ORDINARI O STRAORDINARI?

NEL MIO CONDOMINIO non riusciamo a deliberare i lavori alla facciata che per l'amministratore è un lavoro straordinario (millesimi favorevoli mai raggiunti), per me invece ordinario. Consideri che siamo tanti condomini ed il costo medio non è una follia. Chi ha ragione?

Marta L.

La norma di riferimento è l'art. 1136 c.c. che, tra l'altro, prevede che le spese di natura straordinaria devono essere approvate con «un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio». La spesa ordinaria, in seconda convocazione, può essere approvata con la «maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio». Capire quindi quale sia lo spartiacque tra le due tipologie di spesa è determinante. La questione è stata affrontata dalla giurisprudenza secondo la quale una spesa straordinaria si identifica su tre criteri: ricorrenza temporale; natura strutturale; rilevanza del costo. L'entità di spesa non è un criterio oggettivo, ma va parametrato al numero dei condomini per esempio. In conclusione si possono ritenere ordinarie le spese di ritenggiatura della facciate o rifacimento intonaci interni e tinteggiatura, rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali, sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque e rinnovo delle impermeabilizzazioni. Se aspetta ancora un po', l'amministratore sarà obbligato a fare i lavori perché 'urgenti'.

**Avv. Luca Santarelli
Direttore Centro studi
Anaci di Firenze**



Chiarimenti Enea su detrazioni fiscali per riqualificazioni energetiche

Edifici con sconti ad hoc

Gestione più facile per impianti centralizzati

Pagina a cura
DI CINZIA DE STEFANIS

Per usufruire delle detrazioni fiscali del 70 o 75% nel caso di interventi su condomini o su edifici con più unità immobiliari, occorre distinguere i diversi casi che si possono presentare. Nel caso di interventi, in parti comuni del condominio, se l'impianto termico è centralizzato occorre predisporre un solo Ape (attestato prestazione energetica) complessivo. Se gli impianti sono autonomi si predispongono un allegato «A» e un allegato «E» (dm 19 febbraio 2007) per unità immobiliare. Questi alcuni dei chiarimenti formulati dai tecnici di Enea in merito alla prossima presentazione (il prossimo 15 settembre 2017) delle domande di detrazioni fiscali del 70 o 75% per riqualificazione energetica su parti comuni degli edifici condominiali.

Richiesta detrazione impianto centralizzato e autonomo - La richiesta di detrazione in caso di impianto centralizzato può essere inol-

trata dall'amministratore o da un tecnico abilitato indicando il numero di unità abitative oggetto dell'intervento e il costo complessivamente sostenuto. Se gli impianti sono autonomi si predispongono un allegato «A» e un allegato «E» per unità immobiliare.

Ristrutturazione radicale di un immobile e bonus fiscale del 55-65% - I tecnici Enea analizzano inoltre il caso di una ristrutturazione radicale di un immobile, con l'installazione tra l'altro di un nuovo impianto termico a pompa di calore e dei pannelli solari termici. E la possibilità di beneficiare del bonus del 55-65% per tutti gli interventi. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti per-

centuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:

- il 20% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;

- il 35% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;

- il 50% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1° gennaio 2017 (termine prorogato al 1° gennaio 2018 dalla legge di bilancio 2017.)

Per «ristrutturazioni rilevanti» si intendono gli edifici demoliti e ricostruiti e quelli con superficie utile di almeno 1.000 mq ristrutturati integralmente. In concreto, dal 1° giugno 2012 i funzionari Enea ritengono che nel caso di edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, il bonus del 55% sugli impianti di produzione di energia termica debba essere riconosciuto solamente per la parte eccedente quella obbligatoria per cui le fonti rinno-

vabili termiche devono coprire almeno il 20% dei consumi energetici stimati per acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento. Resta da capire però in che modo dovrà essere valutata la percentuale di energia termica coperta dalle rinnovabili.

Invio documenti ad Enea - Per usufruire della detrazione occorre inviare entro 90 giorni solari dal termine dei lavori ad Enea, per via telematica tramite l'applicativo relativo all'anno in cui sono terminati i lavori (per il 2017, <http://finanziaria2017.enea.it>), la documentazione richiesta (si veda *ItaliaOggi* del 24 luglio 2017). Effettuata la trasmissione, in automatico ritorna al mittente da Enea una ricevuta informatica con il codice personale identificativo, valida a tutti gli effetti come prova dell'avvenuto invio.

 I chiarimenti Enea
sul sito www.italiaoggi.it/documenti



L'Enea pubblica il vademecum per godere dell'agevolazione. Le richieste dal 15/9/17

Edifici, detrazioni del 70 e 75%

Per la riqualificazione energetica nelle parti comuni

DI CINZIA DE STEFANIS

Dal 15 settembre 2017 sarà possibile inviare all'Enea la documentazione relativa agli interventi di riqualificazione energetica su parti comuni degli edifici condominiali che accedono alle detrazioni del 70% o del 75%. Potranno registrarsi al sito i tecnici abilitati, gli amministratori di condominio e tutti gli altri utenti, anche non tecnici. Questo è quanto si legge nel vademecum di Enea (aggiornato al 10/7/17) nel quale vengono illustrati i requisiti generali e quelli tecnici specifici degli interventi sulle parti condominiali degli edifici. Le detrazioni del 70% o del 75% sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40 mila moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. Sono ammesse le spese sostenute dal 1° gennaio 2017.

La richiesta di detrazione può essere trasmessa all'Enea entro i 90 giorni successivi alla fine dei lavori, dopo il collaudo delle opere, esclusivamente attraverso

so l'apposito sito web relativo all'anno in cui essi sono terminati (per il 2017: <http://finanziaria2017.enea.it>). All'istanza vanno allegate due schede: la scheda tecnica redatta da un tecnico abilitato (con i dati di cui all'allegato A al «decreto 19 febbraio 2007 c.d. decreto edifici») e la scheda descrittiva dell'intervento («allegato E»). Occorre inoltre conservare anche i seguenti documenti di tipo amministrativo: le fatture relative alle spese sostenute, la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e la tabella millesimale della ripartizione delle spese, la ricevuta del bonifico bancario o postale che rechi chiaramente come causale il riferimento alla legge finanziaria 2007, il numero e la data della fattura, i dati del richiedente la detrazione (codice fiscale) e i dati del beneficiario del bonifico (numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto beneficiario) e la ricevuta dell'invio effettuato all'Enea (codice personale identificativo), che costituisce garanzia che la documentazione è stata trasmessa. Nel caso di invio postale ricevuta della

raccomandata postale.

La richiesta di detrazione può essere trasmessa ad Enea anche oltre i 90 giorni sempre che la violazione non sia stata constatata o non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore dell'inadempimento abbia avuto formale conoscenza. Inoltre il contribuente deve:

- 1) essere in possesso dei requisiti sostanziali richiesti dalle norme di riferimento;
- 2) effettuare la comunicazione ovvero esegua l'adempimento richiesto entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile;
- 3) versare contestualmente l'importo pari alla misura minima della sanzione (stabilita dall'articolo 11, comma 1, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471) esclusa la compensazione ivi prevista.

Il contribuente, ove soddisfatti le condizioni suindicate non perde il diritto a fruire delle detrazioni fiscali. In particolare, deve provvedere all'invio della documentazione all'Enea, entro il 30 settembre dell'anno successivo a quello in cui si è concluso il lavoro.

Come usufruire delle detrazioni fiscali per riqualificazione parti comuni edifici

Dal 15 settembre 2017 invio all'Enea della documentazione relativa agli interventi di riqualificazione energetica su parti comuni degli edifici condominiali che accedono alle detrazioni del 70% o del 75%;

la richiesta di detrazione può essere trasmessa all'Enea entro i 90 giorni successivi alla fine dei lavori, esclusivamente attraverso l'apposito sito web relativo all'anno in cui essi sono terminati (per il 2017: <http://finanziaria2017.enea.it>);

la richiesta di detrazione può essere trasmessa a Enea anche oltre i 90 giorni a patto che sussista una serie di condizioni. Occorre provvedere all'invio della documentazione all'Enea entro il 30 settembre dell'anno successivo a quello in cui si è concluso il lavoro.