

1

BONUS FACCIATE PER CHI AFFITTA

Abito in un immobile in centro in forza a un regolare contratto di locazione e durante l'ultima assemblea di condominio è stata discussa la tinteggiatura della facciata esterna dello stabile, intervento che può usufruire del bonus facciate al 90%.

Nel contratto firmato con il padrone di casa risulta che la tinteggiatura della facciata sia a mio carico, posso usufruire in quanto affittuario della detrazione?

La legge prevede che i soggetti beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento, come usufrutto, uso, abitazione o superficie, oppure detenere l'immobile in base a un contratto di locazione (anche finanziaria) o di comodato, regolarmente registrato.

2

VALE IL CRITERIO DI CASSA

Nel settembre 2019 sono cominciati i lavori di rifacimento della facciata condominiale, ma all'epoca non vi era ancora il bonus facciate. È possibile comunque usufruirne, anche in considerazione del fatto che i pagamenti alla ditta esecutrice, rateizzati, sono stati ad oggi corrisposti solo in parte?

Se l'immobile si trova in zona A o B o in aree assimilabili, per il calcolo della detrazione occorre fare riferimento al criterio di cassa. Ciò significa che fa fede la data dell'effettivo pagamento indipendentemente dalla data di avvio degli interventi. Così, se alcuni pagamenti sono stati corrisposti nel 2019 e altri sono previsti nel 2020, il bonus facciate si applica solo alle spese sostenute nel 2020. Ciò vale per le persone fisiche, mentre per le imprese individuali si applica il criterio di competenza, che tiene conto delle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020. Al di là della data di avvio degli interventi e dalla data dei pagamenti.

3

OPERE STRAORDINARIE CON IL FONDO SPECIALE

Sono amministratore di condominio di un vecchio edificio che necessita di importanti interventi strutturali al lastrico solare, scala e facciata.

Nell'ultima assemblea sono stati approvati i lavori e sono state scelte le aziende per eseguire le opere. È obbligatorio costituire un fondo speciale?

L'articolo 1135, numero 4, del Codice civile prevede che in presenza di interventi straordinari o innovazioni l'assemblea ha l'obbligo di costituire «un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori: se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti». Il fondo va approvato con la maggioranza di 500 millesimi oltre alla maggioranza degli intervenuti e se non si raggiunge il quorum ciascun condomino può rivolgersi al giudice per chiedere la costituzione.

4

INTERVENTI STRAORDINARI E «SAL»

L'assemblea di condominio ha deliberato la completa ristrutturazione delle scale, compreso il restauro del portone d'epoca. Sono interventi di manutenzione straordinaria e di conseguenza l'amministratore è obbligato a costituire un Fondo straordinario.

È possibile optare per un pagamento dilazionato?

Una volta costituito il Fondo straordinario, nel caso in cui sia pattuito con chi esegue i lavori un pagamento dilazionato, quest'ultimo sarà ricollegabile allo stato di avanzamento lavori (Sal). Esemplicativamente, nel contratto di appalto si può stabilire: a) che il 30% del costo dei lavori sia versato alla stipula del contratto; b) un ulteriore 30% sia versato al termine della ristrutturazione delle scale; c) che il saldo (cioè il 40%), sia versato alla consegna dei lavori, previo collaudo e approvazione del direttore dei lavori. In tale caso, l'intera opera viene "spezzettata" in più parti e al termine di ogni fase il condominio paga la quota pattuita.

5

ESTRANEI IN ASSEMBLEA, MA CON DEI LIMITI

Con gli altri condòmini stiamo valutando se realizzare un cappotto termico nell'edificio di quattro piani in cui risiediamo. Uno dei condòmini vorrebbe invitare alla prossima assemblea il titolare di una ditta specializzata in questo tipo di lavori. È possibile far partecipare un estraneo alla seduta? Se sì, bisogna avvisare l'amministratore?

Come chiarito dal Garante della privacy (provvedimento del 19 maggio 2000): «possono partecipare all'assemblea soggetti terzi (ad esempio, tecnici o consulenti) per trattare i punti all'ordine del giorno per i quali i partecipanti ne ritengono necessaria la presenza». È buona regola che il condomino proponente avvisi prima l'amministratore. In assemblea occorrerà riferirsi al presidente dell'assemblea che deve autorizzare l'intervento. Una volta discusso l'ordine del giorno, l'ospite dovrà comunque abbandonare l'assemblea.

6

EDIFICIO A DESTINAZIONE MISTA E TETTO

Abito in uno stabile a destinazione mista, abitativa e commerciale, e durante l'ultima assemblea di condominio è stato deliberato a maggioranza il rifacimento del tetto.

È possibile anche in questo caso usufruire della detrazione Irpef del 50% prevista per le ristrutturazioni edilizie?

La detrazione del 50% prevista per la ristrutturazione edilizia, (di cui all'articolo 16 bis del Tuir Dpr 917/86) si ripartisce in base ai millesimi di proprietà delle parti comuni, sia per le unità abitative sia per quelle a destinazione diversa, soltanto nel caso in cui più del 50% dell'edificio sia a destinazione abitativa. Al contrario - qualora lo stabile sia a prevalente destinazione non abitativa - la detrazione si applica per millesimi di proprietà tra le sole unità a destinazione abitativa.