



**ANACI - SEDE PROVINCIALE  
DI MILANO**

**53° CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE PER AMMINISTRATORI IMMOBILIARI  
34° CORSO DI AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI IMMOBILIARI  
(ON LINE E PRESSO LA SEDE DI VIALE SABOTINO 22 MILANO)**

**Sabato: 26 settembre 2020 dalle 09.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00**

**Convegno di studi sui saperi dell'amministratore e sulle novità normative e  
giurisprudenziali:**

assemblea a distanza, detrazioni del 110%, contabilizzazione del calore senza la norma Uni 10200,  
nuove maggioranze, gestione del contenzioso

**INAUGURAZIONE DEL 53° CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE**

Ore 09,0- 09,25:

- Saluto della Dottoressa Loredana Pederzoli, Presidente Tredicesima Sezione Tribunale di Milano;
- Saluti del: Presidente Provinciale, Dottor Leonardo Caruso; del Presidente Regionale, Dottor Renato Greca; del Presidente Nazionale Ing. Francesco Burrelli;

Ore 09,25- 09,30: Presentazione del convegno; il corso di formazione e i nuovi "Appunti per i corsi". Avv. Eugenio Antonio Correale;

Ore 09,30- 10, 20: la recente giurisprudenza della Corte di Cassazione: risvolti di particolare interesse per l'amministratore di condominio. Dottor Antonio Scarpa, Consigliere della Seconda Sezione della Corte di Cassazione;

Ore 10,20- 12, 30: le detrazioni di imposta nel 2020, il 110 %; **prima parte**, dedicata alle domande preliminari:

1. le diverse tipologie di detrazioni in vigore; il possibile esaurimento della detrazione del 90%. Dottor Luigi Donzelli;
2. "sconto in fattura" e "cessione del credito" nel sistema del 110 %. Dottor Luigi Donzelli;
3. le professionalità da coinvolgere nelle analisi preparatorie e l'inopportunità di una delega globale. La specificità e la chiarezza degli incarichi. Avv. Paolo Santoro;
4. le nozioni di "superfici opache" e di "classi energetiche" nello schema della detrazione di imposta. Ing. Emidio Capretta;

5. Ape pre e post intervento; parti comuni e singole unità immobiliari. Il contenuto prescritto per il Superbonus. P.E. Gino De Simoni;
  6. i presupposti oggettivi della detrazione del 110%, con riferimento alle opere disposte dal condominio. Ing. Antonio De Marco;
  7. visto di conformità, asseverazioni tecniche, stime: gli elaborati che devono corredare detrazioni fiscali e cessione del credito. Ing. Antonio De Marco;
  8. problematicità riferite alle porzioni di piano ed ai rapporti con i vicini: il “cappotto”, la diminuzione di luminosità e le distanze legali. Avv. Eugenio Antonio Correale;
  9. pagamento del prezzo e cessione del credito: le clausole opportune per la tutela del committente. Avv. Ermes Gallone;
  10. opere extra capitolato, revisione del prezzo e Superbonus; le cautele contrattuali. (Avv. Luca Saccomani);
  11. le verifiche in corso d’opera e la strategia opportuna per l’amministratore di condominio. Avv. Fausto Moscatelli;
  12. una proposta di delibera propedeutica. Avv. Davide Longhi;
  13. le maggioranze per la approvazione delle delibere del 110% e le novità in fieri. Avv. Marina Figini;
- (prosegue nel pomeriggio)*

Ore 12,30- 13,00: la gestione delle parti comuni; quattro interpreti e un solo protagonista. Dottor GianAndrea Chiesi, Magistrato addetto all’Ufficio del Ruolo e del Massimario presso la Corte di Cassazione;

**PAUSA E RACCOLTA DELLE DOMANDE DEI PARTECIPANTI:**

Ore 14,00- 14,40: le vicende delle parti comuni, qualche riflessione giurisprudenziale. Dottor Felice Manna, Presidente della seconda Sezione della Corte di Cassazione;

Ore 14,40- 15,10: la nuova disciplina della contabilizzazione del calore e i nuovi criteri di riparto, in esito alla entrata in vigore della recente normativa. Come regolarsi per gli impianti già dotati di sistema di contabilizzazione e le indicazioni per il futuro. Avv. Edoardo Riccio;

Ore 15,10- 15,40: la procedura di mediazione: opportunità ed insidie per l’amministratore di condominio, Dottor Roberto Triola, già Presidente della Seconda Sezione della Corte di Cassazione;

Ore 15,40- 16, 00: appunti in tema di assemblea e di interventi dei condomini da remoto. Le novità che si annunciano. Avv. Alessandro Colombo;

Ore 16,00- 17, 00: in concreto: ecobonus e sismabonus, differenze e sinergie; opere trainanti ed opere trainate in ambito condominiale; vantaggi e costi per i singoli condomini; costi dei cessionari e compensi per l’amministratore. Dottor Luigi Donzelli e Ing. Emidio Capretta;

Ore 17, 00- 17, 20: la disciplina emergenziale ed i doveri di cautela nei confronti dei dipendenti. Dottor Giulio Benedetti, Sostituto Procuratore Generale presso la Corte d’Appello di Milano;

Ore 17,20 - 18,00: affinché alle responsabilità conseguano giusti riconoscimenti: l'impegno della Associazione per assistere e tutelare gli amministratori. Conversazione con l'Ingegnere Francesco Burrelli, il Dottor Leonardo Caruso e il Dottor Giuseppe Merello.

Ore 18: **risposte ai quesiti (sezione non valida per i crediti formativi).**

**N.B.:** Larga parte del Convegno è dedicata al Superbonus 110, che implica l'acquisizione di alcune nozioni di base, per le quali si suggerisce la lettura della seguente sintesi, tratta dalle indicazioni confezionate dalla Agenzia delle Entrate:

1. Il Superbonus è un'agevolazione prevista dal Decreto Rilancio che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.
2. Le nuove misure si aggiungono alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (c.d. Sismabonus) e di riqualificazione energetica degli edifici (cd. Ecobonus);
3. Tra le novità introdotte, è prevista la possibilità, al posto della fruizione diretta della detrazione, di optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. In questo caso si dovrà inviare dal 15 ottobre 2020 una comunicazione per esercitare l'opzione. Il modello da compilare e inviare online è quello approvato con il provvedimento dell'8 agosto 2020
4. il Superbonus si applica agli interventi effettuati da:
  - condomini
  - persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento
  - Istituti autonomi case popolari (IACP) o altri istituti che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing"
  - cooperative di abitazione a proprietà indivisa
  - Onlus e associazioni di volontariato
  - associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.I soggetti Ires rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati sulle parti comuni in edifici condominiali
5. LIMITI DI SPESA: CONSULTARE LA TABELLA N. 4 CONTENUTA NELLA GUIDA DELLA AGENZIA DELLE ENTRATE. indirizzo: [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida\\_Superbonus110.pdf/49b34dd3-429e-6891-4af4-c0f0b9f2be69#page=22](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida_Superbonus110.pdf/49b34dd3-429e-6891-4af4-c0f0b9f2be69#page=22)
6. interventi agevolabili:
  - A- INTERVENTI PRINCIPALI O TRAINANTI
    - interventi di isolamento termico sugli involucri
    - sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni
    - sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti
    - interventi antisismici: la detrazione già prevista dal Sismabonus è elevata al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.
  - B- INTERVENTI AGGIUNTIVI: Oltre agli interventi trainanti sopra elencati, rientrano nel Superbonus anche le spese per interventi eseguiti insieme ad almeno uno degli interventi principali di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico.

Si tratta di:

- interventi di efficientamento energetico
  - installazione di impianti solari fotovoltaici
  - infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici;
7. **QUALI VANTAGGI:**  
 La detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo, entro i limiti di capienza dell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi.
8. **Contributo anticipato (sconto in fattura o cessione del credito):**  
 In alternativa alla fruizione diretta della detrazione, è possibile optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi (sconto in fattura) o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.  
 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.
- I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di cessione.  
 Questa possibilità riguarda anche gli interventi:
- di recupero del patrimonio edilizio (lettere a), b e h) dell'articolo 16-bis del TUIR)
  - di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti (cd. bonus facciate, Art. 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160)
  - per l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici (Art. 16-ter del decreto legge n. 63 del 2013).
- Per esercitare l'opzione, oltre agli adempimenti ordinariamente previsti per ottenere le detrazioni, il contribuente deve acquisire anche:
- il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione, rilasciato dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF
  - l'asseverazione tecnica relativa agli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico, che certifichi il rispetto dei requisiti tecnici necessari ai fini delle agevolazioni fiscali e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.