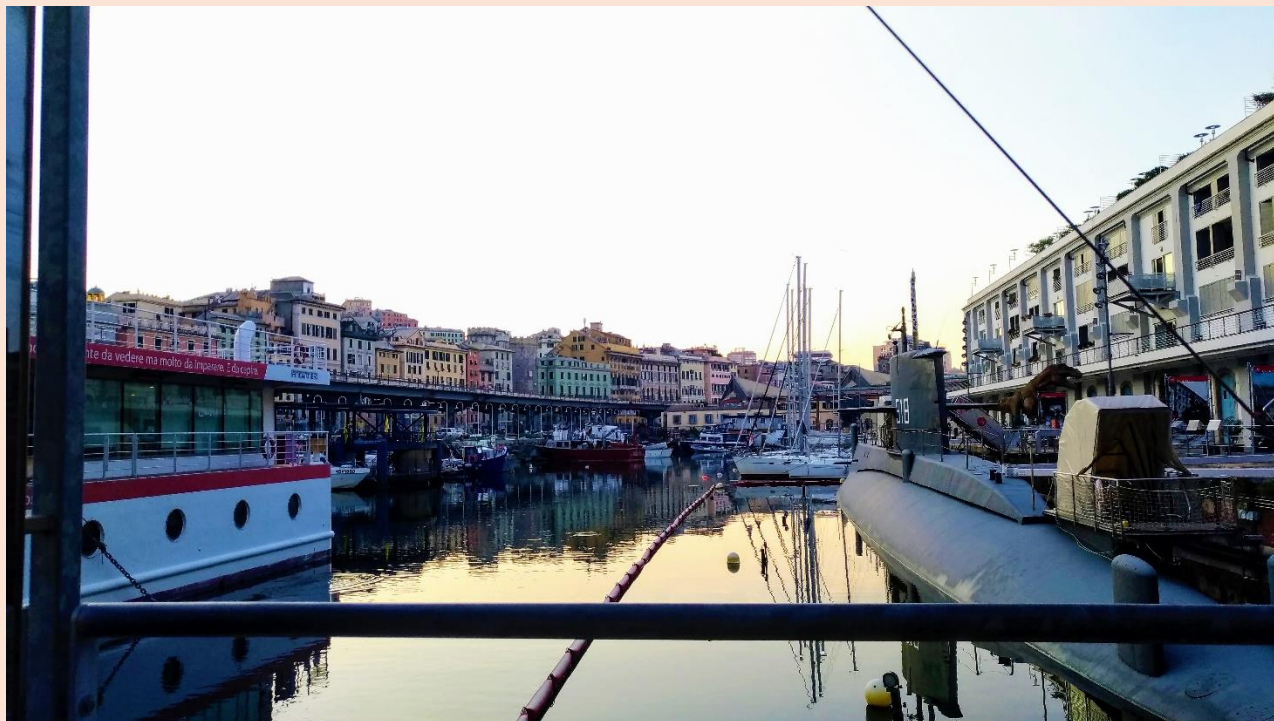


Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Il Sole **24 ORE**

Domenica 3 ottobre 2021



Fotocredits – Ettore

Genova – 2020

## SETTE GIORNI IN DUE MINUTI

a cura di Glauco Bisso e Saverio Fossati  
(per leggere gli articoli fare click sul titolo)

### *Top news*

[Via libera al NadeF: proroga del 110% al 2023](#)

[Bollette, scattano i rincari: luce +29,8% e gas +14,4% di Jacopo Giliberto](#)

[Bonus facciate, 3 mesi per pagare e «salvarlo» anche a lavori non finiti di Saverio Fossati](#)

[La corsa al super ecobonus non si ferma, l'Enea segnala 46.195 asseverazioni di Davide Madeddu](#)

[Per l'amministratore e il custode dal 15 ottobre serve il green pass di Glauco Bisso e Annarita D'Ambrosio](#)

## *Bonus e superbonus*

[Il progetto «partecipato» con i residenti guadagna quattro classi energetiche di Maria Chiara Voci](#)  
[Una coibentazione ignifuga con l'utilizzo degli scarti di riso di M.C.V.](#)  
[Cila superbonus, i vecchi titoli abilitativi restano validi di Giuseppe Latour e Fabrizio Pistolesi](#)  
[Sconto in fattura, l'Oic nasconde l'importo dell'investimento per il condomino-società di Fabio Chiesa e Giampiero Gugliotta](#)  
[Anatomia dell'impugnazione di una delibera che approva il superbonus: tra profili interni ed esterni di Rosario Dolce](#)  
[Via libera al NadeF: proroga del 110% al 2023](#)  
[Le Entrate aggiornano la guida ufficiale al superbonus di Glauco Bisso](#)  
[Bonus facciate, 3 mesi per pagare e «salvarlo» anche a lavori non finiti di Saverio Fossati](#)  
[Superbonus, la fattura a “zero” non vieta di contabilizzare il costo di Franco Roscini Vitali](#)  
[Riqualificazione energetica: cappotto termico anche su edifici storici, comunica Rete Irene di A.D'A.](#)  
[La corsa al super ecobonus non si ferma, l'Enea segnala 46.195 asseverazioni di Davide Madeddu](#)  
[I mercoledì della privacy: nel superbonus gli aspetti civilistici e quelli privacy seguono strade diverse di Carlo Pikler](#)

## *Domande e risposte*

[In una comunione di due persone\(minima\), il comunista che ha quota maggioritaria vincola l'altro di Fulvio Pironti](#)  
[L'amministratore è punito se non presenta la Cila antincendio per un edificio alto oltre 24 metri di Giulio Benedetti](#)  
[Posizione di garanzia dell'amministratore sul luogo di lavoro e responsabilità per omicidio colposo di Michele Orefice](#)  
[Per l'amministratore e il custode dal 15 ottobre serve il green pass di Glauco Bisso e Annarita D'Ambrosio](#)  
[Nullo il criterio di ripartizione spese difforme rispetto a quello risultante da accordo transattivo di Selene Pascasi](#)  
[Rivendicazione di parte comune: l'amministratore è senza rappresentanza, serve il litisconsorzio di Rosario Dolce](#)  
[Annullabile la delibera che viola i criteri ripartitivi senza modificarli per il futuro di Fulvio Pironti](#)  
[Impugnazione della delibera, il termine tra nullità e annullabilità se il condomino non c'era in assemblea di Fabrizio Plagenza](#)  
[La sostituzione della caldaia termica non costituisce innovazione ma manutenzione straordinaria di Selene Pascasi](#)  
[Vizi nei lavori condominiali: i termini per l'azione giudiziaria non si calcolano dalla data della perizia di Annarita D'Ambrosio](#)  
[Edifici con facciate a prova di incendi: l'Italia attende ancora nuove norme di Laura Cavestri](#)  
[Usucapione della porzione di lastrico solare di Fulvio Pironti](#)  
[Bollette, scattano i rincari: luce +29,8% e gas +14,4% di Jacopo Giliberto](#)  
[In vista del caro bollette: 6 consigli per risparmiare sui costi di gas e riscaldamento di Matteo Birindelli](#)  
[In condominio regolamento obbligatorio anche se non è trascritto di Ivana Consolo](#)  
[Nulla la delibera dannosa per il condominio approvata in conflitto di interessi di Selene Pascasi](#)  
[Niente concorso di colpa del danneggiato per infiltrazioni da omessa manutenzione del vicino di Roberto Rizzo](#)  
[Decreto monitorio per la consegna di copia del registro di contabilità condominiale di Fulvio Pironti](#)  
[Condominio e mediazione: stretta sul potere di delega e più responsabilità per l'amministratore di Fabrizio Plagenza](#)  
[Il produttore del gas non risarcisce l'esplosione della caldaia non collaudata di Giulio Benedetti](#)

## *Affitti e immobiliare*

[Un nuovo contratto di locazione con le stesse parti non sempre dà diritto alla restituzione della cauzione di Edoardo Valentino](#)  
[Casa senza eredi: attenzione all'usucapione contro lo stato di Rosario Dolce](#)  
[La casa in ristrutturazione va accatastata in «F/4» di Antonio Iovine](#)

# GIORNO DOPO GIORNO

## Lunedì 27 settembre

In una comunione di due persone (minima), il comunista che ha quota maggioritaria vincola l'altro di Fulvio Pironti

L'amministratore è punito se non presenta la Cila antincendio per un edificio alto oltre 24 metri di Giulio Benedetti

La casa in ristrutturazione va accatastata in «F/4» di Antonio Iovine

Rivendicazione di parte comune: l'amministratore è senza rappresentanza, serve il litisconsorzio di Rosario Dolce

Posizione di garanzia dell'amministratore sul luogo di lavoro e responsabilità per omicidio colposo di Michele Orefice

Edifici con facciate a prova di incendi: l'Italia attende ancora nuove norme di Laura Cavestri

Il progetto «partecipato» con i residenti guadagna quattro classi energetiche di Maria Chiara Voci

Una coibentazione ignifuga con l'utilizzo degli scarti di riso di M.C.V.

## Martedì 28 settembre

Annullabile la delibera che viola i criteri ripartitivi senza modificarli per il futuro di Fulvio Pironti

La sostituzione della caldaia termica non costituisce innovazione ma manutenzione straordinaria di Selene Pascasi

Un nuovo contratto di locazione con le stesse parti non sempre dà diritto alla restituzione della cauzione di Edoardo Valentino

Cila superbonus, i vecchi titoli abilitativi restano validi di Giuseppe Latour e Fabrizio Pistolesi

Sconto in fattura, l'Oic nasconde l'importo dell'investimento per il condomino-società di Fabio Chiesa e Giampiero Gugliotta

## Mercoledì 29 settembre

Usucapione della porzione di lastrico solare di Fulvio Pironti

Nulla il criterio di ripartizione spese difforme rispetto a quello risultante da accordo transattivo di Selene Pascasi

Anatomia dell'impugnazione di una delibera che approva il superbonus: tra profili interni ed esterni di Rosario Dolce

I mercoledì della privacy: nel superbonus gli aspetti civilistici e quelli privacy seguono strade diverse di Carlo Pikler

Bollette, scattano i rincari: luce +29,8% e gas +14,4% di Jacopo Giliberto

In condominio regolamento obbligatorio anche se non è trascritto di Ivana Consolo

Per l'amministratore e il custode dal 15 ottobre serve il green pass di Glauco Bisso e Annarita D'Ambrosio

## Giovedì 30 settembre

Nulla la delibera dannosa per il condominio approvata in conflitto di interessi di Selene Pascasi

Niente concorso di colpa del danneggiato per infiltrazioni da omessa manutenzione del vicino di Roberto Rizzo

Decreto monitorio per la consegna di copia del registro di contabilità condominiale di Fulvio Pironti

Casa senza eredi: attenzione all'usucapione contro lo stato di Rosario Dolce

Vizi nei lavori condominiali: i termini per l'azione giudiziaria non si calcolano dalla data della perizia di Annarita D'Ambrosio

In vista del caro bollette: 6 consigli per risparmiare sui costi di gas e riscaldamento di Matteo Birindelli

Via libera al NadeF: proroga del 110% al 2023

Le Entrate aggiornano la guida ufficiale al superbonus di Glauco Bisso

Condominio e mediazione: stretta sul potere di delega e più responsabilità per l'amministratore di Fabrizio Plagenza

## Venerdì 1 ottobre

Superbonus, la fattura a "zero" non vieta di contabilizzare il costo di Franco Roscini Vitali

Le Entrate aggiornano la guida ufficiale al superbonus di Glauco Bisso

Bonus facciate, 3 mesi per pagare e «salvarlo» anche a lavori non finiti di Saverio Fossati

## Sabato 2 ottobre

Riqualificazione energetica: cappotto termico anche su edifici storici, comunica Rete Irene di A.D'A.

La corsa al super ecobonus non si ferma, l'Enea segnala 46.195 asseverazioni di Davide Madeddu

Il produttore del gas non risarcisce l'esplosione della caldaia non collaudata di Giulio Benedetti

Impugnazione della delibera, il termine tra nullità e annullabilità se il condomino non c'era in assemblea di Fabrizio Plagenza

# Tutto sul condominio, in una pagina

**SMART 24** CONDOMINIO

Sabato, 2 ottobre 2021

**Personalizza**  
Imposta il tuo profilo  
Accedi ai tuoi pareri di contratto

**Ricerca**  
Cerca... Cerca Ricerca guidata >

**Le Notizie del giorno**  
Sei nuovo o di recente? Scopri le notizie interessanti a tua professione

**29 settembre 2021**  
Condominio | Immobili | Utimo e partito  
Locatione: il contratto si risolve per canoni non pagati, ma non si ha sempre diritto al risarcimento  
L'uso di riduzione della somma per rimborsarsi è subordinato per legge con imputazione alle parti, obbligo di adattare il contratto a nuove esigenze

**29 settembre 2021**  
Decreto monitorio per la consegna di copia del registro di contabilità condominiale  
Il condominio può agire in giudizio contro le parti del contratto per ottenere la consegna di copie del registro di contabilità del condominio.

**30 settembre 2021**  
Nulla la delibera dannosa per il condominio approvata in conflitto di interessi  
La delibera approvata in conflitto di interessi di una assemblea deliberativa è ininfluente sul contratto del condominio in specie di ragione patrimoniale di voto.

**Scadenario**  
Le scadenze da non perdere  
**Bonus affitti**  
Sostanziale analogia "terminale" fra durata di ammortamento e imputazione del contributo a fondo perduto per il bonus  
06 ottobre

**Novità normative**  
Tutti i provvedimenti normativi e interpretativi in tempo reale  
**IMMOBILI E PERIZIE**  
Agenzia delle Entrate | Scheda informativa | 28 settembre 2021  
Servizi conati e locazioni on line  
Prato

**Sistema Frizzera**  
Guida pratica per l'amministratore di condominio  
**CONTABILITÀ E FISCALITÀ CONDOMINIALE - LE DETRAZIONI FISCALI Risparmio energetico (Ecobonus)**  
Sostanziale analogia "terminale" fra durata di ammortamento e imputazione del contributo a fondo perduto per il bonus  
regime attualmente più oggettivo della legge 0. bilancio 2020 (risparmio energetico)

**Rassegna di giurisprudenza**  
Le ultime sentenze sui temi di tuo interesse  
**Parti comuni, installazione di condizionatori d'aria all'interno della chiostrina condominiale**  
Giurisprudenza | Condominio | Condominio in regola edilizia - Risparmio - Detrazione di credito - Impugnazione - Ripartizione di spese condominiali

**29 settembre 2021**  
Contributi e spese condominiali, criteri di ripartizione (Art. 1123 C.c.)  
Giurisprudenza | Condominio | Condominio in regola edilizia - Risparmio - Detrazione di credito - Impugnazione - Ripartizione di spese condominiali

**29 settembre 2021**  
Contributi e spese condominiali, riscossione e prescrizione  
Giurisprudenza | Condominio | Condominio in regola edilizia - Risparmio - Detrazione di credito - Impugnazione - Ripartizione di spese condominiali

**Casi e soluzioni**  
Le questioni condominiali (esaminate dagli esperti)  
**Notifica del decreto ingiuntivo presso l'indirizzo del condominio**  
Notifica del decreto ingiuntivo presso l'indirizzo del condominio è valida se è stato accertato che il proprietario è residente in quel condominio (Cass. Civ. 19/02/2021, n. 13248)

**Smart24 Condominio Risponde**  
Gli esperti del Sole 24 Ore rispondono ai tuoi quesiti  
**CONDOMINIO | 20 settembre 2021**  
Aggravazioni sulla casa - Detrazione diretta del 36% senza il voto di conferma  
Ha introdotto il primo voto dei finanziati per cui, con il voto del supermajoritario, ha il voto di conferma per il voto di conferma. Il voto di conferma è stato dato.

**Ricerche del momento**  
Tema di maggior attualità nel momento  
**Altri**  
Sistemazione  
Superbonus lavori in condominio  
Aspetto di lavoro in condominio  
Rendimento condominiale  
Sicurezza anti-inquinamento

**I miei prodotti**  
Consulta i prodotti di Smart24 Condominio  
**IL SOLE 24 ORE**  
DAL CATACOSTO ALL'EREPER LA PAURA DI FOCARE IL GETTITO E L'URGENZA DI RIFORMEVERE  
**QUOTIDIANO DEL CONDOMINIO**  
1 settembre 2021  
**NORME & TRIBUTI LOCALI & EDILIZIA**  
Numero 0  
1 ottobre 2021  
**CONSULENTE IMMOBILIARE**  
Numero 1121  
30 settembre 2021

**Biblioteca**  
Monografie, riviste e libri  
**27 settembre 2021**  
Professionisti e Imprese (2) | Novità semplificazioni e lavoro - Subappalto, ambiente ed energia  
**22 settembre 2021**  
Privacy in condominio. Procedure, accorgimenti e casi pratici per una corretta gestione della privacy (di Carlo Fisker)  
**19 settembre 2021**  
Professionisti e Imprese (3) | Novità fiscali (di Luca De Stefanis)

**Tabella millesimali e ripartizione spese**  
Software per il calcolo dei millesimi di proprietà e per la ripartizione delle spese condominiali  
Altri

**Video Tutorial**  
Scopri di persona la potenzialità di Smart24 Condominio  
**COME CERCARE LE INFORMAZIONI**  
Ricerca libera

**Ultime novità e strumenti operativi**  
**VALORE24 CONDOMINIO**  
Il software indispensabile per l'amministratore condominiale  
**SMART24 SUPERBONUS**  
Il sistema informativo di guida per i nuovi interventi con incentivo nel mondo degli interventi edilizi agevolati.  
**VALORE24 LOCALIZIONI**  
Il software per la gestione di localizzazioni immobiliari.  
**SMART24 HSE**  
Il nuovo sistema informativo dedicato a Health, Safety & Environment.

**Smart24 Condominio Risponde**  
**CONDOMINIO | 20 settembre 2021**  
Aggravazioni sulla casa - Detrazione diretta del 36% senza il voto di conferma  
Ha introdotto il primo voto dei finanziati per cui, con il voto del supermajoritario, ha il voto di conferma per il voto di conferma. Il voto di conferma è stato dato.  
**CONDOMINIO | 20 settembre 2021**  
Se la grata anti-intrusione impedisce l'accesso all'ingresso  
Vi chiede che un anno in un condominio di quattro appartamenti con una amministrazione che aveva una porta di ingresso e una grata da anni una.  
**CONDOMINIO | 20 settembre 2021**  
Dichiarazione dei redditi delle persone fisiche - Se l'amministratore delega e accorpa due comunicazioni  
Foglio per il calcolo dell'importo del contributo per il proprio appartamento, ma è stato di tre comunicazioni (amministratore e 2 fogli di comunicazioni).

**Video Webinar**  
Accedi o registrati ad ogni evento formativo  
**SMART 24 CONDOMINIO**  
La rilevanza degli abusi edilizi nel superbonus  
La rilevanza degli abusi edilizi nel superbonus



COME SI USA

## Ultime novità e strumenti operativi

### VALORE24 CONDOMINIO

Il software indispensabile per l'amministratore condominiale



### SMART24 SUPERBONUS

Il sistema informativo digitale per muoversi con sicurezza nel mondo degli interventi edilizi agevolati.



### VALORE24 LOCAZIONI

Il software per la gestione di Locazioni Immobiliari.



### SMART24 HSE

Il nuovo sistema informativo dedicato a Health, Safety & Environment.



## Video Webinar

Accedi alle registrazioni degli eventi formativi



La rilevanza degli abusi edilizi nel superbonus

Vedi tutto

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

# LA PRIVACY IN CONDOMINIO

Procedure, accorgimenti e casi pratici  
per una corretta gestione della privacy

A cura di **Carlo Pikler**

Prefazione di **Rosario Dolce**





PROFESSIONISTI  
E IMPRESE

1

# NOVITÀ FISCALI

Guida completa alle nuove norme

a cura di **Luca De Stefani**

**beni strumentali nuovi**  
**locazione immobili**  
**super Ace**  
**cessione crediti deteriorati**  
**rivalutazione dei beni d'impresa**  
**contributi a fondo perduto**  
**compensazioni in F24**  
**corrispettivi telematici**  
**Iva indetraibile e bonus edili**  
**sostegno alla liquidità**  
**esenzione Imu**  
**proroga web tax**  
**sanatoria avvisi bonari**  
**crisi d'impresa**  
**alberghi e terme**  
**tessile, moda e accessori**  
**bonus pubblicità**

Settembre 2021

Il Sole  
**24 ORE**

## Back to work

DI Sostegni  
DI Sostegni bis  
DI Semplificazioni bis  
Altre disposizioni  
Prassi operative

RIPRODUZIONE RISERVATA - GRUPPO 24 ORE



# SUPERBONUS LA GUIDA/1 DUBBI E PROBLEMI, TUTTE LE RISPOSTE

Con le indicazioni degli esperti del Sole sui lavori ammessi, chi può farli, proroghe e tempi, regole in condominio e le ultime novità. **Domani il secondo fascicolo**

ILLUSTRAZIONE DI STEFANO MARA



RIPRODUZIONE RISERVATA - GRUPPO 24 ORE

### I LAVORI AMMESSI

Il percorso  
tra interventi  
trainanti e trainati

**Alessandra Caputo**, p. 2

### I BENEFICIARI

Esclusi i lavori  
sulle singole unità  
delle imprese

**Luca De Stefani**, p. 6

### TEMPISTICA E PROROGHE

Soluzioni diverse  
per villette  
e condomini

**Luca De Stefani**, p. 10

### IN CONDOMINIO

General contractor  
e polizze sono  
i nodi da sciogliere

**Pier Paolo Bosso**, p. 12





# SUPERBONUS LA GUIDA/2 DUBBI E PROBLEMI, TUTTE LE RISPOSTE

La **seconda guida** con le indicazioni degli esperti del Sole su unità unifamiliari, general contractor, cessione dei crediti, Cila e controlli degli uffici fiscali

ILLUSTRAZIONE DI STEFANO MARRA



RIPRODUZIONE RISERVATA - GRUPPO 24 ORE

#### FUORI DAL CONDOMINIO

Villette unifamiliari,  
doppio limite  
per l'agevolazione

Silvio Rivetti, p. 2

#### SEMPLIFICAZIONI

General contractor,  
come gestire  
l'intervento

Gavelli e Zanardi, p. 8

#### L'OPZIONE

Cessione e sconto  
in alternativa  
al bonus diretto

Chiesa e Gugliotta, p. 10

#### TITOLI EDILIZI

Cila semplificata  
per accedere  
al 110 per cento

Inzaghi e Marletta, p. 12

Settembre 2021

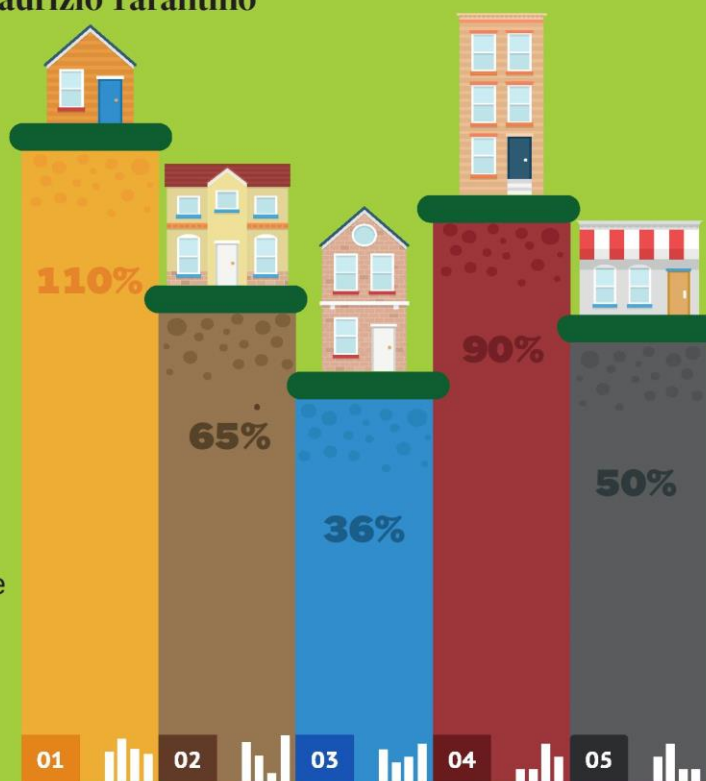
Il Sole  
**24 ORE**

# BONUS E SUPERBONUS IN CONDOMINIO

*Guida completa a tutte le agevolazioni fiscali  
e agli adempimenti amministrativi per i lavori*

A cura di Ivan Meo e Maurizio Tarantino

- Facciate
  - Lastrico solare
  - Tetto e sottotetto
  - Portineria
  - Muri di contenimento
  - Balconi
  - Box auto
  - Androni e verande
  - Vespaio
  - Gruppi elettrogeni
  - Impianto idrico
  - Impianto termico
  - Fotovoltaico
  - Ascensore
  - Barriere architettoniche
- Cilas 110% e Formulari**



RIPRODUZIONE RISERVATA - GRUPPO 24 ORE

Il Sole

**24 ORE**

LE GUIDE

# BONUS

# 110%

## PROFESSIONISTI PROPRIETARI INQUILINI 2021

RIPRODUZIONE RISERVATA - GRUPPO 24 ORE



**I LIBRI DEL SOLE 24 ORE**

Pubblicazione settimanale con Il Sole 24 Ore  
**€ 2,50** (I Libri del Sole 24 ORE €0,50  
+ Il Sole 24 ORE € 2,00)

Non vendibile separatamente:  
solo ed esclusivamente per  
gli abbonati in vendita separata  
dal quotidiano a € 0,50

FOCUS

## Superbonus: ripartizione speciale della spesa

La novità della ripartizione "speciale" della spesa dei lavori del superbonus. Il presente articolo prende spunto dalla modifica apportata all'art. 119, comma 9 bis (ultimo comma), del "decreto Rilancio" (D.L. 34/2020), dalla legge di Bilancio per il 2021 (legge 178 del 30 dicembre 2020).

*Contributi a cura di*  
**Davide Longhi**

FOCUS

## L'amministratore e la dichiarazione

Esaminiamo la struttura e le modalità di compilazione dei quadri AC di Unico e K del modello 730, alla cui presentazione è tenuto l'amministratore condominiale. Vediamo, inoltre, le modalità e i termini per la presentazione del modello 770 per il condominio, i tipi di dichiarazione e i casi particolari (cosa succede se, in un anno, si sono avvicendati due amministratori di condominio e chi deve predisporre il modello 770 qualora non esista un amministratore).

*Contributi a cura di*  
**Nadia Parducci**



Giugno 2021

Il Sole  
**24 ORE**

# ESECUZIONI E ASTE IMMOBILIARI

*Vendita e acquisto di beni pignorati  
Il ruolo dei professionisti nel processo esecutivo*

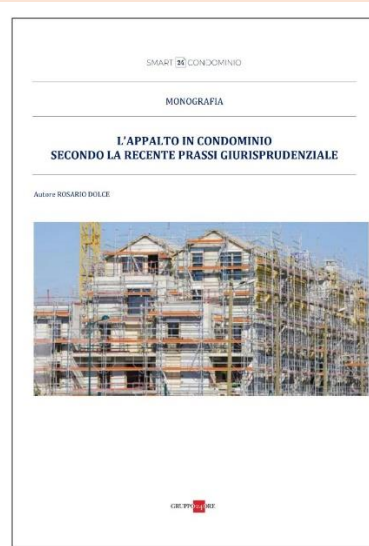
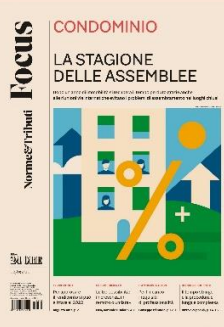
A cura di **Augusto Cirila e Francesca Castiglioni**

- Dal precetto all'esecuzione forzata
- Perizie di stima e valore di mercato
- Sorveglianza e manutenzione dell'immobile
- La vendita (anche all'asta) del bene
- La delega delle operazioni di vendita
- Il processo civile telematico
- Distribuzione e versamento del ricavato
- Il decreto di trasferimento



RIPRODUZIONE RISERVATA - GRUPPO 24 ORE





# 1121

30 Settembre 2021

Il Sole **24 ORE**

[consulenteimmobiliaredigital.ilssole24ore.com](http://consulenteimmobiliaredigital.ilssole24ore.com)

Periodico quindicinale / Anno LXV / n. 1121  
POSTE ITALIANE S.P.A. - SPEDIZIONE IN ABBONAMENTO POSTALE - AUT.  
N°MIPA/LO-NO/37/A.P./2021; PERIODICO ROC (ROMA) (€ 13,75)

# CIT

# Consulente Immobiliare

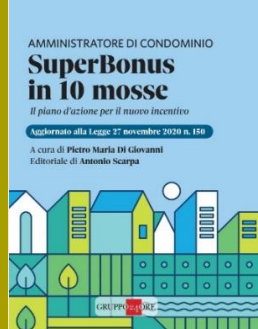
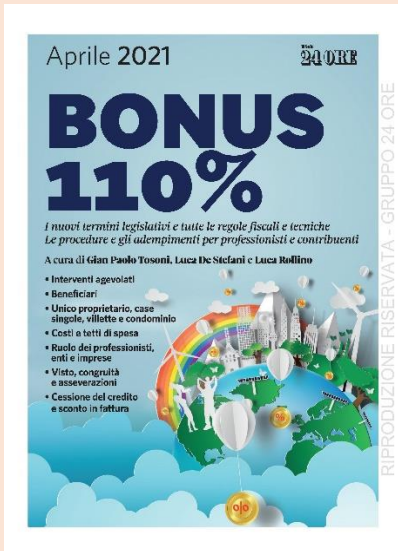
**Il decreto Semplificazioni-bis è legge:  
focus sulle novità per l'edilizia e gli appalti**

La nuova CILASs  
blocca i superbonus 110%

Fotovoltaico al 110%  
anche su abitazioni di nuova costruzione

GRUPPO **24 ORE**

red240072 - - © Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA



DALLA BIBLIOTECA DI SMART24

OGNI GIORNO LE NOTIZIE PER L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Per abbonarsi al Quotidiano Condominio **24 ORE** scrivere a [servizio.abbonamenti@ilsole24ore.com](mailto:servizio.abbonamenti@ilsole24ore.com), tel. 0230300600.