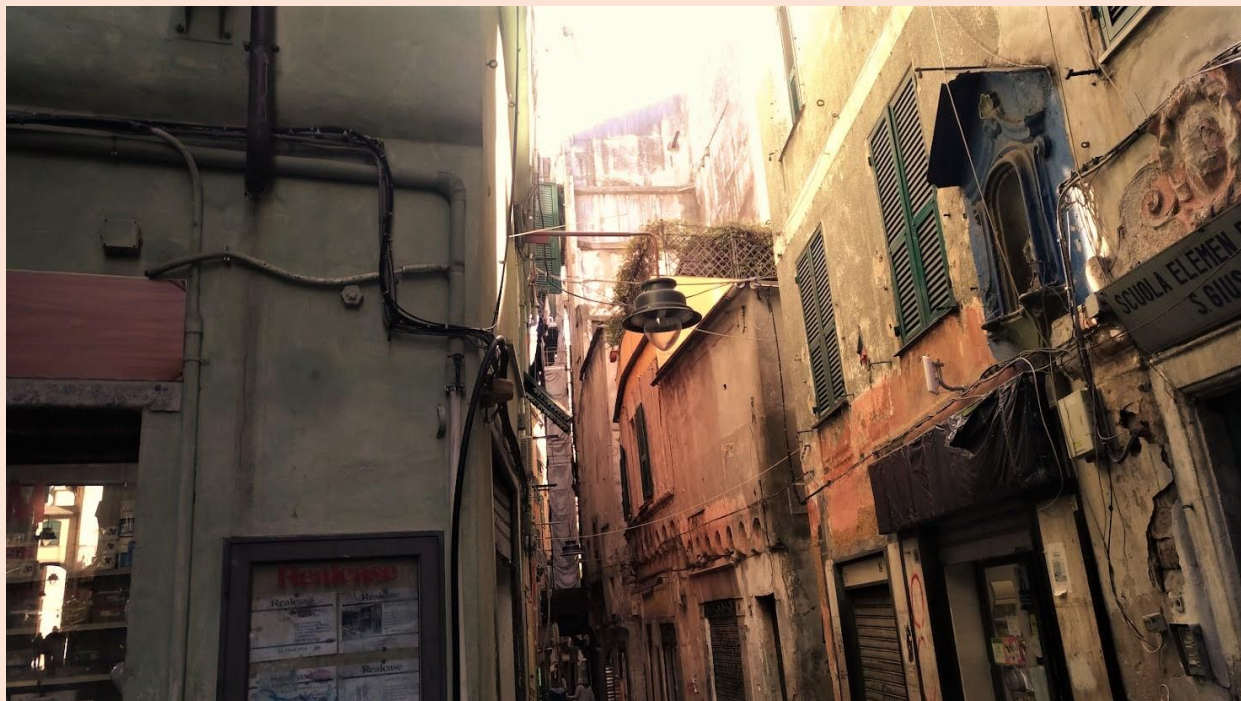


Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Il Sole **24 ORE**

Domenica 24 ottobre 2021



Fotocredits – Ettore

Genova – via di Prè – 2021

## SETTE GIORNI IN DUE MINUTI

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

### *Top news*

[A fine anno stop al bonus facciate Il 110% al 2023 \(villette escluse\) di Giorgio Santilli](#)

[Bonus facciate: saldando entro il 2021 i lavori possono essere finiti nel 2022 di Giorgio Santilli](#)

[Bonus facciate, come sfruttare la detrazione entro fine anno di Cristiano Dell'Oste](#)

[Superbonus, per Enea il prezzo non prova i requisiti dei materiali di Giuseppe Latour](#)

[La Consulta salva il blocco sfratti, riprenderanno solo nel 2022 di Saverio Fossati](#)

[Per lavori necessari allo stabile non va risarcito il locale oscurato dai ponteggi e privato di tavoli esterni di Annarita D'Ambrosio](#)

[Comprare e vendere casa, in edicola mercoledì 27 la guida del Sole 24 Ore](#)

## Bonus e superbonus

Superbonus, errori e imprecisioni: è possibile annullare l'asseverazione Enea di Giuseppe Latour  
Per lavori necessari allo stabile non va risarcito il locale oscurato dai ponteggi e privato di tavoli esterni di Annarita D'Ambrosio  
L'antisismica su parti comuni non riduce il bonus casa di Luca De Stefani  
Anche gli interventi di riparazione locale rientrano nel sismabonus di Luca De Stefani  
Congruietà delle spese, attestazione alla fine degli interventi o con i Sal di Luca De Stefani  
A fine anno stop al bonus facciate Il 110% al 2023 (villette escluse) di Giorgio Santilli  
Bonus facciate: saldando entro il 2021 i lavori possono essere finiti nel 2022 di Giorgio Santilli  
Superbonus: gli architetti chiedono la proroga anche per edifici unifamiliari e indipendenti  
Fondazioni, i lavori di messa in sicurezza vanno tutti al 110% di Giuseppe Latour  
Ok al sismabonus per gli elementi esterni. Le ripercussioni sul piano condominiale di Donato Palombella  
Superbonus, per Enea il prezzo non prova i requisiti dei materiali di Giuseppe Latour

## Domande e risposte

Ambiente. Al via la stagione termica nel nord Italia: riscaldamenti accesi in condominio di A.D'A.  
Non lede gli altri condomini l'intesa raggiunta con la Srl per l'installazione di antenne su parte del lastrico di Selene Pascasi  
Il custode è tenuto a risarcire il danno causato dall'incendio della cosa custodita di Giulio Benedetti  
L'alloggio del portiere: quando il dipendente vive e lavora nel condominio di Vincenzo Di Domenico  
Una nuova rampa di accesso al garage nel cortile può rientrare nell'uso più intenso della cosa comune di Edoardo Valentino  
Per vizi dell'appalto basta il riconoscimento dell'appaltatore a far nascere nuova obbligazione di Rosario Dolce  
Per lavori necessari allo stabile non va risarcito il locale oscurato dai ponteggi e privato di tavoli esterni di Annarita D'Ambrosio  
Il solaio intermedio: da rimettere in discussione i limiti imposti dal Codice civile di Francesco Schena  
Nella società di amministrazione condominiale, sono tenuti alla formazione anche i dipendenti incaricati di Eugenia Parisi  
Il mercoledì della privacy: il diritto di limitazione di trattamento nel contesto condominiale di Carlo Pikler  
Recupero della morosità in condominio: la ricerca con modalità telematiche dei beni del debitore di Fabrizio Plagenza  
L'accesso ai documenti condominiali: diritto o gentile concessione? di Luca Capodiferro  
Disabilità in condominio: il principio di solidarietà tra giurisprudenza e normativa di Ivana Consolo  
Si alla delibera approvata in presenza del condomino in conflitto di interessi se non incide sul quorum di Giovanni Iaria  
Il condominio paga 400mila euro per avere sbarrato la strada privata con servitù di pubblico passaggio di Giulio Benedetti  
La contabilità condominiale tra preventivo, consuntivo, interessi e vizi della delibera di Rosario Dolce  
Il potere di spesa dell'amministratore oltre la provvista di Rosario Dolce  
Il regolamento contrattuale va interpretato: può non addebitare spese a chi non utilizza specifici servizi di Michele Zuppari  
L'amministratore condominiale deve presentare le dichiarazioni dei redditi e del valore aggiunto di Giulio Benedetti  
Decreto ingiuntivo per debiti condominiali: basta una valida delibera di approvazione del consuntivo di Ivana Consolo  
In caso di più condomini responsabili di infiltrazioni in un box i danni si ripartiscono in base all'incidenza di Annarita D'Ambrosio  
Termostati intelligenti metodo più conveniente per ridurre le emissioni nelle case e risparmiare  
L'amministratore della comunione non può essere revocato con la procedura prevista per il condominio di Agostino Sola  
Allagamenti in condominio: la responsabilità per le cose in custodia va azionata sin dal primo grado di Edoardo Valentino  
Comprare e vendere casa, in edicola mercoledì 27 la guida del Sole 24 Ore

## Affitti e immobiliare

Affitto, l'immobile reso in ritardo non sempre dà diritto alla risarcibilità del danno per perdita di chance di Roberto Rizzo  
Per gli inquilini quattro aiuti con requisiti rompicapo di Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste  
Quale regime giuridico per i consorzi volontari di urbanizzazione? di Fulvio Pironti  
Si al rifiuto del locatore alla restituzione dell'immobile finché il conduttore non paga i danni prodotti di Giovanni Iaria  
Riforma del Catasto: una banca dati delle aree edificabili e Nuovi valori per ora non fiscali di Antonio Iovine  
La Consulta salva il blocco sfratti, riprenderanno solo nel 2022 di Saverio Fossati  
Il locatore invia il rendiconto spese solo se l'inquilino lo chiede entro 2 mesi di Michele Zuppari  
Il patto di opzione nelle locazioni deve sempre contenere tutti gli elementi del contratto definitivo di Matteo Rezzonico

# GIORNO DOPO GIORNO

## *Lunedì 18 ottobre*

Ambiente. Al via la stagione termica nel nord Italia: riscaldamenti accesi in condominio di A.D'A.  
Non lede gli altri condomini l'intesa raggiunta con la Srl per l'installazione di antenne su parte del lastrico di Selene Pascasi  
Il custode è tenuto a risarcire il danno causato dall'incendio della cosa custodita di Giulio Benedetti  
L'alloggio del portiere: quando il dipendente vive e lavora nel condominio di Vincenzo Di Domenico  
Affitto, l'immobile reso in ritardo non sempre dà diritto alla risarcibilità del danno per perdita di chance di Roberto Rizzo  
Una nuova rampa di accesso al garage nel cortile può rientrare nell'uso più intenso della cosa comune di Edoardo Valentino  
Per vizi dell'appalto basta il riconoscimento dell'appaltatore a far nascere nuova obbligazione di Rosario Dolce  
Per gli inquinanti quattro aiuti con requisiti rompicapo di Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste  
Superbonus, errori e imprecisioni: è possibile annullare l'asseverazione Enea di Giuseppe Latour

## *Martedì 19 ottobre*

Quale regime giuridico per i consorzi volontari di urbanizzazione? di Fulvio Pironti  
Si al rifiuto del locatore alla restituzione dell'immobile finché il conduttore non paga i danni prodotti di Giovanni Iaria  
Per lavori necessari allo stabile non va risarcito il locale oscurato dai ponteggi e privato di tavoli esterni di Annarita D'Ambrosio  
L'antisismica su parti comuni non riduce il bonus casa di Luca De Stefani  
Anche gli interventi di riparazione locale rientrano nel sismabonus di Luca De Stefani  
Congruità delle spese, attestazione alla fine degli interventi o con i Sal di Luca De Stefani

## *Mercoledì 20 ottobre*

Il solaio intermedio: da rimettere in discussione i limiti imposti dal Codice civile di Francesco Schena  
Nella società di amministrazione condominiale, sono tenuti alla formazione anche i dipendenti incaricati di Eugenia Parisi  
Il mercoledì della privacy: il diritto di limitazione di trattamento nel contesto condominiale di Carlo Pikler  
Recupero della morosità in condominio: la ricerca con modalità telematiche dei beni del debitore di Fabrizio Plagenza  
L'accesso ai documenti condominiali: diritto o gentile concessione? di Luca Capodiferro  
Disabilità in condominio: il principio di solidarietà tra giurisprudenza e normativa di Ivana Consolo  
Si alla delibera approvata in presenza del condomino in conflitto di interessi se non incide sul quorum di Giovanni Iaria  
A fine anno stop al bonus facciate Il 110% al 2023 (villette escluse) di Giorgio Santilli

## *Giovedì 21 ottobre*

Il condominio paga 400mila euro per avere sbarrato la strada privata con servitù di pubblico passaggio di Giulio Benedetti  
Riforma del Catasto: una banca dati delle aree edificabili e nuovi valori per ora non fiscali di Antonio Iovine  
La contabilità condominiale tra preventivo, consuntivo, interessi e vizi della delibera di Rosario Dolce  
Bonus facciate: saldando entro il 2021 i lavori possono essere finiti nel 2022 di Giorgio Santilli  
Il potere di spesa dell'amministratore oltre la provvista di Rosario Dolce  
Il patto di opzione nelle locazioni deve sempre contenere tutti gli elementi del contratto definitivo di Matteo Rezzonico  
Il regolamento contrattuale va interpretato: può non addebitare spese a chi non utilizza specifici servizi di Michele Zuppari  
L'amministratore condominiale deve presentare le dichiarazioni dei redditi e del valore aggiunto di Giulio Benedetti  
La Consulta salva il blocco sfratti, riprenderanno solo nel 2022 di Saverio Fossati

## *Venerdì 22 ottobre*

Decreto ingiuntivo per debiti condominiali: basta una valida delibera di approvazione del consuntivo di Ivana Consolo  
In caso di più condomini responsabili di infiltrazioni in un box i danni si ripartiscono in base all'incidenza di Annarita D'Ambrosio  
Termostati intelligenti metodo più conveniente per ridurre le emissioni nelle case e risparmiare  
L'amministratore della comunione non può essere revocato con la procedura prevista per il condominio di Agostino Sola  
Fondazioni, i lavori di messa in sicurezza vanno tutti al 110% di Giuseppe Latour  
Il locatore invia il rendiconto spese solo se l'inquilino lo chiede entro 2 mesi di Michele Zuppari  
Superbonus: gli architetti chiedono la proroga anche per edifici unifamiliari e indipendenti  
Bonus facciate, come sfruttare la detrazione entro fine anno di Cristiano Dell'Oste


## *Sabato 23 ottobre*

Allagamenti in condominio: la responsabilità per le cose in custodia va azionata sin dal primo grado di Edoardo Valentino  
Comprare e vendere casa, in edicola mercoledì 27 la guida del Sole 24 Ore  
Ok al sismabonus per gli elementi esterni. Le ripercussioni sul piano condominiale di Donato Palombella  
Superbonus, per Enea il prezario non prova i requisiti dei materiali di Giuseppe Latour

24 ORE  
**Video**

Sabato 23 Ottobre 2021 Naviga Serie Gallery Podcast Brand Connect

Scegli Link gas e luce. Scopri di più




**Cristiano Dell'Oste**  
Il Sole 24 Ore

La video bussola

### Bonus facciate, come sfruttare la detrazione entro fine anno

di Cristiano Dell'Oste 22 ottobre 2021

Il bonus facciate del 90% è una delle detrazioni più popolari, anche per la sua semplicità di utilizzo rispetto al superbonus. Le incertezze sulla sua conferma nel 2022 impongono ai proprietari di gestire con attenzione i pagamenti e la programmazione dei lavori. Le spese versate entro il 31 dicembre 2021, comunque, sono agevolate al 90% anche se i lavori non finiscono entro l'anno. Possibile anche sfruttare lo sconto in fattura versando solo il 10% entro dicembre



Reproduzione riservata

*[Bonus facciate, come sfruttare la detrazione entro fine anno di Cristiano Dell'Oste](#)*





[COME SI USA](#)

### Ultime novità e strumenti operativi

#### VALORE24 CONDOMINIO

Il software indispensabile per l'amministratore condominiale

V24

#### SMART24 SUPERBONUS

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

S24

#### VALORE24 LOCAZIONI

Il software per la gestione di Locazioni Immobiliari.

V24

#### SMART24 HSE

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

S24

### Video Webinar

Accedi alle registrazioni degli eventi formativi



La rilevanza degli abusi edilizi nel superbonus

[Vedi tutto](#)

*Alessandra Gamba - Giuseppe Rebecca*

# FABBRICATI E TERRENI

*Cessione, possesso e locazione*

*Tabelle pratiche fiscali*

*Presentazione di Angelo Busani*

GRUPPO  24ORE

PRODUZIONE



---

FOCUS

# Prevenzione incendi in condominio e ruolo dell'amministratore

Dopo una disamina sui compiti che, rispetto alla proprietà comune, sono strutturalmente collegati alla figura dell'amministratore di condominio e il grado di diligenza che i condòmini hanno il diritto di pretendere dal proprio rappresentante, contestualizziamo questi concetti alla luce dei recenti fatti di cronaca, legati all'incendio della Torre dei Mori di Milano, che hanno richiamato l'attenzione degli addetti sulle responsabilità civili e penali dell'amministratore in ambito prevenzione incendi e sulla gestione della sicurezza antincendio.

---

*Contributo a cura di*  
**Roberto Rizzo**

---



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

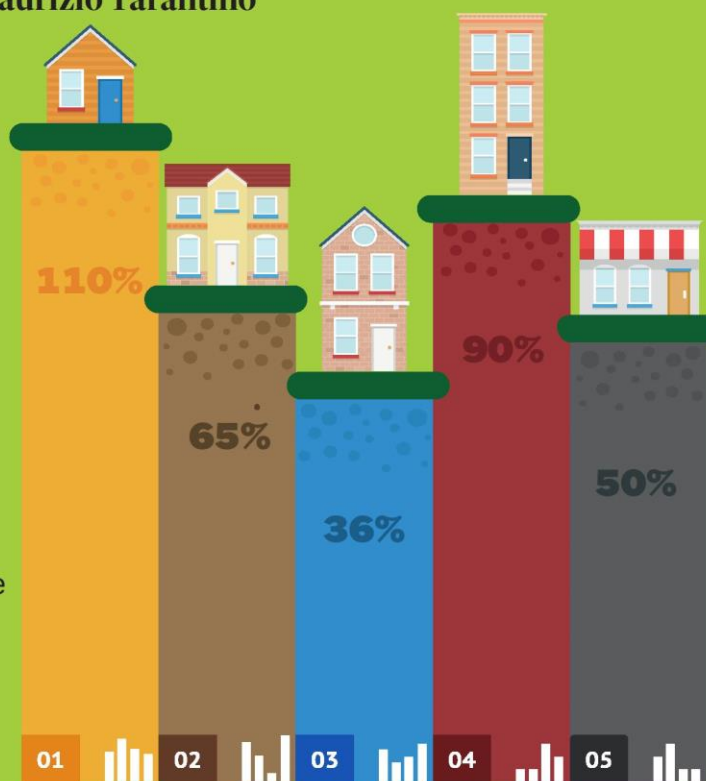
Il Sole  
**24 ORE**

# 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





# 1123

31 Ottobre 2021

Il Sole **24 ORE**

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

Periodico quindicinale / Anno LXV / n. 1123  
POSTE ITALIANE S.P.A. - SPEDIZIONE IN ABBONAMENTO POSTALE - AUT.  
N°MIFA/LO-NO/137/A.P./2021; PERIODICO ROC (ROMA) (€ 13,75)

# Consulente Immobiliare

**Riforma del processo civile:  
novità in arrivo per i CTU**

**Nuovi criteri per il controllo  
e la manutenzione antincendio**

**È valido il condonosenza  
agibilità?**

GRUPPO **24** ORE

red240072 - © Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

