

SPECIALE

# CONDOMINIO

Newsletter realizzata da 24 ORE Professionale  
in collaborazione con **ASPPI**

**24**ORE  
PROFESSIONALE

INTELLIGENZA ARTIFICIALE  
E GESTIONE CONDOMINIALE

I NUOVI BONUS CASA  
PER I CONDOMINI:  
ECOBONUS ESISMABONUS



# SOMMARIO

**24 ORE**  
PROFESSIONALE

**ASPPI**  
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
NAZIONALE

Numero: GIUGNO 2025

Chiuso in redazione il

25 giugno 2025



## ASPPI

### FOCUS AI E PROFESSIONE

Intelligenza Artificiale e studi di amministrazione condominiale: tra efficienza operativa e nuova responsabilità professionale  
a cura di Prosperina Rizzo - Centro Studi SESAMO **3**

Intelligenza Artificiale e Amministrazione Condominiale: non è più tempo di rinvii  
a cura di Prosperina Rizzo - Membro del Centro Studi **5**

L'Amministratore di fronte ai rischi del crimine informatico: l'Associazione SESAMO Amministratori patrocina il questionario OAD - Osservatorio Attacchi Digitali in Italia  
a cura di Dott. Antonio Romano - Presidente Centro Studi SESAMO Amministratori  
Dott.ssa Fiorella Cima - Vicepresidente Centro Studi SESAMO Amministratori **7**

La privacy in condominio al centro delle attenzioni del Garante per la Protezione dei dati personali: SESAMO Amministratori ha partecipato alla Consultazione pubblica indetta dal Garante **9**

## 24 ORE Professionale

### FISCO

Bonus casa pieno anche per condomini e pertinenze  
a cura di Giovanni Parente e Giuseppe Latour **15**

### CASE GREEN

Direttiva Case Green, tutte le novità per edifici nuovi e da ristrutturare  
a cura di Maria Antonietta Portaluri **18**

### ECO BONUS

Condomini: i nuovi bonus casa, ecobonus e sisma bonus  
a cura di Luca De Stefani **25**

### APPALTO

Bonus fiscali e inadempimento dell'appaltatore: tra perdita di chance e risarcibilità del danno  
a cura di Nicola A. Maggio **40**

### L'ESPERTO RISPONDE

Le soluzioni degli esperti dei casi più controversi **44**



# Intelligenza Artificiale e studi di amministrazione condominiale: tra efficienza operativa e nuova responsabilità professionale

a cura di Prosperina Rizzo - Centro Studi SESAMO

L'intelligenza artificiale è entrata con decisione nei processi produttivi, nella sanità, nella giustizia. Meno evidente, ma altrettanto rilevante, è il suo potenziale all'interno degli studi di amministrazione condominiale.

Nel Centro Studi SESAMO – di cui faccio parte – stiamo osservando con attenzione l'evoluzione in atto, consapevoli che l'amministrazione immobiliare rappresenta **uno dei settori a più alto tasso di complessità normativa e operativa**, ma anche uno dei più lenti ad adottare tecnologie abilitanti.

L'obiettivo di questo contributo è offrire una mappa sintetica, ma concreta, degli **ambiti in cui l'intelligenza artificiale può migliorare radicalmente il lavoro degli amministratori**, senza sostituirne il ruolo fiduciario, bensì **elevandolo a presidio tecnico e sociale**.

## 1. Automazione intelligente della gestione documentale e contabile

Oggi è possibile impiegare modelli di IA supervisionata per:

- classificare automaticamente le fatture in entrata,
- associare ogni spesa al corretto centro di costo,
- riconciliare i movimenti bancari con i versamenti degli utenti,

- predisporre pre-consuntivi aggiornati in tempo reale.

Il risultato è una **riduzione significativa del margine di errore** e un **risparmio di tempo operativo**, che può essere reinvestito in attività a maggior valore strategico.

## 2. Supporto alla rendicontazione chiara, accessibile e visuale

L'intelligenza artificiale può generare **commenti automatici personalizzati ai rendiconti**, trasformando un bilancio tecnico in uno strumento di comunicazione trasparente.

Sistemi di **natural language generation (NLG)** consentono oggi di creare una nota esplicativa per ciascuna voce di spesa, adattabile al contesto e al pubblico.

Inoltre, la visualizzazione dinamica dei dati – attraverso infografiche semaforiche o cruscotti digitali – rende **accessibile la contabilità anche agli utenti non esperti o con difficoltà linguistiche**, favorendo l'inclusione e la partecipazione consapevole.

## 3. Analisi predittiva e manutenzione preventiva

L'integrazione dei dati storici e delle segnalazioni ordinarie consente all'IA

di elaborare previsioni puntuali su:

- consumi energetici,
- ciclicità degli interventi tecnici,
- rischio morosità.

Questo passaggio dalla logica reattiva alla **logica predittiva** permette una **programmazione sostenibile degli interventi**, ottimizzando risorse ed evitando interventi d'urgenza spesso più costosi.

#### **4. Compliance normativa e scadenziario intelligente**

Nel contesto attuale – caratterizzato da una **proliferazione di adempimenti normativi** – l'IA può supportare l'amministratore nel monitoraggio costante:

- delle certificazioni obbligatorie,
- delle scadenze fiscali e tributarie,
- della conformità della documentazione dei fornitori (DURC, DVR, coperture assicurative).

Si tratta di **modelli esperti integrati nei software gestionali**, che operano come sistemi di controllo incrociato e alert proattivi, a tutela del condominio e della responsabilità professionale dell'amministratore.

#### **5. IA come leva per una nuova professionalità dell'amministratore**

La narrazione diffusa secondo cui l'IA sostituirà i professionisti è infondata. Nel nostro settore, l'intelligenza artificiale **non cancella la funzione**

**dell'amministratore**, ma ne potenzia il ruolo:

- lo libera da attività ripetitive e usuranti,
- lo supporta nella lettura sistemica dei dati,
- ne rafforza la capacità decisionale e relazionale.

La direzione, dunque, **non è la disintermediazione**, ma **l'evoluzione del profilo professionale**: un amministratore che si fa consulente patrimoniale, facilitatore sociale e garante della trasparenza.

#### **Una transizione che va guidata, non subita**

Il vero ostacolo all'adozione dell'IA negli studi condominiali non è tecnico, ma culturale.

Servono formazione, accompagnamento, e una **visione sistemica che unisca competenze giuridiche, contabili e digitali**.

Il Centro Studi SESAMO sta lavorando in questa direzione, proponendo strumenti di monitoraggio, modelli sperimentali e occasioni di confronto interdisciplinare.

L'obiettivo è duplice: **preservare la responsabilità fiduciaria dell'amministratore** e, al tempo stesso, **abilitare nuovi strumenti che rendano il condominio più trasparente, più efficiente, più equo**.

# Intelligenza Artificiale e Amministrazione Condominiale: non è più tempo di rinvii

a cura di Prosperina Rizzo - Membro del Centro Studi

La trasformazione digitale nel settore della gestione condominiale non è una possibilità da valutare in futuro. È una necessità presente. L'intelligenza artificiale (IA) rappresenta, in questo contesto, uno strumento potente per restituire **efficienza, trasparenza e senso di responsabilità** a una professione spesso ancora prigioniera di logiche analogiche e gestioni personalistiche.

Come membro del **Centro Studi SESA-MO**, da tempo osservo con attenzione i limiti strutturali degli studi professionali tradizionali. Limiti che non dipendono solo dalla tecnologia assente, ma da una **resistenza culturale** all'adozione di strumenti capaci di generare valore. Con questo contributo, desidero offrire una visione concreta – fondata sull'esperienza diretta e sulla ricerca applicata – di ciò che l'intelligenza artificiale può realmente fare per gli studi di amministrazione condominiale.

## 1. Automazione con criterio: quando l'IA riduce l'errore umano

In un condominio ben gestito, la precisione non è un optional. L'intelligenza artificiale consente l'automazione **non cieca, ma intelligente** di attività ripetitive ad alto tasso d'errore:

- classificazione automatica delle fatture elettroniche,
- abbinamento alle voci di bilancio,
- gestione semiautomatica degli avvisi di pagamento e delle riconciliazioni bancarie.

La macchina non sostituisce il giudizio,

ma lo assiste, lo raffina e lo libera dalla zavorra della micro-operatività.

## 2. Dal bilancio alla narrazione: rendiconti più chiari per comunità più consapevoli

L'introduzione della Natural Language Generation nei software gestionali permette oggi di accompagnare il rendiconto economico-finanziario con una **sintesi testuale chiara, multilingua e leggibile anche da non addetti ai lavori**. In contesti multiculturali e con differente alfabetizzazione digitale, questa è un'esigenza concreta di democrazia informativa.

Se la rendicontazione diventa leggibile, il condominio torna a essere **una comunità patrimoniale consapevole**, non un campo di battaglia.

## 3. IA predittiva: manutenzione, morosità e stress da assemblea

Attraverso l'analisi predittiva, l'IA offre oggi uno strumento di pianificazione strategica delle attività di studio. È possibile:

- prevedere gli interventi di manutenzione straordinaria sulla base di storici e stagionalità,
- valutare il rischio morosità di un'unità immobiliare prima che esploda,
- elaborare simulazioni sull'impatto di aumenti di spesa o cambi di fornitura.

È tempo di superare l'amministrazione condominiale come "gestione dell'urgenza" e spostarla su un **modello preventivo e resiliente**.

#### 4. Conformità normativa: l'IA come garante silenzioso

Le normative cambiano, i condomini no. Ma è proprio per questo che l'IA può essere preziosa nella **gestione della compliance**, segnalando scadenze, irregolarità e anomalie:

- DURC non aggiornati,
- certificazioni mancanti,
- documentazione scaduta o incompleta.

È un monitoraggio silenzioso e costante, che non sostituisce l'amministratore, ma **lo rafforza nel ruolo di garante legale e fiduciario**.

#### 5. Una professione da rifondare

Chi pensa che l'intelligenza artificiale rappresenti un rischio per l'amministratore, ne ha frainteso la funzione. Non siamo davanti a una sostituzione, ma a una **rifondazione del ruolo**: da semplice esecutore a **consulente patrimoniale con visione sistemica**, capace di generare valore economico e relazionale per l'intero condominio.

#### Il ruolo del Centro Studi SESAMO

Come Centro Studi, il nostro impegno è duplice:

1. fornire **strumenti di analisi e orientamento strategico** per gli studi che vogliono innovare,
2. mantenere saldo il **principio della responsabilità fiduciaria**, in un tempo in cui la delega viene spesso banalizzata.

Perché **l'innovazione tecnologica, senza cultura, diventa solo accelerazione dell'errore**.

#### Conclusione

L'Intelligenza Artificiale negli studi condominiali non è una bacchetta magica. È una **leva concreta di modernizzazione**, se guidata con etica, competenza e consapevolezza.

È tempo che anche il condominio entri a pieno titolo nell'agenda dell'innovazione italiana. E che chi lo amministra sia messo nelle condizioni di farlo **con strumenti adeguati, visione prospettica e dignità professionale**.

# L'Amministratore di fronte ai rischi del crimine informatico: l'Associazione SESAMO Amministratori patrocina il questionario OAD - Osservatorio Attacchi Digitali in Italia

a cura di di Dott. Antonio Romano - Presidente Centro Studi SESAMO Amministratori  
Dott.ssa Fiorella Cima - Vicepresidente Centro Studi SESAMO Amministratori

Ogni dato personale ha un grande valore: ci rendiamo conto di questa situazione in genere solo quando siamo vittima di un furto dei dati che ci riguardano. Oppure quando diventiamo ostaggio di campagne di marketing aggressive in cui i nostri dati si utilizzano per congegnare vere e proprie truffe.

Solo in questa occasione prendiamo realmente consapevolezza che la privacy o meglio la tutela dei nostri dati attiene alla persona di ciascuno: non è una questione di burocrazia. L'amministratore di condominio è direttamente coinvolto in questo problema perchè ogni amministratore tratta importanti dati personali di cui viene a conoscenza nello svolgimento del suo incarico.

Inoltre il condominio è un luogo di stretta convivenza tra persone dove è essenziale l'equilibrio tra la trasparenza della gestione della cosa comune e il diritto alla riservatezza di ciascuno, garantito dal Regolamento UE 2016/679 ossia il "GDPR" (General Da-

ta Protection Regulation). Le diverse informazioni - sugli inquilini, sui condòmini, sulle unità immobiliari, sulla natura e sulla qualità dei consumi - contenute negli archivi condominiali e nei registri previsti dal Codice Civile vanno oltre il semplice elenco dei nominativi dei proprietari e, se non opportunamente trattate, potrebbero rivelare informazioni anche delicate quando non addirittura "sensibili" ("soggette a protezione speciale" nel linguaggio del GDPR) sui vari abitanti del palazzo, consentendone, almeno potenzialmente, anche una accurata profilazione.

Si tratta quindi di informazioni di alto valore per i criminali che operano in questo ambito. L'Italia è da tempo nel mirino del crimine informatico: nonostante il nostro Paese rappresenti solo lo 0,7% della popolazione mondiale e l'1,8% del PIL globale, l'Italia - avverte il Rapporto CLUSIT 2025 - ha subito il 10% degli attacchi informatici registrati a livello mondiale nel 2024. Si tratta di un dato allarmante.

Il crimine informatico prende di mira, prevalentemente, organizzazioni quali piccole e medie imprese e studi professionali, percepite dai criminali come altamente vulnerabili, non avendo abitualmente accesso a servizi di supporto informatico professionali e che dispongono quindi di minori risorse di sicurezza per evitare attacchi complessi.

Occorre ricordare che alla base del GDPR troviamo il principio di “accountability” o “responsabilizzazione”: i soggetti che effettuano il trattamento dei dati devono sempre essere in grado di dimostrare di aver messo in atto misure tecniche e organizzative adeguate a garantire che il trattamento dei dati sia effettuato conformemente al Regolamento UE.

# La privacy in condominio al centro delle attenzioni del Garante per la Protezione dei dati personali: SESAMO Amministratori ha partecipato alla Consultazione pubblica indetta dal Garante

Con il provvedimento del 10 aprile 2025 n. 209 l'Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali ha avviato una consultazione pubblica sull'Atto di indirizzo dedicato al "Trattamento dei dati personali nell'ambito del condominio" elaborato dalla medesima Autorità.

Il Garante conferma quindi la propria attenzione all'ambito condominiale, un contesto in cui il trattamento dei dati si declina in diverse situazioni, dalla conservazione dei dati, alla corretta comunicazione dei medesimi ad altri condomini o a terzi, agli aspetti relativi ai temi della sicurezza con particolare riferimento alla videosorveglianza.

Tra le questioni che hanno da sempre creato diversi problemi interpretativi, l'Autorità in questa occasione ha cercato di affrontare il problema della qualificazione dell'amministratore di condominio come "titolare del trattamento dei dati" oppure come "responsabile del trattamento dei dati".

La distinzione tra le due figure, prevista dal Regolamento Europeo 2016/679 (GDPR) sulla protezione dei dati personali, corrisponde a ruoli diversi in rela-

zione alle attività di trattamento dei dati. Il "titolare del trattamento" stabilisce le finalità e le modalità del trattamento dei dati personali mentre il "responsabile del trattamento" tratta i dati personali per conto del titolare del trattamento.

Gli obblighi del responsabile del trattamento nei confronti del titolare del trattamento devono essere specificati in un contratto o in un altro atto giuridico.

La terminologia della traduzione italiana del Regolamento può creare una certa confusione in relazione ai ruoli di queste due figure essenziali.

In primo luogo l'espressione originale inglese "data controller" è infelicemente tradotta in italiano con "titolare del trattamento". "Titolare" ha, nella nostra lingua, un significato evocativo che può trarre in inganno: il "titolare" infatti non è il titolare dei dati, ma solamente il titolare del trattamento dei medesimi, i quali restano però di esclusiva "proprietà" del soggetto a cui si riferiscono.

D'altro canto, l'espressione originale "data processor" è invece tradotta in italiano come "responsabile del trattamento": sembra riferirsi ad un soggetto

che assume appunto la responsabilità del trattamento dei dati, manlevando il "titolare" da ogni incombenza e responsabilità, come accade con il "terzo responsabile" della gestione della centrale termica, quando invece si tratta essenzialmente di un soggetto che, su incarico del titolare del trattamento, svolge compiti specifici.

In questa situazione, si aggiunge la complessità legata alla circostanza che nemmeno la legge di riforma del condominio ha chiarito la questione della natura giuridica del condominio che ancora oggi non ha una autonoma personalità giuridica distinta da quella dei condomini che ne fanno parte, mentre ha una propria precisa identità fiscale, attestata da un codice fiscale specifico.

Il Garante ha scelto di attribuire ai condomini o all'amministratore il ruolo di titolare del trattamento dei dati a seconda dell'attività svolta: così ad esempio la tenuta dei registri condominiali vede l'amministratore nel ruolo di titolare del trattamento, mentre sempre ad esempio l'incarico professionale ad un soggetto esterno (come potrebbe essere il direttore dei lavori a seguito di un appalto di opere di manutenzione) vede lo stesso condominio nel ruolo di titolare del trattamento dei dati.

L'Associazione SESAMO Amministratori ha partecipato alla consultazione pubblica indetta dal Garante.

In tale occasione abbiamo manifestato la nostra perplessità in relazione alla scelta - pur motivata da un'approfondita e consapevole analisi del concetto giuridico di condominio - operata all'interno delle Linee Guida elaborate dal Garante di inquadrare l'amministratore di condominio come soggetto titolare del trattamento dei dati ovvero responsabile del trattamento dei dati in base all'attività svolta.

Il principio per cui la funzione determina la titolarità del trattamento lascia infatti un rilevante margine di incertezza sul soggetto tenuto agli adempimenti necessari al rispetto della normativa.

Tale incertezza non giova al fine della protezione dei dati personali, sia considerando la prevenzione da trattamenti non corretti, che eventualmente considerando l'identificazione del soggetto che dovrebbe sopportare il rischio dell'attività di trattamento dei dati e quindi subire le sanzioni previste dalla normativa ovvero rispondere del danno subito dall'interessato per la mancata o inadeguata applicazione della normativa.

Da parte nostra, consideriamo che titolare del trattamento dei dati che riguardano la gestione del condominio sia preferibilmente l'amministratore.

Questa posizione è motivata da alcune ragioni che abbiamo fatto presente al Garante.

In primo luogo, a nostro avviso, occorre prendere atto della circostanza che il Legislatore ha espressamente ed intenzionalmente escluso di riconoscere al condominio una autonoma personalità giuridica distinta da quella di ognuno dei comproprietari.

Si tratta di una scelta discussa e discutibile: è infatti innegabile che dalla cosiddetta Riforma del condominio si attendeva proprio una presa di posizione più coerente con le esigenze per certi versi più "moderne" connesse alla maturazione della consapevolezza che il condominio non sia solo un complesso di beni mobili o immobili al servizio di parti immobiliari di proprietà esclusiva ma sia anche la comunità dei proprietari che ne fanno parte e che, attraverso i meccanismi decisorii tipici di tali contesti, gestiscono consapevolmente il bene comune e ne decidono le modifiche che

si rendono necessarie per la sua evoluzione al fine di consentire al medesimo di meglio rispondere alle esigenze dei suoi abitanti che necessariamente evolvono nel tempo.

Tuttavia il Legislatore non ha ritenuto di entrare nel merito e ha quindi mantenuto distinti i piani civile e fiscale del condominio: l'anomalia tipicamente italiana, per cui il condominio ha una sua precisa identità fiscale (come appare evidente dal codice fiscale distinto da quello dei condomini e da quello dell'amministratore ove nominato) ma non ha una propria autonoma identità civile, è rimasta immutata rispetto all'assetto del Codice Civile del 1942.

I segni di una "entificazione" del condominio che compaiono nel Codice Civile, non dovrebbero, a nostro avviso, essere letti nel senso di una forzatura per via interpretativa della determinazione del Legislatore della Riforma, poiché in nessun caso il condominio andrebbe inteso, sempre a nostro avviso, come un soggetto giuridico dotato di una "stabile organizzazione, al pari di altri enti (profit e no profit) contemplati dal nostro ordinamento", come invece specificato nelle Linee Guida del Garante.

Se quindi il condominio va inteso come niente altro che una formazione sociale in funzione abitativa dotata anche di una soggettività distinta da quella dei singoli condomini, tale soggettività "attenuata", che rende il condominio capace di essere parte contraente nei rapporti contrattuali di diritto privato, non dovrebbe essere sopravvalutata perché, ancora allo stato attuale, il condominio non ha una struttura gestionale indipendente dall'amministratore: non è quindi in grado di dare indicazioni di principio all'organo di gestione attraverso l'assemblea né di mettere in atto strategie gestionali proprie.

Se infatti il condominio dovesse essere ritenuto titolare del trattamento dei dati (peraltro solo per alcuni trattamenti), il condominio medesimo dovrebbe, nel rispetto del principio di responsabilizzazione introdotto dal GDPR, fare in modo che i dati siano trattati in maniera adeguata al fine di evitare accessi illeciti (di ogni tipo) agli archivi e la perdita dei dati.

Si tratta quindi non solo di designare un soggetto che attua il trattamento dei dati ma evidentemente anche di definire proprie strategie di corretta gestione a cominciare dall'elaborazione di una completa "informativa privacy".

Si tratta di tutta evidenza di un insieme di attività che nessun condominio sarebbe in grado di svolgere di fatto, lasciando sprovvisto di una gestione corretta il trattamento dei dati di cui il condominio viene individuato come autonomo titolare del trattamento e lasciando al condominio in pratica solo la formale assunzione di responsabilità in caso di trattamenti non adeguati al rispetto del principio di responsabilizzazione.

D'altra parte, è di fatto sempre l'amministratore che decide in autonomia come i dati raccolti siano trattati: decide quale programma di gestione utilizzare, di quale strumentazione servirsi, a quali soggetti e con quali modalità comunicare i dati per le varie attività necessarie ai fini della gestione (contabilità, postalizzazione, interventi tecnici di manutenzione ordinaria o straordinaria, pratiche legali o assicurative), nonché con quale modalità archiviare i dati e così via.

Le stesse attività che fanno capo direttamente all'assemblea, come citato nel Documento, ad esempio la nomina di un professionista per lo svolgimento di incarichi specifici, viene di fatto attuata materialmente dall'amministratore che, preso atto della volontà assembleare, la

esegue scegliendo in autonomia il canale di contatto con tale professionista e la documentazione necessaria perché questi possa svolgere adeguatamente l'incarico.

Con l'assunzione del mandato, a nostro avviso, l'amministratore assume quindi la titolarità del trattamento dei dati personali dei condomini che riguardano la gestione dell'immobile o dei dati personali dei condomini di cui comunque viene a conoscenza quando anche non rientrano formalmente in alcuno dei registri istituiti dal Codice Civile.

Per i primi, il trattamento avviene sulla base giuridica dell'adempimento di un contratto, come previsto dall'art 6 comma 1 lettera B del GDPR mentre per i secondi sulla base del consenso dell'interessato.

In ogni caso, quando anche si volesse operare un diverso inquadramento dei rapporti tra condominio e amministratore, resta necessario, a nostro avviso, che venga formalizzata una scelta precisa - eventualmente nel rispetto dell'autonomia contrattuale - per tutte le attività di trattamento, esplicitando il ruolo dell'amministratore nel documento redatto ai sensi dell'art 28 GDPR.

Tale posizione - che punta all'individuazione di un solo soggetto che assume i rischi dello svolgimento di un'attività potenzialmente pregiudizievole per i diritti degli interessati - riteniamo sia coerente con l'intento del GDPR a norma del quale la protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati di carattere personale è un diritto fondamentale. L'articolo 8, paragrafo 1, della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea («Carta») e l'articolo 16, paragrafo 1, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea («TFUE») richiamati dal RGPD stabiliscono infatti che ognuno ha diritto alla protezione dei dati di ca-

attere personale che lo riguardano, rimarcando la rilevanza di ogni attività di trattamento dei dati alla stregua di un diritto della persona.

Abbiamo quindi invitato l'Autorità Garante ad assumere una posizione univoca in relazione alla definizione dei ruoli dei soggetti coinvolti nel trattamento dei dati che riguardano la gestione del condominio, senza che prevalga un principio funzionale che, a nostro avviso, crea dubbi interpretativi pregiudizievole di una gestione chiara e trasparente di una materia complessa.

Il Documento del Garante affronta anche il tema della videosorveglianza svolta dal condominio sulle parti comuni.

Con riferimento alla gestione di un impianto di videosorveglianza, per cui il Documento riconosce al condominio il ruolo di titolare del trattamento dei dati, tale inquadramento avrebbe come conseguenza diretta la circostanza che ogni condomino avrebbe pieno diritto di accesso alle immagini registrate dal sistema di videosorveglianza, a semplice richiesta al soggetto che ne opera la gestione senza che possano essere operate opportune cautele. Nel Documento mancano peraltro indicazioni precise in merito al termine di conservazione delle immagini eventualmente registrate e alle condizioni di accesso.

Alcuni commentatori ritengono che la richiesta di accesso alle immagini sia da sottoporre al vaglio dell'assemblea: l'assemblea, in questo caso, decide valutando la legittimità della richiesta e l'interessato all'accesso alle immagini verrebbe a rivestire il ruolo dell'"incaricato del trattamento dei dati" ai sensi dell'art 29 del GDPR ("Trattamento sotto l'autorità del titolare o del responsabile del trattamento") e art 2 quaterdecies del Codice Privacy italiano.

In tale contesto, l'assemblea, nel conce-

dere l'accesso ai dati, potrebbe, con l'occasione, precisare limiti e condizioni del trattamento e in un certo senso escludere o limitare la responsabilità sia del condominio che dell'amministratore, nel caso in cui il condomino faccia delle immagini un uso improprio. Si tratta però di un inquadramento che non convince sebbene abbia il pregio di definire in modo chiaro il ruolo del soggetto che viene a conoscenza delle immagini.

Sarebbe opportuno, da questo punto di vista, a nostro avviso, che l'Autorità ammettesse o escludesse espressamente tale inquadramento che appare indirettamente ma non chiaramente escluso dall'inquadramento del condominio e quindi (in assenza di un "ente condominio" come sopra ragionato) di tutti condomini come autonomi titolari del trattamento dei dati acquisiti dal sistema di videosorveglianza.

Abbiamo auspicato peraltro che, senza inutilmente penalizzare l'installazione di sistemi di videosorveglianza, l'Au-

torità voglia precisare le prassi rivolte ad un uso responsabile di tali impianti che troppo spesso vengono considerati l'unico sistema di sicurezza utile ai fini della protezione dei beni e dei residenti anche nel caso in cui sia possibile considerare delle alternative nel rispetto del principio di minimizzazione contenuto nel GDPR.

Prima di decidere se installare un sistema di videosorveglianza, pensiamo infatti sia necessario identificare i rischi che si intende prevenire, come pure stabilire alcune linee guida per l'utilizzo del sistema definendo un insieme di regole di buona prassi ai fini del corretto funzionamento del sistema e soprattutto ai fini della prevenzione da accessi illeciti a seguito di attacchi informatici.

Abbiamo quindi auspicato l'impegno dell'Autorità nel definire tali strumenti di buona gestione che da parte nostra abbiamo elaborato e messo a disposizione degli amministratori di condominio nostri soci.

**NEWS  
E APPROFONDIMENTI**

## NEWS E APPROFONDIMENTI

## FISCO

# Bonus casa pieno anche per condomini e pertinenze

a cura di Giovanni Parente e Giuseppe Latour



A quasi sei mesi dall'entrata in vigore della manovra 2025, il Fisco chiarisce con la circolare 8/E del 19 giugno quando si può avere la versione maggiorata dei bonus casa riservata a chi fa lavori sull'abitazione principale: **detrazione del 50%** anziché 36% nel 2025 e del 36% anziché 30% nel 2026-27.

Il tema si pone per il **bonus ristrutturazioni** (articolo 16-bis del Tuir), per il **simabonus ordinario** e per l'**ecobonus ordinario**: tutte agevolazioni per le quali, in relazione alle spese sostenute dal 1° gennaio 2025, l'entità dell'agevolazione dipende dall'utilizzo dell'immobile.

## Casa adibita ad abitazione principale a fine lavori

Il chiarimento più importante è la possibilità di adibire la casa ad abitazione principale **alla fine dei lavori** di ristrutturazione o miglioramento energetico o antisismico. Le Entrate confermano l'orientamento già espresso con la circola-

## NEWS E APPROFONDIMENTI

re 13/E/2023 a proposito del superbonus per le villette, tesi sostenuta tra l'altro sull'Esperto risponde.

Non viene precisato esattamente "quando" la casa debba essere adibita ad abitazione principale. La circolare dice «alla fine dei lavori»: affermazione che - per gli interventi in edilizia libera o per quelli privi una "fine lavori" formale - può non essere semplice da verificare. Uno spiraglio per arrivare a un'interpretazione razionale, già suggerita in passato sul Sole 24 Ore, è in quella parte della circolare in cui si parla dei bonus acquisti e si dice che la destinazione ad abitazione principale può avvenire entro il **termine di presentazione della dichiarazione dei redditi** dell'anno in cui si fruisce per la prima volta della detrazione: sarebbe una buona soluzione da usare anche in questo caso.

### Via libera alle parti comuni

Disco verde alla possibilità applicare, in caso di **interventi sulle parti comuni**, la detrazione maggiorata alla quota di spese imputata al **singolo condominio** che rispetta i requisiti di legge (cioè titolarità del diritto reale di godimento e immobile adibito ad abitazione principale alla fine dei lavori). Lo stesso vale anche per:

**edifici di un unico proprietario** composti da più unità immobiliari;  
**condomini minimi** (come la classica villetta bifamiliare).

Andrà poi chiarito se gli amministratori di condominio dovranno raccogliere le informazioni sulla detrazione effettivamente spettante al singolo condomino o se invece dovranno comunicare la detrazione "base", lasciando al contribuente il compito di indicare eventualmente la detrazione più ricca nella dichiarazione dei redditi. Questa seconda soluzione sarebbe senz'altro più semplice da gestire per gli amministratori, ma renderebbe impossibile per il Fisco precaricare i dati nella dichiarazione dei redditi.

### Ammesse le pertinenze

Importante anche la conferma che la detrazione maggiorata spetta anche sui lavori effettuati su **pertinenze** o **aree pertinenziali** di abitazioni principali. Devono essere «già dotate» del vincolo di pertinenzialità, dice l'Agenzia, perciò si ritiene al momento di avvio dei lavori o di pagamento delle prime spese.

Ammessi anche i lavori che riguardano **solo le pertinenze**.

### Familiari, inquilini e comodatari esclusi

Il beneficiario deve essere titolare della proprietà o di un diritto reale di godimento sulla casa nel momento di avvio dei lavori o, se precedente, nel momento in cui sostiene le prime spese.

Niente bonus maggiorato, come previsto, per tutti i soggetti che hanno un "titolo idoneo" a detrarre, ma non hanno un diritto reale di godimento sull'immobile: devono perciò accontentarsi del 36% nel 2025 i familiari conviventi, il comodatario e l'inquilino.

### Off-limits il promissario acquirente

Il fatto che la circolare chieda un diritto reale di godimento già al momento di avvio dei lavori o di sostenimento delle prime spese esclude coloro che acquistano

## NEWS E APPROFONDIMENTI

una casa e tendono a giocare d'anticipo ottenendo l'immissione nel possesso dopo il preliminare di compravendita (compromesso).

In questi casi, la possibilità di beneficiare delle detrazioni non è in dubbio, per prassi costante delle Entrate, ma l'acquirente non avrà la maggiorazione. Da capire se non avrà la maggiorazione su nessuna delle spese (come sembra dal testo della circolare) o solo sulle spese pagate prima del rogito (come sarebbe logico).

### **Una sola abitazione principale del familiare**

L'abitazione principale è quella definita come tale del comma 3-bis dell'articolo 10 del Tuir, cioè «quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente». Perciò, il proprietario (o titolare di diritto reale di godimento) può avere la detrazione maggiorata anche se i lavori avvengono sull'abitazione in cui non dimora lui, ma un suo familiare. Questa apertura del Fisco, però, è molto più limitata di quanto può sembrare, perché il proprietario - per poterne beneficiare - non deve essere nella condizione di poter scegliere tra due abitazioni principali, cioè quella in cui dimora lui e quella in cui dimora il familiare. Detto diversamente, per poter agevolare come abitazione principale la casa in cui dimora un familiare, il beneficiario deve avere la dimora in un'altra casa (ad esempio detenuta in locazione o di proprietà di un altro familiare).

Come "familiare" si intende quello definito dall'articolo 5 del Tuir: coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado.

### **I bonus che transitano nel rogito**

La circolare 8/E sblocca le detrazioni maggiorate per i tre bonus che sono legati all'acquisto di un'unità immobiliare e, per così dire, transitano nel rogito:

- il sismabonus acquisti (articolo 16, comma 1-septies, DL 63/2013);
- il bonus su alloggi in case inserite in fabbricati integralmente ristrutturati da imprese (comma 3 dell'articolo 16-bis del Tuir);
- il bonus sull'acquisto di box auto pertinenziali (comma 1, lettera d dell'articolo 16-bis del Tuir).

In tutti questi casi, l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi dell'anno in cui si fruisce per la prima volta della detrazione. Se si acquista il box auto, ci si riferisce naturalmente alla casa di cui il garage è pertinenza.

### **La perdita del requisito**

Le Entrate precisano poi che il venir meno della destinazione ad abitazione principale nei periodi d'imposta successivi non farà venir meno la detrazione maggiorata.

La circolare non si spinge a dirlo, ma questa impostazione "oggettiva" fa sì che la detrazione maggiorata rimanga invariata anche in caso di vendita dell'immobile. Logico aspettarsi, insomma, che chi acquista la casa e ottiene la detrazione, la otterrà nella versione maggiorata se il primo beneficiario aveva destinato la casa ad abitazione principale.

## NEWS E APPROFONDIMENTI

## CASE GREEN

# Direttiva Case Green, tutte le novità per edifici nuovi e da ristrutturare

a cura di Maria Antonietta Portaluri



La direttiva 2024/1275 (Ecbd), "*Energy Performance of Buildings Directive*", meglio conosciuta come direttiva "*Case green*", è stata approvata definitivamente dal parlamento Europeo in data 12 marzo 2024. Successivamente è stata approvata dall'Ecofin (consiglio Economia e Finanza dell'Ue) il 12 aprile 2024, pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'unione Europea l'8 maggio 2024 ed è entrata in vigore il 29 maggio 2024. Da tale data, gli Stati membri hanno 24 mesi di tempo per recepirne la disciplina negli ordinamenti interni, unitamente alla presentazione dei piani di ristrutturazione del parco edilizio nazionale.

Gli obiettivi finali paiono dichiaratamente duplici (articolo 1), quali:

1. il miglioramento della prestazione energetica degli edifici;
  2. la riduzione delle emissioni dei gas a effetto serra provenienti dagli edifici all'interno dell'unione Europea,
- come strumenti per un parco immobiliare (nuovo ed esistente) ad emissioni zero entro il 2050.

## NEWS E APPROFONDIMENTI

Richiamiamo i termini di maggior rilievo per la comprensione della relativa applicazione (articoli 2 e 11):

1. **edificio**: una costruzione provvista di tetto e di muri, per la quale l'energia è utilizzata per il condizionamento degli ambienti interni;
2. **edificio a emissioni zero**: un edificio ad altissima prestazione energetica, determinata conformemente all'allegato I, con un fabbisogno di energia pari a zero o molto basso, che produce zero emissioni in loco di carbonio da combustibili fossili e un quantitativo pari a zero, o molto basso, di emissioni operative di gas a effetto serra conformemente all'articolo 11 (un edificio a emissioni zero non genera emissioni in loco di carbonio da combustibili fossili e, laddove economicamente e tecnicamente fattibile, offre la capacità di reagire ai segnali esterni e di adattare il proprio consumo, generazione o stoccaggio di energia);
3. **edificio a energia quasi zero**: un edificio ad altissima prestazione energetica determinata conformemente all'allegato I, che non è peggiore del livello ottimale in funzione dei costi per il 2023 comunicato dagli Stati membri a norma dell'articolo 6, paragrafo 2, nel quale il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura molto significativa da energia da fonti rinnovabili, compresa l'energia da fonti rinnovabili prodotta in loco o l'energia da fonti rinnovabili prodotta nelle vicinanze;
4. **norme minime di prestazione energetica**: le regole in forza delle quali gli edifici esistenti soddisfano un requisito di prestazione energetica nell'ambito di un ampio piano di ristrutturazione di un parco immobiliare o a una soglia di intervento sul mercato, quale vendita, locazione, donazione o cambio di destinazione nel catasto o nel registro immobiliare, in un periodo di tempo o entro una data specifica, incentivando in tal modo la ristrutturazione degli edifici esistenti.

Obiettivo finale della direttiva e delle relative prescrizioni risulta la riduzione del consumo energetico degli edifici e le loro emissioni di gas serra, per arrivare a una **neutralità climatica entro il 2050**.

### LA TABELLA DI MARCIA FINO AL 2050

**Le scadenze operative più rilevanti e di più interesse per i consumatori ed operatori:**

1. 31 dicembre 2024: gli edifici non residenziali devono avere sistemi di automazione e controllo per gli impianti di riscaldamento, condizionamento, e a ventilazione, con potenza nominale utile superiore a 290 Kw;
2. 1° gennaio 2025: stop agli incentivi fiscali sulle caldaie a gas. Non sono più incentivabili acquisto ed installazione di generatori a combustibili fossili. Fanno eccezione i sistemi ibridi e ad idrogeno;
3. 31 dicembre 2025: piano di ristrutturazione degli edifici. L'Italia, come ogni stato, deve presentare il Piano Nazionale di ristrutturazione degli edifici alla commissione Europea, secondo le indicazioni previste di cui all'articolo 3 della direttiva, e sottoposto preventivamente a consultazione pubblica nazionale (e oggetto di possibile raccomandazione della Commissione);
4. 29 maggio 2026: definizione traiettoria nazionale per la ristrutturazione pro-

## NEWS E APPROFONDIMENTI

- gressiva del parco immobiliare residenziale (definizione del consumo medio di energia primaria in Kw/m<sup>2</sup>a kWh/(m<sup>2</sup> a) per il periodo 2020/2050 e individuazione unità residenziali da ristrutturare ogni anno, in conformità alla metodologia di calcolo della prestazione energetica degli edifici condivisa);
5. 31 dicembre 2026: impianti solari 1° intervento. Tutti i nuovi edifici pubblici e non residenziali con una superficie coperta utile superiore a 250 m<sup>2</sup> devono avere impianti solari installati entro il 31 dicembre 2026;
  6. 29 maggio 2026: nuovo Ape (articolo 9) e passaporto di ristrutturazione (articolo 12). L'attestato di prestazione energetica dovrà essere conforme al nuovo Allegato V della direttiva (Classi A-G, con previsione della classe A+ e A0) e gli Stati membri introducono un sistema di passaporti di ristrutturazione, digitali, in conformità all'VIII della stessa;
  7. 1° gennaio 2027: valori limite Gwp. L'Italia deve dotarsi, comunicandolo alla Commissione, di una tabella di marcia per l'introduzione di valori limite del Gwp di tutti gli edifici di nuova costruzione, fissando obiettivi a partire dal 2030;
  8. 31 dicembre 2027: impianti solari – 2° intervento. Entro il 31 dicembre 2027 devono installarsi impianti solari su tutti i nuovi edifici pubblici e non residenziali con superficie coperta utile superiore a 2.000 mq e sugli edifici non residenziali esistenti con una superficie coperta utile superiore a 500 m<sup>2</sup>, se l'edificio è sottoposto a una ristrutturazione importante o a un'azione che richiede un'autorizzazione amministrativa per ristrutturazioni edilizie, lavori sul tetto o l'installazione di un sistema tecnico per l'edilizia;
  9. 1° gennaio 2028: edifici pubblici zero emissioni. A partire dal 1° gennaio 2028 gli edifici pubblici di nuova costruzione dovranno essere a zero emissioni. Si rende obbligatorio il calcolo del ciclo di vita degli edifici (Gwp) per tutti gli edifici di nuova costruzione con superficie coperta utile superiore a 1.000 mq;
  10. 31 dicembre 2028: impianti solari – 3° intervento. Entro il 31 dicembre 2028 dovranno essere installati impianti solari su tutti gli edifici pubblici con superficie coperta utile superiore a 750 m<sup>2</sup>;
  11. 31 dicembre 2029: impianti solari – 4° intervento. Entro il 31 dicembre 2029 si installano impianti solari su tutti i nuovi edifici residenziali e su tutti i nuovi parcheggi coperti adiacenti agli edifici. Bacs (Building Automation and Controls Systems – nella sostanza gli strumenti di automazione e regolazione intelligente che permettono di "monitorare" e ridurre i consumi energetici complessivi); gli edifici non residenziali che hanno impianti con potenza nominale utile superiore a 70 kw devono essere dotati di sistemi di automazione e controllo;
  12. 1° gennaio 2030: nuovi edifici a zero emissioni. A far data 1° gennaio 2030 tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere a emissioni zero. Si rende obbligatorio il calcolo del Gwp per tutti gli edifici di nuova costruzione;
  13. 31 dicembre 2030: i consumi medi degli edifici residenziali e non dovranno diminuire del 16% rispetto al 2020;
  14. 31 dicembre 2030: impianti solari – 5° intervento. Entro il 31 dicembre 2030 dovranno essere installati impianti solari su tutti gli edifici pubblici con superficie coperta superiore a 250 mq;

## NEWS E APPROFONDIMENTI

15. 1° gennaio 2033: 26% edifici non residenziali. I consumi medi degli edifici non residenziali dovranno diminuire del 26% rispetto al 2020 (traiettoria di ristrutturazione);
  16. 31 dicembre 2035: -22% del consumo medio residenziali. Il consumo medio di energia primaria in kWh/(m<sup>2</sup>) dell'intero parco immobiliare residenziale deve diminuire il 20-22% rispetto al 2020 entro il 2035;
  17. 2040: dismissione caldaie a gas. Eliminazione dei combustibili fossili nel riscaldamento e nel raffrescamento per ottenere progressivamente l'eliminazione completa delle caldaie a combustibile fossile entro il 2040. Spetta agli stati elaborare piani dettagliati per l'eliminazione di tali strumenti;
  18. 2050: neutralità climatica. Tutti gli edifici esistenti sono a zero emissioni
- La realizzazione di tale obiettivo non può evidentemente limitarsi alla mera trasposizione nel diritto nazionale dei principi e delle prescrizioni contenute nella direttiva. L'azione proattiva richiesta ad ogni singolo Stato prevede infatti una precisa pianificazione strategica, con interventi di sostegno, di incentivazione, di riqualificazione, attraverso l'adozione di standard minimi di prestazione energetica, la promozione di tecnologie innovative e l'utilizzo di materiali sostenibili. Gli Stati membri dovranno inoltre incentivare e rafforzare i sistemi di certificazione energetica, e garantire maggiore trasparenza e accessibilità alle informazioni. Vediamo in sintesi nel seguito gli **obiettivi complessivi intermedi**.

Per quanto riguarda gli **edifici esistenti residenziali**:

- la riduzione del consumo medio di energia dovrà essere nel suo complesso, sul territorio nazionale e rispetto al consumo dell'anno 2020, del 16% entro il 2030 e del 20%-22% entro il 2035;
- ai fini della neutralità energetica 2050, entro il 2040 e successivamente ogni cinque anni, il consumo medio di energia primaria dovrà essere equivalente o inferiore ad un valore determinato a livello nazionale, derivato da un progressivo calo del consumo dal 2030 al 2050.

Almeno il 55% del calo del consumo medio di energia dovrà essere conseguito mediante la ristrutturazione del 43% degli edifici residenziali con le prestazioni peggiori. In questo conteggio può rientrare, su scelta degli Stati membri, la ristrutturazione di edifici residenziali colpiti da catastrofi naturali quali terremoti e inondazioni.

A tale scopo ogni Stato stabilirà (entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore), una traiettoria nazionale per la ristrutturazione progressiva del parco immobiliare fissando gli obiettivi per gli anni 2030 e 2040. La traiettoria nazionale per la ristrutturazione del parco immobiliare residenziale definisce una serie di obiettivi di riduzione del consumo medio di energia primaria, misurato in kWh/ (m<sup>2</sup> a).

Per quanto riguarda gli **edifici esistenti non residenziali**, l'attuazione dell'efficientamento energetico avviene attraverso l'individuazione di norme minime di prestazione energetica (quantità massima di energia che gli edifici possono utilizzare per mq all'anno) e di un piano di intervento per la ristrutturazione progressiva degli stessi. Gli stati definiranno norme minime di prestazione energetica che garantiscano che tali edifici non superino la soglia massima di prestazione energetica basata sul consumo di energia primaria o finale (in kWh/ m<sup>2</sup> anno). Gli edifici non residenziali non dovranno infatti superare le soglie massime di

## NEWS E APPROFONDIMENTI

prestazione energetica, stabilite con riferimento al parco immobiliare esistente al 1° gennaio 2020 e verificate sulla base degli attestati di prestazione energetica (e quindi, conseguentemente, con una previsione dedicata e funzionale di ristrutturazione).

Gli Stati stabiliscono infatti la soglia massima di prestazione energetica, affinché:

- a decorrere dal 2030, almeno il 16% degli edifici non residenziali dovrà essere al di sotto della soglia massima;
- a decorrere dal 2033 almeno il 26% degli edifici non residenziali dovrà essere al di sotto della soglia massima;
- nelle tabelle di marcia per la trasformazione del parco immobiliare dovranno essere indicate ulteriori soglie massime di prestazione energetica per gli anni 2040 e 2050.

I singoli Stati potranno esentare singoli edifici o categorie al rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica, in conformità alle esenzioni riportate nell'articolo 5, comma 3 della direttiva.

### EDIFICI NUOVI

- I nuovi edifici residenziali devono essere a zero emissioni dal 2030;
- I nuovi edifici non residenziali devono essere a zero emissioni dal 2028.

### Smart Readiness Indicator e Mobilità Elettrica, tutte le novità

Desideriamo richiamare l'attenzione sull'insieme della tecnologia e delle attività a supporto che il complesso delle finalità e delle operazioni richiamate, necessariamente attiveranno, anche con riferimento alle competenze emergenti.

#### **Entro giugno 2026**

Viene affidata alla Commissione la definizione e la presentazione, in test, di un sistema comune facoltativo a livello di Unione **per valutare la predisposizione degli edifici all'intelligenza**. Tale valutazione si basa su un esame della capacità di un edificio o di un'unità immobiliare di adattare il proprio funzionamento alle esigenze dell'occupante, in particolare per quanto concerne la qualità degli ambienti interni e della rete, nonché di migliorare l'efficienza energetica e la prestazione complessiva.

Tale sistema comune individua:

- la definizione di indicatore di predisposizione degli edifici all'intelligenza (Sri - *Smart readiness indicator*);
- una metodologia per calcolarlo.

#### **Entro 30 giugno 2027**

La Commissione dovrà adottare un atto delegato per prescrivere l'applicazione del sistema comune relativo alla valutazione della predisposizione degli edifici all'intelligenza, conformemente all'allegato IV, relativamente, agli edifici non residenziali con una potenza nominale utile superiore a 290 kw per gli impianti di riscaldamento, gli impianti di condizionamento d'aria, gli impianti di riscaldamento e ventilazione combinati di ambienti o gli impianti di condizionamento dell'aria e ventilazione combinati. Nella sostanza viene prevista l'adozione di un indice, co-

## NEWS E APPROFONDIMENTI

mune, che misura l'intelligenza degli edifici in relazione alla capacità degli stessi di ottimizzare l'efficienza energetica e le prestazioni, di adattare il proprio funzionamento alle esigenze dell'occupante, di adattarsi alle necessità emergenti dalla rete, nonché di migliorare l'efficienza complessiva, garantire l'interoperabilità dei sistemi.

In tale prospettiva come richiamato espressamente dall'allegato IV, centrali risulteranno i sistemi di domotica: i contatori intelligenti, i sistemi di automazione e controllo degli edifici, i dispositivi autoregolanti per la regolazione della temperatura dell'aria interna, gli elettrodomestici integrati, i punti di ricarica per veicoli elettrici, l'accumulo di energia nonché le funzionalità specifiche e l'interoperabilità di tali sistemi, oltre ai benefici per le condizioni climatiche degli ambienti interni, l'efficienza energetica, i livelli di prestazione e la flessibilità così consentita. L'insieme dei dati disponibili (articolo 16 direttiva) dovrà essere "liberamente" circolante. Gli Stati membri provvedono affinché proprietari, locatari e gestori degli immobili possano avere accesso diretto ai dati dei propri sistemi edilizi. Con il loro consenso, l'accesso ai dati è messo a disposizione di terzi, fatti salvi gli accordi e le norme applicabili esistenti.

Gli Stati membri agevolano la piena interoperabilità dei servizi e dello scambio dei dati all'interno dell'unione Europea.

### La Mobilità Elettrica

Entro il 1° gennaio 2027, per tutti gli **edifici non residenziali con più di 20 posti auto** gli Stati membri provvedono:

- a) all'installazione di almeno un punto di ricarica ogni 10 posti auto o di canalizzazioni, segnatamente condotti per cavi elettrici, per almeno il 50 % dei posti auto per consentire l'installazione in una fase successiva di punti di ricarica per veicoli elettrici;
- b) alla fornitura di posti bici che rappresentino almeno il 15 % della media o il 10 % della capacità totale di utenza dell'edificio e con lo spazio necessario anche per biciclette di dimensioni maggiori rispetto a quelle standard.

### Entro gennaio 2033

Per gli edifici occupati da enti pubblici o di proprietà di questi ultimi gli Stati membri provvedono all'installazione del pre-cablaggio per almeno il 50 % dei posti auto. Gli **edifici non residenziali** con più di cinque posti auto - di nuova costruzione o sottoposti ad una ristrutturazione importante - dovranno garantire:

- l'installazione di almeno un punto di ricarica per ogni cinque posti auto;
- l'installazione di pre-cablaggio per almeno il 50% dei posti auto e condotti per cavi elettrici, per i rimanenti posti auto, per consentire successivamente l'installazione di punti di ricarica per veicoli elettrici, cicli con pedalata assistita e altri tipi di veicoli di categoria L;
- posti bici che rappresentino almeno il 15% della media o il 10% della capacità totale di utenza degli edifici non residenziali, tenendo conto dello spazio richiesto per le biciclette di dimensioni maggiori rispetto alle biciclette standard.

Tale disciplina si applicherà qualora a) il parcheggio sia situato all'interno dell'e-

## NEWS E APPROFONDIMENTI

dificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendano il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio; o b) il parcheggio sia adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendano il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio).

Per quanto riguarda gli **edifici residenziali di nuova costruzione con più di tre posti auto** e gli edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, con più di tre posti auto, gli Stati membri provvedono:

- all'installazione del pre-cablaggio per almeno il 50 % dei posti auto e delle canalizzazioni, segnatamente condotti per cavi elettrici, per i posti auto rimanenti, per consentire in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici, cicli con pedalata assistita elettricamente e altri veicoli della categoria L;
- all'installazione di almeno due posti bici per unità immobiliare residenziale.
- all'installazione di almeno un punto di ricarica.

Gli Stati membri devono inoltre eliminare gli ostacoli all'installazione dei punti di ricarica negli edifici residenziali con posti auto, in particolare la necessità di ottenere il consenso del proprietario o dei comproprietari per un punto di ricarica privato a uso personale: quando sarà pienamente in vigore la direttiva, la richiesta di locatari o comproprietari di essere autorizzati a installare infrastrutture di ricarica in un posto auto potrà essere rifiutata solo per motivi gravi e legittimi.

Gli Stati membri devono prevedono misure volte a semplificare, razionalizzare e accelerare la procedura per l'installazione di punti di ricarica negli edifici residenziali e non residenziali, nuovi ed esistenti, specialmente di associazioni di comproprietari e a eliminare gli ostacoli normativi, comprese le procedure di autorizzazione e di approvazione da parte delle autorità pubbliche, fatto salvo il diritto degli Stati membri in materia di proprietà e di locazione.

Gli Stati membri eliminano gli ostacoli all'installazione dei punti di ricarica negli edifici residenziali con posti auto, in particolare la necessità di ottenere il consenso del proprietario o dei comproprietari per un punto di ricarica privato ad uso personale. La richiesta di locatari o comproprietari di essere autorizzati a installare infrastrutture di ricarica in un posto auto può essere rifiutata solo per motivi gravi e legittimi

Chiudiamo infine l'analisi, chiarendo l'incidenza della direttiva per come sarà recepita, sul cittadino e consumatore finale.

La direttiva, nella formulazione finale, non introduce obblighi o sanzioni dirette sul proprietario, rimandando ad ogni paese la possibile definizione delle sanzioni applicabili in caso di violazione delle disposizioni nazionali relative. Nessun divieto quindi di affitto o vendita dell'immobile in questa contenuta. Certo, il mercato farà le proprie valutazioni. La direttiva esprime invece coerentemente un contesto, anche metodologico, in cui i singoli stati dovranno progettare e condurre l'insieme delle operazioni a supporto della neutralità climatica, evidentemente tenendo conto delle proprie caratterizzazioni e sensibilità, anche sociali. La parola passa ora al legislatore nazionale!

## NEWS E APPROFONDIMENTI

## ECO BONUS

# Condomini: i nuovi bonus casa, ecobonus e sisma bonus

a cura di Luca De Stefani



## Le novità per il triennio 2025-2027

Le nuove aliquote del 30-36-50% previste, per il **bonus casa**, per il triennio **2025-2027** dall'articolo 16, comma 1, DI 63/2013, distinte tra abitazione principale e unità secondaria, hanno modificato le percentuali a regime del 30-36%, previste per le spese documentate relative agli interventi indicati nel comma 1 dell'articolo 16 *bis* del Tuir; pertanto, le nuove aliquote si applicano anche agli interventi effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del Codice civile, indicati nell'articolo 16 bis, comma 1, lettera a), del Tuir (si veda *Il Sole 24 Ore* del 14 novembre 2024 e del 15 gennaio 2025).

Anche per l'**ecobonus ordinario** il ragionamento è lo stesso, in quanto le nuove aliquote del 30-36-50% previste per il triennio **2025-2027** dall'articolo 14, comma 3 *quinquies*, DI 63/2013, distinte tra abitazione principale e unità secondaria, vanno a modificare tutte le detrazioni dello stesso articolo 14, le quali compren-

## NEWS E APPROFONDIMENTI

dono anche le agevolazioni dedicate ai lavori sulle parti comuni per:

1. gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (articolo 14, comma 2 *quater*, DI 63/2013);
2. gli interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali, che, oltre a interessare più del 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio (decreto Mise 6.8.2020), sono anche finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva, conseguendo almeno la qualità media di cui alle tabelle 3 e 4 dell'allegato 1 del decreto 26.6.2015, decreto Linee Guida per la certificazione energetica, per il decreto Mise del 6 agosto 2020 (articolo 14, comma 2 *quater*, DI 63/2013);
3. tutti gli interventi su parti comuni di edifici condominiali (per le risposte 22.5.2020, nn. 137 e 139 e 22.7.2019, n. 293, anche sulle parti comuni non condominiali), finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico (in zone sismiche 1, 2 e 3), con riduzione di 1 o 2 classi di rischio (definita dal decreto 58/2017), e alla riqualificazione energetica dell'articolo 14, comma 2 *quater*, DI 63/2013, cioè di più del 25% dell'involucro dell'edificio o finalizzata a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva, conseguendo almeno la qualità media di cui alle tabelle 3 e 4 dell'allegato 1 del decreto 26.6.2015 (articolo 14, comma 2 *quater*.1, DI 63/2013).

Infine, anche per il **sisma bonus ordinario** le nuove aliquote del 30-36-50% previste per il triennio **2025-2027** dall'articolo 16, comma 1 *septies*.1, DI 63/2013, distinte tra abitazione principale e unità secondaria, vanno a modificare le detrazioni di cui ai commi da 1 *bis* a 1 *septies*, le quali comprendono anche l'agevolazione dedicata ai lavori sulle parti comuni dell'articolo 16, comma 1 *quinquies*, DI 63/2013.

Nella comunicazione annuale, che gli amministratori di condominio dovranno inviare dal prossimo anno alle Entrate per le spese detraibili sostenute sulle parti comuni **dal 2025 al 2027**, dovranno essere **molti codici relativi al bonus casa, al sisma bonus e all'ecobonus**, da indicare nel campo 3, relativo alle tipologie di intervento, in quanto, oggi, ogni codice corrisponde ad una specifica percentuale di detrazione. Ad esempio, per il sisma bonus, il codice 14 corrisponde a quello agevolato al 75% e il 15 a quello dell'85 per cento. Per l'eco-sisma bonus all'80%, oggi, si usa il codice 24, mentre se all'85% il 25.

### ATTENZIONE

Questi codici non potranno più essere utilizzati per le spese che verranno sostenute nel triennio 2025-2027.

Pertanto, gli amministratori di condominio, per predisporre questa comunicazione annuale, per le spese sostenute dal 2025 al 2027, dovranno indagare se ai condòmini, che le hanno sostenute, spetterà la percentuale maggiorata per le abitazioni principali o quella ridotta per le unità a disposizione.

Si pensi, poi, ai lavori che si protraggono per più anni, in cui i condòmini modificano la loro destinazione ad abitazione principale. Questa difficoltà, si ag-

## NEWS E APPROFONDIMENTI

giunge a quella, già presente prima del 2025, di distinguere i contribuenti a cui non spetta, ad esempio, il bonus casa per i lavori sulle parti comuni, perché proprietari, ad esempio, di un ufficio in un condominio prevalentemente non residenziale ovvero perché sono soggetti Ires proprietari di un appartamento in un condominio prevalentemente residenziale (circolare 57/E/1998, punto 3.2). Per la nuova distinzione tra abitazione principale e altre unità immobiliari, però, non è d'aiuto il registro dell'anagrafe condominiale, istituito dal 18 giugno 2013 (a seguito dell'entrata in vigore della riforma del condominio, la legge 220/2012) e tenuto dagli amministratori di condominio, in quanto i condòmini non devono comunicare se hanno adibito o meno l'unità immobiliare condominiale ad abitazione principale, ma devono comunicare le generalità, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, dei singoli proprietari, dei titolari di diritti reali di godimento (cioè di chi ha l'usufrutto, l'uso, l'abitazione ecc.) e dei titolari dei diritti personali di godimento (cioè dell'inquilino nella locazione o del comodatario nel contratto di comodato). L'abitazione principale, infatti, non necessariamente coincide con il luogo della residenza del contribuente.

### ***Assemblee e convenienza dell'intervento***

Le novità introdotte dalla legge di Bilancio per il 2025, relativamente ai bonus edilizi, complicano l'analisi della convenienza relativa all'effettuazione degli interventi nei condomìni, per questi due motivi:

1. le doppie percentuali del 36% e del 50% per il 2025 e del 30% e del 36% per il 2026 e 2027, previste rispettivamente per i proprietari di unità a disposizione, gli inquilini o i comodatari e per i titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, diversificano notevolmente la convenienza fiscale a effettuare gli interventi tra queste due categorie di contribuenti;
2. nonostante la ripartizione in 10 anni di tutte le detrazioni fiscali, ai problemi di incapienza fiscale dei soggetti con bassa Irpef o Ires (presenti anche in passato), causati da un basso reddito, sono stati aggiunti, per i soli soggetti Irpef (anche se non condòmini), i problemi relativi al limite massimo degli oneri detraibili dall'Irpef per i contribuenti con reddito complessivo superiore a 75.000 euro, previsto dal nuovo articolo 16 *ter* del Tuir.

### **Definizione di condominio**

Si ha un condominio, sul piano giuridico, quando, in un edificio con più unità immobiliari, più soggetti sono ciascuno proprietario di parte delle suddette unità, in via esclusiva. Conseguentemente, questi soggetti sono comproprietari delle parti comuni dell'edificio e il condominio nasce automaticamente, senza che sia necessaria alcuna particolare delibera. Ciò avviene nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio cede a soggetti diversi in proprietà esclusiva piani o porzioni di piano dell'immobile, realizzando così un'oggettiva condizione di frazionamento di esso (Cassazione 18226/2004; risoluzione 45/E/2008 e circolare 24/E/2020). Pertanto, non siamo in presenza di un condominio, ma di una **comunione**, quando due o più persone sono proprietarie dell'intero stabile in ragione della

## NEWS E APPROFONDIMENTI

loro quota (comproprietari di quote indivise). Ciò accade, ad esempio, quando tutte le unità immobiliari dell'edificio sono in comproprietà tra gli stessi soggetti oppure se un unico soggetto ha l'usufrutto di tutte le unità immobiliari dell'edificio, ma la nuda proprietà di ciascuna unità è di un soggetto diverso.

### **UNICO SOGGETTO PROPRIETARIO**

Una conferma di quest'ultimo caso è contenuta nella risoluzione 78/E/2020, relativa al caso di un soggetto proprietario esclusivo di un'unità immobiliare e nudo proprietario di altre due, facenti parte di un unico edificio. Secondo le Entrate, trattandosi di unità immobiliari distintamente accatastate, di proprietà (esclusiva o in nuda proprietà) dello stesso soggetto, non si è in presenza di un condominio nonostante la presenza del diritto di usufrutto in relazione ad alcune di tali unità.

### ***Nomina di amministratore di condominio***

Ai sensi dell'articolo 1129 Codice civile, l'assemblea condominiale deve nominare un amministratore solo quando i condòmini sono più di 8 (4 fino al 16 giugno 2013, a seguito della novità introdotta dagli articoli 9 e 32, comma 1, legge 220/2012). Per il computo dei condòmini, secondo l'opinione prevalente, va considerato il numero delle unità immobiliari appartenenti a soggetti diversi, quindi, se un condomino è proprietario di più unità immobiliari, egli conterà per uno solo. Inoltre, conterranno per uno anche i più comproprietari della stessa unità immobiliare, o anche di più unità (Cassazione 124/1978).

### ***Condomini minimi***

Agli edifici composti da un numero non superiore a otto condòmini, cosiddetti condomini minimi, sono applicabili le norme civilistiche sul condominio, tranne l'articolo 1129 Cc, relativo alla nomina dell'amministratore e all'obbligo di apertura di un conto corrente del condominio e l'articolo 1138 Cc, sul regolamento di condominio, che è necessario in caso di più di 10 condòmini (risposta 196/E/2021 e circolare 11/E/2014, risposta 4.3).

Il condominio è detto minimo anche se è composto da soli due proprietari. Secondo Cassazione 2046/2006, nel caso di edificio in condominio composto da due soli condòmini, il rimborso delle spese per la conservazione delle parti comuni anticipate da un condomino è regolato dall'articolo 1134 Cc, quindi anche nei condomini minimi si applica la disciplina del condominio degli edifici (articoli da 1117 a 1139 Cc) e non quella della comunione in generale (articoli da 1110 a 1115 Cc).

Se le unità immobiliari sono di proprietà esclusiva di diversi soggetti, si applica la disciplina del condominio, altrimenti, in caso di proprietà indivisa, si applicano le regole della comunione.

## **Fattura**

### ***Condomini non minimi***

L'agenzia delle Entrate ha più volte affermato che le fatture per le spese relative alle parti comuni condominiali, anche se relative a interventi edili detraibili fi-

## NEWS E APPROFONDIMENTI

scalmente, devono essere intestate al condominio (circolare 57/E/1998, par. 6), tranne nei casi dei condomini minimi. In particolare, con l'adozione della fattura elettronica, è oggi indispensabile avere il **codice fiscale del condominio** per l'intestazione della fattura.

L'intestazione della fattura al solo condominio è stata imposta anche per il superbonus sui lavori sulle parti comuni condominiali, anche da una delle risposte del direttore dell'agenzia delle Entrate all'audizione alla Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria del 18 novembre 2020.

Pertanto, **ogni fornitore o prestatore deve emettere una fattura unica e non può fatturare in maniera frazionata fra i vari condòmini in funzione della spesa a ciascuno imputata**. Ad ogni condòmino, infatti, spetta la detrazione non in base alla singola fattura ricevuta, ma in base alle spese, fatturate al condominio, imputate secondo la suddivisione millesimale degli edifici, o secondo i criteri individuati dall'assemblea condominiale.

### INTESTAZIONE DELLA FATTURA

Anche la circolare 30/E/2020, risposta 5.1.5, ha confermato che la **fattura per interventi su parti comuni degli edifici deve essere destinata al solo condominio**, in quanto ogni condòmino godrà della detrazione calcolata sulle spese, fatturate al condominio, imputate in base alla suddivisione millesimale degli edifici, o secondo i criteri individuati dall'assemblea condominiale.

### ***Mandato senza rappresentanza per le spese sulle parti private***

Relativamente alla possibilità di fatturare i lavori effettuati sulle singole unità immobiliari al condominio, al posto dei singoli condòmini, in virtù di un mandato senza rappresentanza, non è mai stata presa una posizione a riguardo da parte dell'agenzia delle Entrate.

Secondo parte della dottrina, in base a quanto detto dalla circolare 23/E/2022, par. 6.1, sul mandato senza rappresentanza conferito a un general contractor (in forza del quale i fornitori e i professionisti effettuano la propria prestazione ed emettono la relativa fattura nei confronti del general contractor, che, a sua volta, riaddebita i costi al committente/beneficiario della detrazione), sembra plausibile che il condominio o il suo amministratore possa assumere la veste di general contractor per gli interventi sulle parti private (cioè quelli effettuati non sulle parti comuni del condominio, ma sulle singole unità immobiliari) per effetto di un mandato senza rappresentanza (si veda L'esperto risponde del 13 febbraio 2024). In questi casi, per seguire ai fini Iva le regole dell'articolo 3, comma 3, del Dpr 633/1972 (le prestazioni di servizi rese o ricevute dai mandatarî senza rappresentanza sono considerate prestazioni di servizi anche nei rapporti tra il mandante e il mandatario), è necessario che il condominio o il suo amministratore (mandatario) apra una propria posizione Iva, non tipica per i condòmini (circolare 204/E/2000 e Dre Emilia Romagna 4 dicembre 2012, n. 909-54414; risoluzione del 21 gennaio 1980, n. 362323; risoluzione 24 maggio 1986, n. 321703).

## NEWS E APPROFONDIMENTI

### ESEMPIO

Ci si troverebbe nella stessa situazione dell'impresa di costruzione (soggetto Iva) che viene nominata amministratore di condominio sino alla completa vendita delle unità immobiliari e, in base a un mandato senza rappresentanza, gestisce in nome proprio, ma per conto di tutti i condòmini le spese condominiali non solo per le parti comuni, ma anche per le finiture post vendita delle singole unità immobiliari. In questi casi, ai fini della disciplina Iva, l'impresa deve ribaltare le spese pagate ai terzi ai singoli condòmini, emettendo la relativa fattura, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del Dpr 633/1972.

### ***Condòmini minimi, non serve il codice fiscale***

Per i condòmini minimi (edifici composti da un numero non superiore a otto condòmini, quindi senza l'obbligo di nominare un amministratore condominiale, ai sensi dell'articolo 1129 Codice civile, ma con l'obbligo di avere un codice fiscale, perché sostituti d'imposta), l'agenzia delle Entrate ha chiarito che, al fine di beneficiare del superbonus per i lavori realizzati sulle parti comuni, non è necessario richiedere un apposito codice fiscale (risposta 196/E/2012 e circolare 2 marzo 2016, n. 3/E, risposta 1.7, che hanno superato le indicazioni fornite con la circolare 11/E/2014 e la risoluzione 74/E/2015, le quali imponevano l'obbligo del codice fiscale anche per i condòmini minimi).

### ***Condòmini minimi: fattura al codice fiscale del condòmino incaricato o fatture frazionate ai singoli condòmini***

Per gli interventi agevolati con i bonus edili (anche con il superbonus) sulle parti comuni dei condòmini minimi (non più di 8 proprietari esclusivi), che non hanno richiesto il codice fiscale, in quanto non obbligati, le fatture dell'impresa che ha effettuato i lavori possono essere emesse alternativamente:

1. ad uno solo dei condòmini quale condòmino incaricato;
2. in maniera frazionata fra i vari condòmini in funzione della spesa a ciascuno imputata.

Con riferimento al punto 2, secondo la risposta 809/E/2021, nel caso, ad esempio, di lavori su parti comuni condominiali di un condominio minimo composto da due condòmini, senza codice fiscale, le fatture devono essere emesse nei confronti del condòmino, o di entrambi i condòmini, che effettua, ovvero effettueranno anche i correlati adempimenti. Ciò in sintonia con l'ampia libertà prevista dalla prassi delle Entrate su questa tematica, secondo la quale le detrazioni dei bonus edili possono spettare anche al contribuente non intestatario del bonifico e/o della fattura, nella misura in cui questo abbia effettivamente sostenuto le spese, a prescindere dalla circostanza che il bonifico sia stato o meno ordinato da un conto corrente cointestato con il soggetto che risulti, invece, intestatario dei predetti documenti (circolare 7/E/2021).

Naturalmente, è necessario che, fin dal primo anno di fruizione della detrazione, la fattura e il bonifico siano appositamente integrati con il nominativo del soggetto che ha sostenuto la spesa e con l'indicazione della relativa percentuale. Inoltre, ciascun condòmino, indipendentemente dalla scelta operata dall'al-

## NEWS E APPROFONDIMENTI

tro, potrà decidere di beneficiare direttamente della detrazione nella propria dichiarazione dei redditi, ovvero, se ancora possibile dopo il DI 11/2023 e il DI 39/2024, di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito dell'articolo 121 del DI 34/2020.

Con la risposta del 14 dicembre 2021, n. 809, quindi, l'agenzia delle Entrate ha superato le indicazioni date nella circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, secondo le quali, ai fini della fruizione del beneficio, sembrava fosse possibile solo utilizzare il codice fiscale del cosiddetto condomino incaricato che ha effettuato i connessi adempimenti (ovvero il codice fiscale del condominio minimo, se presente). In questo caso, il condomino incaricato, comunque, è tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

### **CIRCOLARE 28/E/2022**

La circolare, con riferimento al *bonus casa*, conferma che le fatture per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio minimo, in assenza del codice fiscale dello stesso, possono essere emesse a tutti i condòmini che effettuano i relativi pagamenti. Ai fini della detrazione, i singoli condòmini inseriscono nei modelli di dichiarazione le spese condominiali sostenute, utilizzando il proprio codice fiscale nell'ipotesi in cui ogni condòmino effettui il bonifico per la propria quota di competenza riferito al documento di spesa a lui intestato. Questi chiarimenti si applicano anche agli interventi agevolati con gli altri bonus edili (ad esempio, per il superbonus, si veda la risposta 15 data a *Telefisco* 2023 del 26.1.2023).

Nonostante le fatture emesse ai singoli condòmini, va ricordato che si tratta sempre di interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, quindi restano fermi le scadenze e gli adempimenti previsti per tale categoria di interventi. Il contribuente è tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Le eventuali comunicazioni delle opzioni di cessione del credito o di sconto in fattura devono essere effettuate come segue:

1. per le detrazioni relative ai lavori sulle parti comuni, deve essere effettuata la comunicazione relativa a un condominio minimo (una per ciascuna tipologia di intervento) e quindi un'unica comunicazione per entrambi i condòmini. Di conseguenza, uno dei due condòmini dovrà figurare quale incaricato della compilazione;
2. per le detrazioni relative agli interventi trainati sulle singole unità immobiliari, deve essere effettuata una comunicazione per ciascuna unità immobiliare e per ciascun intervento, da parte di ciascun condomino interessato (risposta 16 data a *Telefisco* 2023 del 26 gennaio 2023).

Anche nel caso in cui il condominio minimo sia in possesso, per scelta e non per obbligo, di un proprio codice fiscale, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino incaricato (e non quello del condominio), il quale è tenuto ad effettuare i connessi adempimenti (risposta 196/E/2021).

## NEWS E APPROFONDIMENTI

### NOTA BENE

Finora l'agenzia delle Entrate non ha mai trattato il caso della presenza di un condominio minimo in possesso, per scelta e non per obbligo, di un proprio codice fiscale e delle fatture frazionate ai singoli condòmini.

### Bonifico parlante

Secondo la circolare 11/E/2014, risposta 4.3, nel bonifico parlante per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali deve essere indicato il codice fiscale del condominio, quello di chi ha effettuato i lavori e quello dell'amministratore o di altro condomino che effettua il pagamento.

Per i condòmini minimi, cioè quelli senza amministratore perché composti da un numero non superiore a otto condòmini, non è necessario che nella causale del bonifico venga indicato anche il codice fiscale del condominio, nelle ipotesi in cui i condòmini, non avendo l'obbligo di nominare un amministratore, non abbiano provveduto all'apertura di un codice fiscale del condominio.

In assenza di codice fiscale, quindi, per beneficiare delle detrazioni, ad esempio, del bonus casa o dell'ecobonus, per gli interventi realizzati su parti comuni di un condominio minimo, i condòmini possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute, utilizzando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il relativo bonifico (e non quello del condominio, perché inesistente). In caso di controllo, il contribuente sarà tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio. Inoltre, se si avvale dell'assistenza fiscale, deve esibire al Caf o all'intermediario abilitato anche un'autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

### ***Rileva la data del bonifico parlante al fornitore***

Il bonus edili sulle spese degli interventi edilizi sulle parti comuni condominiali spettano con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico parlante effettuato dall'amministratore di condominio all'impresa esecutrice dei lavori e nel limite delle rispettive quote dello stesso imputate ai singoli condòmini e da questi ultimi effettivamente versate al condominio al momento della presentazione della dichiarazione, anche anticipatamente o posticipatamente rispetto alla data di effettuazione del suddetto bonifico parlante (risoluzione 124/E/2007 e circolare 95/E/2000, par. 2.1.15).

Quindi, ad esempio, se il bonifico parlante è stato effettuato dall'amministratore nel 2025, il bonus spetta al condomino già nel modello Redditi PF 2026 o nel 730 2026, relativi al 2025, nei limiti di quante spese condominiali (relative ai lavori) pagherà entro la data di presentazione del modello Redditi, il quale può essere inviato entro il 31 ottobre 2026.

Quindi, per individuare il periodo d'imposta rilevante dell'agevolazione, deve essere considerato il momento in cui l'amministratore o altro soggetto incaricato procede al pagamento delle spese, ma ciascun condomino deve calcolare la detrazione tenendo conto delle sole quote effettivamente saldate al condominio al momento della presentazione della dichiarazione dei redditi.

## NEWS E APPROFONDIMENTI

Ad esempio, se il pagamento delle spese di ristrutturazione, da parte dell'amministratore, è avvenuto il 30 giugno 2025, ciascun condomino può calcolare la detrazione del 36-50% (in 10 anni) su tutte le quote di spese che, in base alla ripartizione millesimale e alla delibera assembleare, ha versato a tale titolo. Rilevano anche i versamenti eventualmente anticipati nel 2024 o in anni precedenti per consentire all'amministratore di procedere nel 2025 al pagamento degli interventi, mentre restano escluse le quote non saldate dal condomino entro il momento della presentazione della dichiarazione dei redditi, nell'esempio entro il 31 ottobre 2026 per Redditi 2026 relativi al 2025.

### **NOTA BENE**

Per il 2025, queste quote (non pagate entro la suddetta data) sono escluse dal bonus, anche se l'amministratore ha provveduto al pagamento del fornitore nel 2025 (circolari 121/E/1998, par. 5, e 57/E/1998, par. 4). Per le opzioni di cessioni dei crediti o di sconti in fattura parziali, invece, è necessario che il condomino paghi la propria quota millesimale condominiale entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento della spesa (circolare 30/E/2020, risposta 5.1.2).

### **L'accollo della spesa da parte di singoli condòmini**

In generale, ciascun partecipante alla comunione o al condominio può realizzare a proprie spese ogni opera di cui all'articolo 2 della legge 13/1989 (le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette a eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, comma 1, della legge 118/1971 e all'articolo 1, comma 1, del Dpr 384/1978, la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati) e all'articolo 119 del Dl 34/2020 (interventi relativi all'ecobonus, al sisma bonus e all'installazione di pannelli solari, sistemi di accumulo colonnine per la ricarica dei veicoli), anche servendosi della cosa comune nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 1102 del Codice civile (articolo 10, comma 3, Dl 76/2020). Ad esempio, l'assemblea condominiale, può approvare i lavori edili con benefici e oneri a carico solo di alcuni condòmini, come, ad esempio, sugli appartamenti siti al primo piano dell'edificio condominiale (risposta 572/E/2020, sul superbonus, ma applicabile a tutti i bonus edilizi).

### ***Nessun problema per i limiti di spesa***

Per gli interventi su parti comuni in condominio, il limite di spesa calcolato in base al numero delle unità immobiliari dell'edificio (pertinenze comprese) è riferito all'intero edificio e non alle singole unità che lo compongono. Ciascun condomino può calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del Codice civile, ed effettivamente rimborsata al condominio (risposta 572/E/2020, sul superbonus, ma applicabile a tutti i bonus edilizi), anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare (circolare 24/E/2020, par. 4, sul superbonus, ma applicabile a tutti i bonus edili). Secondo l'articolo 1123, comma 1, del Codice civile, le spese

## NEWS E APPROFONDIMENTI

condominali sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

La detrazione, quindi, spetta anche per la parte eccedente il valore della proprietà di ciascuno, che legittima la detrazione della stessa (risposta Dre Piemonte 901-713/2020 sul superbonus, ma applicabile a tutti i bonus edili).

### ESEMPIO

Per un edificio in condominio composto da 5 unità immobiliari, il limite di spesa per l'isolamento termico agevolato con il superbonus è pari a 200.000 euro (40.000 euro × 5) e ciascun condomino può calcolare la detrazione anche su un importo di spesa a lui imputata superiore a 40.000 euro (circolare 24/E/2020, par. 4, e risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E/2020; interrogazione parlamentare 29.4.2021, n. 5-05839; circolare 28/E/2022).

La risposta 620/E/2021 (sul superbonus, ma applicabile a tutti i bonus edili), ha confermato che il condomino o i condòmini che abbiano particolare interesse alla realizzazione di determinati interventi condominiali possono manifestare in sede assembleare l'intenzione di accollarsi l'intera spesa riferita a tali interventi, avendo certezza di poter fruire anche delle agevolazioni fiscali.

Si ritiene superata, quindi, per tutti i bonus edilizi, la risposta 213/E/2019, che aveva sostenuto che, per i lavori condominiali, il condomino poteva sfruttare interamente il limite di detrazione previsto dalla norma per la propria unità immobiliare, ma non poteva avvalersi dei limiti attribuibili ad altre unità immobiliari del medesimo condominio.

### Quorum

Solo per il superbonus, l'articolo 119, comma 9 *bis*, del DL 34/2020, prevede che si applichi il *quorum* deliberativo pari alla maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio, anche per le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condòmini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, a condizione che i condòmini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole. Per gli altri bonus, invece, sembra che sia necessaria l'unanimità (risposta 213/E/2019 per tutti i bonus).

In conformità all'articolo 1123 del Codice civile, l'assemblea dei condòmini può autorizzare l'esecuzione dei lavori e all'unanimità può acconsentire il sostenimento delle relative spese da parte di un solo condomino interessato agli interventi medesimi. A prevederlo è la risposta del 27 ottobre 2020, n. 499/E/2020, secondo la quale, nel caso specifico dell'istanza, se l'assemblea del condominio autorizza l'esecuzione dei lavori sul lastrico solare e delibera all'unanimità che le relative spese saranno interamente a carico dell'istante, quest'ultimo, nel rispetto di tutte le condizioni e degli adempimenti richiesti dalla normativa in esame, potrà fruire del superbonus per il totale delle spese sostenute, anche in misura eccedente rispetto a quella a lui imputabile in base alla quota condominiale.

### Responsabilità sempre dell'accollante

## NEWS E APPROFONDIMENTI

Nella risposta 620/E/20121, l'agenzia ha chiarito che, in caso di non corretta fruizione del superbonus, ne risponderà eventualmente esclusivamente il condomino o i condòmini che ne hanno fruito.

Resta, quindi, escluso da ogni rischio il condomino accollato, indipendentemente dal fatto che, in sede di approvazione dei lavori, avesse espresso un voto contrario all'esecuzione. Si pensi al caso, ad esempio, dei pagamenti che gli accollanti (cioè coloro che si accollano l'obbligazione contratta dall'accollato) devono effettuare se vengono sforati i tetti previsti dal superbonus.

### ***Senza l'accollo la responsabilità è sempre del condomino***

Senza accollo, invece, il condomino dissenziente è responsabile con quelli non dissenzienti per eventuali irregolarità nella fruizione del bonus, se la delibera assembleare di approvazione dell'intervento è stata adottata con le percentuali richieste dall'articolo 119, comma 9 *bis*, del DL 34/2020, in quanto questa obbliga tutti i condòmini al sostenimento delle spese, anche se dissenzienti.

### ***Accollo nei bonus edili minori***

A differenza di quanto accadeva per il superbonus al 110%, per i bonus edili diversi dal superbonus, il condomino accollante della spesa deve farsi carico del 100% della spesa edile e non solo la parte da lui potenzialmente detraibile. Così facendo, considerando, ad esempio, il bonus casa per una seconda casa del 36% nel 2025, rimane a carico dell'accollante un importo pari al 64% dell'intera spesa che si è accollato.

In pratica, solo il 36% della spesa da lui pagata viene detratto dallo stesso (in 10 anni), mentre l'altro 64% rimane a suo carico.

### **Registro dell'anagrafe condominiale**

Dal 18 giugno 2013 (a seguito dell'entrata in vigore della riforma del condominio, la legge 220/2012), gli amministratori di condominio devono curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale. Il suo contenuto è stato modificato a decorrere dal 24 dicembre 2013, dall'articolo 1, DL 145/2013. In particolare, oggi, il registro deve contenere:

1. i dati catastali di ciascuna unità immobiliare;
2. ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio;
3. le generalità, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, dei singoli proprietari, dei titolari di diritti reali di godimento (cioè di chi ha l'usufrutto, l'uso, l'abitazione ecc.) e dei titolari dei diritti personali di godimento (cioè dell'inquilino nella locazione o del comodatario nel contratto di comodato).

La norma prevede che ogni variazione dei dati debba essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro 60 giorni e, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe, l'amministratore debba richiedere queste informazioni con lettera raccomandata.

Decorsi 30 giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili

## NEWS E APPROFONDIMENTI

(articolo 1130, comma 1, n. 6, Codice civile).

### **Comunicazione dei condomini per la precompilata**

La comunicazione ai fini della dichiarazione precompilata (Redditi o 730) contenente i dati di tutti i bonus edili sulle parti comuni non deve essere inviata, entro il prossimo 17 marzo (il 16 marzo 2025 è una domenica), dai condomini dei condomini minimi, senza amministratore. È questo uno dei tanti chiarimenti contenuti nelle nuove faq delle Entrate del 21.2.2025, che su questo tema ha superato la precedente Faq del 23.3.2022.

Ogni anno, con scadenza a regime del 16 marzo, gli amministratori di condominio devono inviare telematicamente alle Entrate, anche tramite intermediari abilitati, la comunicazione ai fini della dichiarazione precompilata (Redditi o 730) contenente i dati di tutti i bonus edili (bonus casa, ecobonus, sisma bonus, superbonus, bonus mobili, bonus verde, eliminazione delle barriere architettoniche al 75% ecc.) sulle parti comuni (specifiche tecniche approvate con il provvedimento dell'agenzia delle Entrate 53174/2024, che ha sostituito quelle del provvedimento 470370/2022).

### ***Esonero solo se tutti hanno optato per la cessione o lo sconto in fattura***

La normativa di questa comunicazione alle Entrate per la precompilata non prevede soglie minime per la trasmissione del dato. Inoltre, non è prevista la possibilità per il singolo condomino di esercitare opposizione all'inserimento dei dati nella dichiarazione precompilata.

Dal 2024, a partire dalle spese sostenute dal 2023 in poi, si applica l'esonero dalla trasmissione dei dati nel caso in cui, con riferimento alle spese sostenute nell'anno precedente per tutti gli interventi effettuati sulle parti comuni, tutti i condomini abbiano optato, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo dovuto.

Qualora, anche per un solo intervento, almeno uno dei condomini abbia optato per la detrazione d'imposta, gli amministratori di condominio o i soggetti assimilati sono tenuti alla trasmissione dei dati riferiti a tutti gli interventi effettuati nell'anno precedente sulle parti comuni, compresi quelli per i quali è stata esercitata da tutti i condomini l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto (provvedimento dell'agenzia delle Entrate 53174/2024).

Come già segnalato in precedenza, relativamente alla comunicazione relativa al 2023, nonostante questa esenzione sia prevista nel provvedimento 53174/2024 (che ha approvato il nuovo modello di comunicazione da utilizzare per le spese sostenute dal 2023 in poi), anche le istruzioni di compilazione del modello relativo al 2024 (come quelle per il 2023) continuano a prevedere, al paragrafo 4.2, che l'invio dei dati sia necessario anche per gli interventi agevolati con il superbonus del 110% per i quali il condominio non ha effettuato alcun bonifico parlante nell'anno per effetto della cessione del credito da parte di tutti i condomini ai fornitori o della fruizione del contributo mediante sconto.

### ***Esonero per i condomini minimi dal 2024***

Come in passato, l'invio della comunicazione per la precompilata per gli in-

## NEWS E APPROFONDIMENTI

terventi sulle parti comuni va sempre effettuato anche dai condomini minimi (quelli fino a otto condòmini), se è stato nominato l'amministratore, la cui nomina, ai sensi dell'articolo 1129 del Codice civile, non è obbligatoria se i condòmini non sono più di otto.

Nel caso di condomini minimi, senza amministratore, invece, in base alla nuova faq delle Entrate del 21 febbraio 2025, non vi è alcun obbligo di trasmissione all'anagrafe tributaria dei dati riferiti agli interventi edilizi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Si ritiene superata, quindi, la precedente Faq delle Entrate del 23 marzo 2022, in cui era stato detto che, in questo caso (condomini minimi, senza amministratore), l'invio doveva essere effettuato da parte del condomino incaricato, se uno o più condòmini, a cui è stata attribuita la spesa, avevano effettuato la cessione del credito. In quest'ultimo caso, il condomino incaricato doveva comunicare tutti i dati relativi alle spese riguardanti il condominio minimo, compilando anche le sezioni relative al credito ceduto (Faq delle Entrate del 23 marzo 2022, superata da quella del 21 febbraio 2025).

### *Esonero per i proprietari unici*

Considerando che, in caso di proprietario unico, nel modello di comunicazione della cessione del credito o dello sconto in fattura va indicato che si tratta di un condominio minimo senza amministratore (codice 2, come chiarito dalla Faq delle Entrate del 15 aprile 2021), era sorto il dubbio che anche in questi casi si dovesse inviare il modello per le spese sulle parti comuni.

Con l'esonero per i condomini minimi, senza amministratore, introdotto dalla Faq delle Entrate del 21 febbraio 2025, questi dubbi sono superati e scatta l'esonero anche per i proprietari unici.

### **Rimborso totale o parziale delle spese**

Se le spese sostenute per i lavori di ristrutturazione sono state interamente restituite dal Comune (o, si ritiene, da altri soggetti, come ad esempio, la Regione), la detrazione non può essere usufruita dai condòmini, in quanto questa spetta solo per le spese che sono sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti (articolo 16 *bis*, comma 1, Tuir; circolare 2/E/2020). Pertanto, l'amministratore di condominio non deve inviare all'agenzia delle Entrate la comunicazione relativa a tali spese per lavori effettuati sulle parti comuni, né rilasciare ai condòmini la relativa certificazione.

Solo se il rimborso è parziale, l'amministratore deve inviare la comunicazione alle Entrate e la certificazione ai condòmini, indicando esclusivamente le spese effettivamente rimaste a carico del condominio, con le relative quote attribuite ai condòmini (Faq del 21 febbraio 2025).

### **Proroghe**

In deroga alla scadenza ordinaria del 16 marzo, prevista dall'articolo 16 *bis*, comma 4, DI 124/2019, per la trasmissione telematica all'agenzia delle Entrate da parte dei soggetti terzi dei dati relativi a oneri e spese sostenuti dai contribuenti nell'anno precedente e alle spese sanitarie rimborsate (nonché dei dati relativi alle spese individuate dai decreti del Mef emanati ai sensi dell'articolo 3,

## NEWS E APPROFONDIMENTI

comma 4, Dlgs 175/2014), sono state previste queste proroghe:

1. al 4 aprile 2024, per le spese sostenute nel 2023 (provvedimento dell'agenzia delle Entrate 53174/2024);
2. al 31 marzo 2023, per le spese sostenute nel 2022 (articolo 3, comma 10 *novies*, DI 198/2022);
3. al 19 aprile 2022, per le spese sostenute nel 2021, con il paradosso che la comunicazione di opzione di cessione del credito o sconto in fattura poteva essere inviata alle Entrate entro il 29 aprile 2022 (cioè dopo la comunicazione per la precompilata).

### ***Comunicazione con tutti i bonifici pagati dall'amministratore e flag pagamento per i rimborsi delle quote entro il 31 dicembre***

Per le spese edili condominiali pagate nell'anno dall'amministratore di condominio con bonifico parlante, ad esempio, nel 2024, i condòmini possono scomputare dalle imposte la relativa detrazione, solo se rimborsano all'amministratore la propria quota millesimale entro la data della scadenza dell'invio del modello Redditi relativo all'anno di sostenimento della spesa da parte dell'amministratore (circolare 122/E/1999, par. 4.8), cioè, nell'esempio, entro il 31 ottobre 2025, per il modello Redditi 2025 per il 2024.

Le Faq hanno confermato che, per motivi di semplificazione (e, aggiungiamo noi, per consentire l'invio del modello entro il 16 marzo dell'anno successivo ai suddetti bonifici parlanti), l'amministratore deve:

1. indicare nel campo 26 della comunicazione l'importo della spesa attribuita, in base al piano di riparto, al soggetto il cui codice fiscale è indicato nel campo 25; in quest'ultimo campo, l'amministratore indica colui che gli è stato segnalato come tale dal proprietario, mentre, in assenza di questa comunicazione da parte del proprietario, indica semplicemente il proprietario medesimo, senza tenere conto dell'intestazione del conto bancario/postale utilizzato dal proprietario o da altri per il pagamento della quota condominiale;
2. indicare nel campo 28 "flag pagamento" se il condomino ha pagato, entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento, completamente o parzialmente la quota attribuita. Solo queste quote attribuite e pagate interamente entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento sono inserite nella precompilata, mentre le quote pagate parzialmente o non corrisposte entro tale data sono esposte solo nel foglio informativo. In quest'ultimo caso, il contribuente che paga la sua quota prima della presentazione della dichiarazione può modificare la dichiarazione precompilata aggiungendo l'onere sostenuto (Faq del 21 febbraio 2025).

### ***Compilazione del modello***

Nel campo 27 della comunicazione alle Entrate per la precompilata va riportato l'importo della spesa attribuita al soggetto, la quale deve comprendere le eventuali quote non versate dal condomino al condominio per cessione del credito a fornitori o contributo mediante sconto.

In pratica, va sempre attribuita al condomino la quota al lordo delle eventuali cessioni o sconti in fattura (pertanto anche nel caso in cui quest'ultimo non l'abbia versata al condominio per effetto della cessione del credito al fornitore o lo

## NEWS E APPROFONDIMENTI

sconto in fattura).

Per evitare, però, che l'agenzia delle Entrate riporti questa spesa detraibile nella dichiarazione precompilata, in caso di sua cessione a terzi o sconto in fattura, nella voce 29, relativa al credito ceduto o contributo mediante sconto, va indicato:

- che è stata effettuata la cessione del credito al fornitore o lo sconto in fattura (codice 2 delle specifiche tecniche);
- che è stata effettuata la cessione del credito a soggetti diversi dai fornitori (codice 1).

### **Sanzioni**

Si ricorda che l'omessa, tardiva o errata comunicazione dei dati per la precompilata relativi agli interventi sulle parti comuni condominiali non rientra fra le cause di decadenza dalle detrazioni fiscali, ma comporta l'applicazione della sanzione dell'articolo 3, comma 5 *bis*, del Dlgs 175/2014, pari a 100 euro per ogni comunicazione, con un massimo di 50.000 euro.

Nei casi di errata comunicazione dei dati, la sanzione non si applica se la trasmissione dei dati corretti è effettuata entro i 5 giorni successivi alla scadenza, ovvero, in caso di segnalazione da parte dell'agenzia delle Entrate, entro i 5 giorni successivi alla segnalazione stessa. Se la comunicazione è correttamente trasmessa entro 60 giorni dalla scadenza prevista, la sanzione è ridotta a un terzo (33 euro) con un massimo di 20.000 euro.

## NEWS E APPROFONDIMENTI

## APPALTO

# Bonus fiscali e inadempimento dell'appaltatore: tra perdita di chance e risarcibilità del danno

a cura di Nicola A. Maggio



*Quando il bonus fiscale sfuma per colpa dell'appaltatore, il committente può ottenere un risarcimento. I Tribunali italiani si sono pronunciati in modo diverso: per Torino l'onere della prova è determinante e la richiesta può essere rigettata, mentre Milano apre alla risarcibilità del danno basandosi sul valore dell'immobile.*

Negli ultimi anni, i bonus edilizi hanno rappresentato una leva fondamentale per il settore immobiliare e delle costruzioni.

Tuttavia, la loro complessa regolamentazione e le difficoltà di accesso ai benefici hanno generato un ampio contenzioso, soprattutto nei casi in cui l'inadempimento dell'appaltatore abbia compromesso l'accesso alle agevolazioni fiscali da parte dei committenti.

Due recenti sentenze - Tribunale di Torino n. 6182/2024 e Tribunale di Milano n. 356/2025 affrontano il tema della risarcibilità del danno da mancata fruizione

## NEWS E APPROFONDIMENTI

delle detrazioni fiscali (perdita di chance), offrendo un quadro interessante sull'orientamento della giurisprudenza di merito italiana.

### **La perdita di chance**

Il danno da perdita di chance si configura quando un soggetto perde la concreta possibilità di ottenere un vantaggio economico per un fatto illecito o un inadempimento. Si distingue dal danno futuro, perché la chance è una possibilità già esistente nel patrimonio del danneggiato, e la sua perdita è un danno attuale (Cass. 10 gennaio 2007, n. 238).

Il concetto nasce nella dottrina francese (Chabas, 1996; Viney, 1982) ed è stato accolto in Italia a partire dagli anni '90 (Cass. SU 500/1999), trovando applicazione in vari ambiti: responsabilità medica (Cass. 4 marzo 2004, n. 4400), danno da mancata promozione (Cass. 18 gennaio 2006, n. 852), illecito amministrativo (Cons. Stato, n. 5323/2006).

Nel caso di appalti e incentivi fiscali, la perdita di chance si verifica quando l'inadempimento dell'appaltatore impedisce la fruizione di un bonus edilizio, privando il committente della possibilità concreta di ottenere il beneficio. Tuttavia, la giurisprudenza è rigorosa nella prova; come vedremo la sentenza del Tribunale di Torino n. 6182/2024 ha rigettato una richiesta risarcitoria in tal senso perché il condominio (parte attrice) non ha dimostrato che il bonus sarebbe stato effettivamente ottenuto senza l'inadempimento.

Resta aperto un dibattito sulla natura del danno: alcuni lo qualificano come danno emergente, poiché incide su un'entità patrimoniale già esistente (Gazzoni, 1999; Busnelli, 1989), altri come "danno futuro", perché compromette un guadagno futuro (Cass. 25 settembre 1998, n. 9598).

L'orientamento attuale propende per una tesi intermedia: il danno è risarcibile, ma solo se la chance persa è seria e concreta e se la sua quantificazione avviene applicando un coefficiente di riduzione basato sulla probabilità di successo (Cass. 18 marzo 2003, n. 3999).

### **L'orientamento del Tribunale di Torino: la richiesta risarcitoria è rigettata per difetto di prova**

La sentenza n. 6182/2024 del Tribunale di Torino ha affrontato un caso in cui un condominio aveva stipulato un contratto di appalto per il rifacimento di balconi e frontalini con l'intento di usufruire del Bonus Facciate 90%.

L'appaltatore, tuttavia, non ha mai avviato i lavori, portando alla risoluzione del contratto per inadempimento. Il condominio ha quindi richiesto il risarcimento per il danno derivante dalla perdita dell'agevolazione fiscale.

Il giudice ha respinto la richiesta, affermando che il danno da mancata fruizione delle detrazioni fiscali è risarcibile solo se viene dimostrato con criteri probabilistici che il beneficio fiscale sarebbe stato effettivamente ottenuto senza l'inadempimento dell'appaltatore.

La sentenza sottolinea che «il danno da mancata fruizione di detrazioni fiscali risulta risarcibile qualora, sulla scorta di criteri probabilistici, si accerti che il risultato auspicato sarebbe stato conseguito senza il negligente adempimento dell'appaltatore».

## NEWS E APPROFONDIMENTI

Nella sentenza viene altresì richiamato un precedente (Trib. Roma, sez. X, 13 febbraio 2024, n. 21607).

Tuttavia, nel caso concreto, il condominio non aveva dimostrato la conformità dell'edificio alle prescrizioni normative richieste, né di aver espletato tutti gli adempimenti necessari per ottenere l'agevolazione.

### **L'onere della prova sulla perdita della detrazione**

Il Tribunale ha ribadito che non basta dimostrare l'inadempimento dell'appaltatore per ottenere il risarcimento del danno, ma è necessario provare che, in assenza dell'inadempimento, il condominio avrebbe certamente ottenuto il beneficio fiscale. Il giudice osserva, infatti, che «nella fattispecie, non è stata raggiunta la prova della conformità dell'edificio alle prescrizioni normative richieste al fine di ottenere il predetto bonus, come dell'esecuzione di tutti gli adempimenti necessari».

### **L'orientamento del Tribunale di Milano: il danno è risarcibile se incide sul valore dell'immobile**

Diversa è la conclusione della sentenza n. 356/2025 del Tribunale di Milano, che riguarda un contratto d'appalto per lavori di efficientamento energetico su un immobile privato, finalizzato a usufruire del Superbonus 110%. In questo caso, l'appaltatore non ha rispettato il termine essenziale del 30 settembre 2022 per completare almeno il 30% dell'opera, determinando la perdita definitiva del beneficio fiscale.

Il Tribunale ha ritenuto che l'inadempimento fosse imputabile all'appaltatore e ha accolto la richiesta di risarcimento del danno, ma con un criterio innovativo.

L'aspetto rilevante è che in questo caso il danno non è stato quantificato in base all'importo del Superbonus perduto, bensì sulla base del mancato incremento di valore dell'immobile che sarebbe derivato dai lavori.

Nella sentenza si legge «poiché l'incentivo fiscale di cui si discute non prevede il pagamento diretto di somme in favore del beneficiario ma piuttosto la possibilità per lo stesso di ottenere una determinata opera sostanzialmente "a costo zero", il danno patrimoniale effettivamente patito deve individuarsi nel mancato conseguimento di quella stessa opera».

Tale orientamento, che pur confermando la necessità di una prova del danno, introduce un criterio di risarcibilità basato sul mancato incremento di valore dell'immobile, anziché sull'ammontare del bonus perduto.

Questo approccio è particolarmente interessante perché da un lato evita il rischio di riconoscere un indennizzo pari all'intero valore della detrazione fiscale, che in alcuni casi potrebbe portare a un arricchimento indebito del committente e dall'altro lato consente comunque di riconoscere il pregiudizio subito, tenendo conto del fatto che il mancato intervento edilizio può avere un impatto oggettivo sul valore dell'immobile, quantificabile tramite una perizia tecnica.

Ad avviso di chi scrive, questa impostazione sembra in linea con i principi di equità e giustizia sostanziale. Infatti, non si risarcisce il bonus fiscale in sé, ma le conseguenze reali che la sua perdita ha determinato sul patrimonio immobiliare del committente. Si tratta di una soluzione che potrebbe rappresentare un modello per future pronunce in materia.

## NEWS E APPROFONDIMENTI

Un ulteriore precedente interessante sul tema è rappresentato dalla sentenza del Tribunale di Milano n. 7343 del 24 luglio 2024, che ha affrontato un caso analogo relativo al Bonus Facciate 90%. In quella circostanza, l'appaltatore non aveva avviato i lavori nei tempi previsti, causando la perdita dell'agevolazione fiscale per il committente.

Il Tribunale ha dichiarato la risoluzione del contratto per inadempimento, affermando che «l'inadempimento dell'appaltatore ha determinato la perdita del beneficio fiscale previsto dal c.d. 'Bonus Facciate' in favore del committente». Tuttavia, ha rigettato la richiesta di applicare una penale per il ritardo nell'inizio dei lavori, poiché «la clausola penale prevista nel contratto per il ritardo nell'inizio dei lavori non è applicabile al caso di inadempimento totale, essendo stata pattuita esclusivamente per l'ipotesi di ritardo».

Nonostante ciò, il Tribunale ha riconosciuto la validità della clausola che prevedeva una sanzione economica specifica per la perdita del bonus fiscale e ha condannato l'appaltatore al pagamento della penale prevista nel contratto, stabilendo che «la penale di euro 20.000,00 prevista per la perdita del 'Bonus Facciate' deve essere corrisposta dal convenuto al committente».

Questa pronuncia è particolarmente significativa perché evidenzia l'importanza di prevedere nei contratti di appalto specifiche clausole penali per tutelare il committente in caso di perdita delle agevolazioni fiscali dovute all'inadempimento dell'impresa. Se tali clausole fossero più diffuse, si potrebbero evitare molte controversie legate alla quantificazione del danno in giudizio.

### Conclusioni

In sintesi, le recenti pronunce confermano tutte che il danno da mancata fruizione delle detrazioni fiscali è risarcibile solo se il committente fornisce prove concrete della perdita subita.

Dall'analisi delle tre sentenze emerge altresì la necessità di un maggiore coordinamento giurisprudenziale su questo tema.

L'approccio più convincente sembra essere quello del Tribunale di Milano, che offre un criterio oggettivo ed equo per la quantificazione del danno, evitando sia il rischio di rigetti indiscriminati sia quello di riconoscere un indennizzo automatico.

Un possibile punto di equilibrio potrebbe essere il seguente quello di accertare l'inadempimento dell'appaltatore come condizione preliminare per il risarcimento e successivamente prevedere un doppio criterio di quantificazione del danno: (1) se il committente dimostra che avrebbe certamente ottenuto l'agevolazione, il risarcimento può essere parametrato alla perdita del beneficio fiscale ovvero in alternativa (2) il risarcimento può essere commisurato al mancato incremento di valore dell'immobile o ai costi aggiuntivi sostenuti per completare i lavori.

La materia è in continua evoluzione e resta da vedere se la Cassazione o il legislatore interverranno per colmare le incertezze e garantire una maggiore uniformità di trattamento.

## NEWS E APPROFONDIMENTI

## L'ESPERTO RISPONDE

# Le soluzioni degli esperti dei casi più controversi

**I risarcimenti per calamità non incidono sui benefici**

*In un condominio, un importante evento atmosferico ha determinato la caduta di alcune parti della facciata, che è stata successivamente riparata, beneficiando del bonus edilizio al 50 per cento. La compagnia assicuratrice ha, poi, indennizzato parzialmente tale danno. L'amministratore condominiale dovrà tenere conto di questo indennizzo nella redazione del documento che rilascerà ai singoli condòmini, per l'inserimento della detrazione nei rispettivi dichiarativi?*

Il rimborso parziale erogato dalla compagnia di assicurazione non riduce la detrazione spettante. È consultabile, al riguardo, la pagina 28 della circolare 17/E/2023, ove si tratta dell'indennizzo assicurativo corrisposto a seguito di un evento catastrofico che ha determinato un danno all'immobile. Secondo tale circolare, «l'indennizzo assicurativo corrisposto a seguito del verificarsi di un evento che ha comportato un danno all'immobile (generalmente un incendio), non costituendo un rimborso direttamente collegato alle spese necessarie al ripristino dello stabile, non deve essere sottratto dalle spese eventualmente sostenute per l'effettuazione di interventi che danno diritto alla detrazione e che, quindi, potranno considerarsi rimaste interamente a carico dal contribuente». In sostanza, poiché l'indennizzo di cui si discute non può dirsi "direttamente" collegato alle spese necessarie al ripristino del fabbricato, il suo importo non dovrà essere decurtato da quello delle spese sostenute per i lavori detraibili. Di conseguenza, le spese di ripristino sostenute sono da considerare interamente rimaste a carico dei contribuenti che le hanno effettuate e, pertanto, interamente detraibili.

**Sismabonus per parti comuni considerate in modo oggettivo**

*Si intende realizzare un intervento sismabonus, ex articolo 16 del DL 63/2013, con riduzione di due classi di rischio. L'immobile su cui si effettua l'intervento è un edificio composto da due unità abitative accatastate e quattro unità a uso magazzino (accatastamento C/2). Tale immobile è posseduto da un unico proprietario, e gli interventi sono realizzati sulle parti comuni degli edifici. Ai fini del calcolo dei massimali di spesa, si possono conteggiare anche gli immobili a uso magazzino (come previsto per gli interventi su parti comuni)? Lo si chiede in quanto, in sede interpretativa, l'agenzia delle Entrate ha ritenuto che la detrazione sia applicabile «se gli interventi antisismici sono realizzati sulle parti comuni di edifici» (circolare 19/E/2020). In altre parole, secondo questa interpretazione, deve trattarsi di parti comuni a più unità, e non necessaria-*

## NEWS E APPROFONDIMENTI

*mente di parti comuni a più possessori. Alla stregua di questa interpretazione, si chiede, inoltre, se è applicabile il beneficio dell'85%, anziché quello dell'80%, previsto per le abitazioni autonome.*

Nel caso descritto, siamo in presenza di un minicondominio con unico proprietario e, ai fini del calcolo dei massimali di spesa per il sismabonus, con riduzione di due classi di rischio (pari a 96mila euro per ciascuna unità), è possibile conteggiare sia le unità abitative che le unità a uso magazzino (categoria C/2), in quanto gli interventi da sismabonus sono realizzati sulle parti strutturali comuni alle singole unità (articolo 1, comma 37, della legge 234/2021, di Bilancio per il 2022; articolo 16 del DL 63/2013, convertito in legge 90/2013; si vedano anche le circolari 24/E e 30/E del 2020 e la guida al sismabonus su [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)).

Secondo, poi, la circolare 19/E/2020, la detrazione sismabonus spetta anche se gli interventi riguardano le parti comuni "in senso oggettivo", riferibili a più unità immobiliari distintamente accatastate, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari. Pertanto, nel caso specifico, essendo l'edificio di proprietà di un unico soggetto, le parti comuni su cui vengono eseguiti gli interventi sono riferibili sia alle unità abitative che a quelle a uso magazzino. Tuttavia, essendoci gli estremi di applicazione del superbonus per gli interventi antisismici sui condomini, la percentuale di detrazione applicabile è del 70 per cento, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024, ridotta al 65% dal 1° gennaio 2025, sempre che il provvedimento abilitativo dei lavori sia stato presentato anteriormente al 15 ottobre 2024.

Infatti, fino a quando è vigente il superbonus per i condomini (31 dicembre 2025, articoli 119 e 121 del DL 34/2020, convertito in legge 77/2020), non è possibile optare per il più conveniente sismabonus ordinario, applicabile, fino al 31 dicembre 2024, con la maggiore aliquota fino all'85 per cento, ridotta al 50% dal 1° gennaio 2025. Quindi, il limite massimo di spesa ammesso al sismabonus è pari a 96mila euro, cifra moltiplicata per il numero totale di unità immobiliari presenti nell'edificio (due unità abitative + quattro unità a uso magazzino), ossia 576mila euro. Su tale importo, sarà possibile calcolare la detrazione del 70% per le spese sostenute fino al 31 dicembre.

### **Sconto in fattura o cessione del credito ancora possibili per spese sostenute nel 2024 e nel 2025 a determinate condizioni**

*Un condominio sta sostenendo interventi Superbonus sulle parti comuni. La Cilas e la delibera assembleare per l'approvazione dei lavori sono anteriori al 17 febbraio 2023 e sono stati completati due Sal nel 2023 e nel 2024. Si chiede se è possibile continuare ad optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito anche per le spese sostenute nel 2025.*

L'agenzia delle Entrate ha confermato la possibilità di poter optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito anche per le spese sostenute nel 2024 e nel 2025 a condizione che siano soddisfatte congiuntamente tutte le condizioni:

- Cilas depositata entro il 17 febbraio 2023;
- Delibera assembleare per l'approvazione dei lavori antecedente al 17 febbraio 2023 - nel caso di lavori effettuati sulle parti comuni condominiali;

## NEWS E APPROFONDIMENTI

- Siano stati effettuati lavori, con il sostenimento delle relative spese, entro il 30 marzo 2024 (condizione introdotta dall'articolo 1, comma 5, DI 39/2024 – L. 67/2024).

Relativamente all'ultima condizione, l'agenzia delle Entrate ha chiarito che, per sostenimento delle spese entro il 30 marzo 2024 si considera:

- la data di ordine del pagamento a mezzo bonifico bancario per le fatture per le quali non si è optato per lo sconto in fattura oppure si è optato per lo sconto parziale;
- la data di emissione della fattura nel caso di fatture con sconto integrale con Superbonus 110%.

### **Non rientrano le spese sostenute dal general contractor per le attività propedeutiche all'inizio dei lavori**

*Un Condominio ha deliberato nel corso del 2022 l'esecuzione di interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico di cui all'articolo 119 DI 34/2020 e di aver presentato nel mese di novembre 2022 la Cilas.*

*A causa di ritardi da parte dell'impresa incaricata per l'esecuzione dei lavori il Condominio si è trovato costretto a trovare un'altra impresa per l'esecuzione dei lavori. A fine 2023 è subentrata dunque un'altra impresa nel contratto di appalto.*

*Alla data del 30 marzo 2024 il Condominio non ha sostenuto alcuna spesa per interventi realizzati, le uniche spese sostenute a tale data, dall'impresa esecutrice, sono le spese propedeutiche all'inizio dei lavori (spese tecniche, oneri di urbanizzazione) e le spese preparatorie del cantiere (installazione dei ponteggi). Si chiede se è possibile optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito per le spese sostenute, da parte del Condominio, nel corso del 2024 e nel 2025.*

L'articolo 1, comma 5, DI 39/2024 – legge 67/2024 ha introdotto un'ulteriore condizione per l'esercizio delle opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura, prevedendo tale possibilità in presenza, oltre alle condizioni già previste (Cilas depositata entro il 17 febbraio 2023 e delibera assembleare di approvazione lavori antecedente il 17 febbraio 2023), di spese sostenute, per interventi realizzati, entro il 30 marzo 2024.

L'agenzia delle Entrate relativamente a quanto previsto dall'articolo 1, comma 5, DI 39/2024 ha chiarito che la condizione può essere rispettata anche nel caso in cui le spese vengano sostenute dal *General Contractor*, entro il 30 marzo 2024, purché le stesse si riferiscano ad interventi realizzati. L'agenzia delle Entrate, con la risposta 26/2025, ha chiarito che non rientrano nella definizione di spese sostenute per interventi realizzati le spese sostenute dal *General Contractor* per le attività propedeutiche all'inizio dei lavori (spese tecniche, oneri di urbanizzazione) e le spese preparatorie del cantiere (i.e. installazione dei ponteggi e acquisto di materiali).



**Newsletter realizzata da 24 ORE Professionale in collaborazione con ASPPI**

**Proprietario ed Editore:** Il Sole 24 Ore S.p.A.

**Sede legale e amministrazione:** Viale Sarca 223 - 20126 Milano

**Redazione:** 24 ORE Professionale

**© 2025 Il Sole 24 ORE S.p.a.**

**Tutti i diritti riservati.**

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.