



ROSARIO DOLCE

IL BONUS FACCIATE IN CONDOMINIO

TUTTE LE PROCEDURE DA SEGUIRE
PIANIFICAZIONE DELLE ASSEMBLEE
FORMULARI - VERBALI
CON APPENDICE TECNICO-LEGISLATIVA



INTRODUZIONE

Il bonus facciate è l'incentivo fiscale "edonistico". Gli interventi che possono godere della detrazione sono quelli da effettuare sulle strutture opache della facciata, sui balconi e sugli ornamenti e i fregi architettonici. Per facciata, si intendono i muri perimetrali dell'edificio, compresi, ad esempio, i muri degli attici anche se questi sono in posizione arretrata rispetto al perimetro dell'edificio.

Con il bonus facciate, pertanto, si ammira l'estetica e il decoro architettonico del fabbricato, ma si strizza l'occhio anche all'efficientamento energetico. L'agevolazione si aggiunge a quelle già in vigore, quali: il bonus ristrutturazione, bonus mobile, detrazioni per il risparmio energetico, bonus verde.

I vantaggi dello strumento ideato dal legislatore nel 2020 sono più ampi di quanto si possa pensare e non solo per l'alta percentuale dello "sconto" fiscale: pari al 90% del valore complessivo dell'intervento. L'incentivo fiscale, se comparato con quello del Superbonus di cui al Decreto Rilancio, ha dei vantaggi pratici operativi non indifferenti, visto l'assenza dei vincoli oggettivi e soggettivi escogitati esclusivamente per il secondo. In tema di condominio, anche le maggioranze assembleari sono diverse e si distinguono a seconda se l'intervento importi un vantaggio energetico o meno.

Il presente volume è un "affresco" della agevolazione fiscale, visto anche l'estensione, per il corrente anno di imposta, delle opzioni per la gestione del "credito d'imposta" da parte del contribuente (vedasi, sconto in fattura o della cessione del credito). Il testo, infine, esamina la fattibilità dell'intervento negli edifici condominiali e scopre alcuni dei suoi segreti più nascosti, quali il possibile incremento del valore economico dei singoli immobili.

INDICE

Introduzione	p.1
1. Il carattere normativo	p.3
1.1. Le prospettive future del “bonus facciata”: ecco cosa ci attende	p.5
2. Elenco della documentazione per beneficiare dell’agevolazione fiscale	p.7
3. I soggetti che possono beneficiare dell’agevolazione: condòmini e conviventi	p.9
4. Cessione del diritto alla detrazione e plusvalenze	p.11
5. L’ubicazione del fabbricato	p.13
6. La facciata: identificazione	p.16
7. Gli interventi per l’efficientamento energetico	p.20
8. Intervento sui balconi (parti private?)	p.23
9. Balconi (una parte del contrasto presente in giurisprudenza)	p.26
10. Appalto tra balconi e facciata: il ruolo dell’amministratore	p.28
11. Lo stato di riparto delle spese	p.31
12. Il limite del decoro architettonico	p.34
13. Le maggioranze assembleari, tra bonus facciate e superbonus: la pianificazione delle sedute assembleari	p.37
14. Ricostruzione del condominio dopo il sisma: più facile con il DL sblocca cantieri	p.42
15. Parti pericolanti sulla facciata: come si deve comportare l’amministratore di condomino	p.44
16. Finanziamento delle opere	p.45
Appendice Legislativa	p.51
Riferimenti Normativi	p.52
Appendice Tecnico-Legislativa	p.56