



*SUPERBONUS
110%*

ASPETTI PROCEDURALI IN CONDOMINIO

Webinar 11 dicembre 2021

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

Silvia Menichetti

Direzione Edilizia, Ambiente e Territori

CONDOMINIO: le procedure per deliberare

Approvazione
lavori in
condominio cosa
serve?



**assemblea
straordinaria**



I PRINCIPALI STEP

- individuazione dei lavori
- selezione dei professionisti e dei soggetti esecutori (e successivi contratti professionali e di appalto)
- esame degli elaborati relativi alla valutazione sismica/efficienza energetica e autorizzazione a compiere i successivi adempimenti (redazione degli elaborati progettuali, del capitolato, necessari sia per affidare l'esecuzione dei lavori, sia per effettuare le procedure edilizie).
- definizione delle modalità di pagamento
- approvazione del piano di riparto della spesa



La richiesta può essere sollecitata da almeno due condòmini che rappresentino un 1/6 del valore o da un solo condominio se si tratta innovazioni

SUPERCONDOMINIO (composto da più edifici separati e da più condomini legati tra loro da alcune parti comuni)
partecipano i rappresentanti eletti da ogni condominio

Su iniziativa
dell'amministratore

CONDOMINIO: le procedure per deliberare

**MAGGIORANZA
SEMPLIFICATA**
**maggioranza degli
interventuti**
**e almeno un 1/3 terzo
del valore dell'edificio**



per l'approvazione degli **interventi** e degli
eventuali **finanziamenti nonché per l'adesione
all'opzione per la cessione/sconto**

**ASSEMBLEE IN
VIDEOCONFERENZA**



Previo consenso **della maggioranza dei
condomini**, *da acquisire in forma scritta prima
della riunione*

Possibile anche la modalità «mista»



*Le delibere dell'assemblea vincolano tutti i
condomini compresi quelli dissenzienti*

Questioni pratiche

- Clausole pattizie all'interno del verbale di assemblea: è possibile inserire **dichiarazioni di impegno da parte di uno o più condomini.**
- Le decisioni sul Superbonus **non sono delegabili ad una commissione ristretta di condomini**
- **Condominio minimo** (anche 2 soli proprietari): è considerato a tutti gli effetti un condominio. Per i lavori sulle parti comuni serve l'unanimità.
- **Criterio di ripartizione delle spese: la deroga** al criterio legale deve essere prevista da regolamento o da delibera approvata all'unanimità (la detrazione si calcola sulle spese imputate in base a tabella millesimale o secondo i criteri individuati dall'assemblea).

Questioni pratiche

- **Delega a terzi per l'assemblea:** è possibile delegare un altro condominio o un proprio consulente(avvocato, commercialista ecc.). La delega deve esser scritta.
- In presenza di **comproprietari** in assemblea ha diritto di partecipare un solo rappresentante.
- L'approvazione dei lavori straordinari compete all'assemblea con l'eccezione di quelli **urgenti**.

Questioni pratiche

- **Cappotto parziale a favore di un singolo condomino:** il singolo condomino può realizzare a propria cura e spese ogni opera prevista dall'art 119 (previo consenso dell'assemblea) ricorrendo tutti gli altri requisiti
- **Proprietari di più unità:** si calcola una «testa» sola. Le quote millesimali sono invece rappresentate dal valore delle singole proprietà espresso in millesimi.
- **Unità immobiliari in locazione:** sì al Superbonus per il conduttore con contratto registrato + consenso proprietario