

## Il Commento Condominio

# L'entrata in vigore del decreto cessioni e gli ulteriori interventi trainati nelle proprietà dei singoli condòmini

di Luca Savi - coordinatore scientifico Unai Bergamo  
03 Marzo 2023

**NT+** Contenuto esclusivo Norme & Tributi Plus

Come noto il decreto legge 11 del 16 febbraio 2022, oltre ad imporre un improvviso quanto inaspettato arresto alla possibilità di cessione dei crediti fiscali generati dai lavori di eco e sismabonus, con inevitabili conseguenze sulla possibilità dei condòmini di intraprendere nuove iniziative di riqualificazione energetica e sismica degli stabili, ha portato, di riflesso, nuovi coni d'ombra sugli interventi condominiali già intrapresi. In particolare ci si domanda legittimamente cosa accade, in punto cedibilità dei crediti, se dopo aver deliberato i lavori di risanamento degli edifici condominiali e depositato il relativo titolo, il condominio intenda effettuare ulteriori lavori, non oggetto della delibera iniziale.

## Excursus sui provvedimenti

Per rispondere al quesito che precede è necessario preliminarmente circoscrivere il perimetro normativo di un legislatore, di certo, ipertrofico, che ci ha condotto fino all'emanazione del decreto cessioni. In primis, l'articolo 119 comma 13-ter del Dl 34/2020 per l'avvio delle opere di cui al superbonus 110% ha introdotto un nuovo titolo di carattere per così dire spurio: è sufficiente infatti la presentazione di una particolare comunicazione di inizio lavori asseverata ( Cilas o Cila superbonus) in cui il professionista incaricato non attesta lo stato legittimo del fabbricato ma solo il titolo che ha legittimato la costruzione dell'opera.

Il comma 13-quinquies del citato articolo prevede ulteriormente che per quanto attiene ai lavori afferenti al superbonus le eventuali varianti successive, a differenza di quanto previsto dall'articolo 6-bis del Dpr 380/2001 (testo unico dell'edilizia), secondo il quale le ulteriori opere devono essere autorizzate con separata comunicazione (Cila), possano essere comunicate alla fine dei lavori costituendo «integrazione della Cila presentata». Da quanto esposto fin qui possiamo trarre una prima considerazione di assoluta rilevanza: la variante alla Cilas non sposta la data del titolo autorizzativo, quindi il termine rilevante ai fini fiscali, e per le implicazioni conseguenti al Dl cessioni permane quella cristallizzata con l'invio della Cilas.

## I tempi di approvazione di delibere e Cilas

In secundis è necessario rendere conto della portata delle modifiche introdotte in tema di lavori condominiali di riqualificazione energetica e sismica dal combinato disposto dell'articolo 9 del Dl 176/2022, (Aiuti-quater) e dell'articolo 1, comma 894 della legge 197/2022 (Legge di Bilancio 2023), secondo il quale i condòmini potranno godere della detrazione del 110% per i lavori in parola sostenuti nell'anno 2023 solamente laddove sia stata approvata la delibera di esecuzione dei lavori entro il 18 novembre 2022 e la relativa Cilas sia stata presentata entro il 31 dicembre 2022 oppure sia stata assunta valida delibera assembleare tra il 19 ed il 24 novembre 2022 e sia stata presentata la Cilas connessa entro il 25 novembre.

Come noto la delibera e la Cilas assunte fuori dai predetti termini comportano la riduzione della detrazione al 90% per i lavori conclusi nel 2023, al 70% per quelli conclusi nel 2024 e al 65% per i lavori terminati nel 2025. Ultima tessera di questo variegato mosaico normativo è quella introdotta con citato Dl 11/2023, secondo il quale, in caso di condomini, possono essere ceduti, anche mediante sconto in fattura, i crediti derivanti da superbonus solamente laddove risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti inoltrata la relativa Cilas prima dell'entrata in vigore del decreto de quo, vale a dire prima del 17 febbraio 2023.

### **La delibera di integrazione lavori successiva al 17 febbraio**

Questa doverosa premessa ci consente ora di rispondere al quesito posto inizialmente: i lavori di riqualificazione energetica del fabbricato condominiale introdotti con variante alla Cilas dopo l'entrata in vigore del Dl 11/2023 possono essere proficuamente ceduti dal condominio? La risposta è solo parzialmente positiva. Invero quei lavori di riqualificazione energetica afferenti a quegli interventi "trainanti" e "trainati" che impattino sulle parti comuni del fabbricato condominiale, si pensi a titolo esemplificativo non esaustivo all'installazione di impianto fotovoltaico condominiale, piuttosto che alla sostituzione degli impianti di elevazione, assolveranno ad una sola delle prescrizioni imposte dal decreto cessioni. Da un lato, infatti, gli stessi ben potranno essere introdotti con variante alla Cilas, presentabile anche con la fine lavori, senza perciò alterare la data di presentazione del titolo abilitativo, che rimarrà perciò cristallizzata pre 17 febbraio 2023 in linea quindi col decreto cessioni.

Dall'altro presupposto necessario di tale integrazione è l'assunzione in seno al condominio di idonea delibera, che necessariamente interverrà in data successiva al 16 febbraio 2023, ricadendo quindi nella falciatura alla cedibilità dei crediti di cui al decreto citato. Si badi bene, nel caso descritto i condòmini potranno continuare a godere della detrazione prevista, 110% o 90% secondo il tempo di assunzione della iniziale delibera e relativa Cilas, ma dovranno necessariamente anticiparne i costi e godere direttamente della detrazione in 4 o 10 anni, a seconda dell'opzione esercitata, senza perciò poter usufruire dello sconto in fattura, che non nascondiamolo è sovente, verosimilmente, l'unica chance di riqualificare il patrimonio edilizio condominiale.

### **I lavori effettuati nei singoli appartamenti dei condòmini**

Diverso è invece, a giudizio di chi scrive, il caso degli interventi “trainati” effettuati dai singoli condòmini. Sia concesso qui un ulteriore breve excursus alla norma generativa del superbonus 110%, il Dl 34/2020, indispensabile per comprendere come le spese afferenti ai predetti lavori “trainati” afferenti alla proprietà dei singoli condòmini permangano oggetto di sconto in fattura e cessione anche dopo il Dl 11/2023. Infatti il modello di Cila superbonus previsto dal comma 13-ter dell'articolo 119 del decreto in parola, così come approvato dagli organi preposti nella seduta del 04 agosto 2021, prevede per gli edifici condominiali, possono convivere nella medesima Cilas interventi “trainanti”, da eseguirsi quindi sulle parti comuni condominiali (isolamento termico e/o sostituzione dell'impianto termico centralizzato) ed interventi “trainati”, da eseguirsi quindi sulle parti private cioè i singoli immobili dei condòmini.

Infatti il modello in parola, nella parte delle dichiarazioni del titolare, sezione b «Opere su parti comuni o modifiche esterne», reca tra le varie opzioni possibili quella nella quale si dichiara che le opere oggetto della Cilas riguardino sia parti comuni di un fabbricato condominiale sia parti dell'immobile di proprietà di singoli condòmini (opzione b.3), la successiva sezione 2 reca poi la possibilità di inserire i dati degli immobili privati oggetto di intervento.

## Conclusioni

Quanto sopra esposto rende pertanto evidente come interventi “trainati” relativi agli immobili di proprietà dei singoli condòmini, quali ad esempio installazione impianto fotovoltaico di proprietà privata, sostituzione di sistemi di riscaldamento individuale quanto piuttosto sostituzione di infissi, ben possano essere fatti oggetto di variante alla Cilas, mediante compilazione del citato quadro “b.3”, ciò come si è anzi detto non muta la data di presentazione della comunicazione di inizio lavori asseverata, che era quella già cristallizzata con la Cilas originaria.

A detta considerazione va necessariamente aggiunta quella secondo la quale detti lavori inferendo diritti dominicali dei singoli condòmini non necessitano di delibera assembleare, nemmeno laddove riguardino l'uso delle parti comuni, si pensi all'installazione dell'impianto fotovoltaico privato sul tetto dell'edificio condominiale come recentemente statuito dalla Cassazione con l'ordinanza 1337/2023. Da quanto esposto consegue che l'eventuale integrazione alla Cilas che contempli solamente lavori afferenti alle proprietà individuali dei condòmini, assolvano perfettamente alle prescrizioni di cui all'articolo 2 del Dl Cessioni, di talchè i condòmini interessati potranno continuare a godere per dette opere tanto della possibilità di ottenere lo sconto in fattura quanto di cedere il credito secondo le previgenti norme.