VERBALE

dell'Assemblea Straordinaria dei Comproprietari del caseggiato sito in Genova – Piazza De Marini civ. n. 3- tenuta a seguito di regolare invito in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima, il giorno 10 febbraio 2021 alle ore 17 nel corridoio al 1° piano di Piazza De Marini 3 Ge, per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Relazione sulla valutazione di interventi al 110% (Eco Bonus) o 90% con possibilità di cessione del credito o sconto in fattura. Decisione relativa sull'affidamento dell'incarico a tecnico per la valutazione. Delibere conseguenti.
- 2) Valutazione della necessità della ripresa dei lavori per il completamento della fase C.
Richiesta del proprietario int. 91 per rifacimento terrazzino su Piazza Banchi.
Richiesta della proprietaria int. 68 per eliminazione causa di infiltrazioni e danni.
Richiesta del proprietario int. 80 per restauro delle zone danneggiate dalle perdite delle tubazioni e ripristino dei terrazzini.
Richiesta per eliminazione infiltrazioni int. 81/85.
Sistemazione e rifacimento sfiati impianto riscaldamento.
Assegnazione lavori ad impresa.
Nomina Direttore Lavori, Coordinatore Sicurezza, Compenso Amministratore. DELIBERE.
- 3) Varie.

Sono presenti o validamente rappresentati:

1) Ing. Devan De Paolis per delega all'Arch. Valerio Tunesi	20,20/1000
2) Sig. Gianni Basetti per delega all'Arch. Valerio Tunesi	18,00/1000
3) Dott. Luca Ciferri per delega all'Arch. Valerio Tunesi	15,30/1000
4) Dott. Piero Agustoni per delega all'Arch. Valerio Tunesi	7,10/1000
5) Sig.ra Jole Perrazzelli per delega all'Arch. Valerio Tunesi	5,20/1000
6) Sig. Bruno Carcione per delega a Sig. Umberto Bollo	4,70/1000
7) SIT SpA per delega al Sig. Umberto Bollo	23,50/1000
8) Prof. Silvana Squillari per delega al Sig. Umberto Bollo	3,40/1000
9) Arch. Valerio Tunesi	16,20/1000
10) Dott. Aldo Alboreo Aceti	9,80/1000
11) Sig. Alessandro Zanone per delega al Dott. Aldo Alboreo Aceti	22,30/1000
12) Prof. Laura Amendola	14,80/1000
13) Dott. Alessandro Mennella e Dott. Carlotta Acampora	9,80/1000
14) Sig. Umberto Bollo	60,50/1000
15) Vanny per delega al Sig. Umberto Bollo	41,00/1000
16) Sig.ra Simona Tosto per delega alla Sig.ra Maria Pia D'Arenzo	12,80/1000
17) Sig. Simone Medica per delega al Dott. Aldo Alboreo Aceti	3,90/1000
18) Tazze Pазze snc per delega al Dott. Aldo Alboreo Aceti	13,30/1000
19) Arch. Amelia Baglietto	7,70/1000
20) Sig.ra Antonia Borlini per delega all'Arch. Amelia Baglietto	14,40/1000
21) Ing. Carmine Verrico per delega al Geom. Mauro Pedemonte	35,60/1000

Totale	359,50/1000

L'Assemblea nomina Presidente il Sig. Umberto Bollo e Segretario Gabriella Poggi.

Il Presidente inizia lo svolgimento dell'OdG.

PUNTO 1)

I presenti a lungo discutono sugli argomenti prendendo nota che il Super Bonus del 110% è escluso per il condominio.

Orientati sul Bonus facciate del 90% si chiede ad ogni condomino di esaminare la propria posizione se può fruire delle agevolazioni del 90% come da documento Agenzia delle Entrate (che si invierà con il presente verbale) da esaminare attentamente e poi inviare la risposta all'amministratore entro breve tempo.

L'Assemblea è orientata sullo sconto in fattura.

L'Assemblea è d'accordo di contattare in proposito un tecnico che segnalerà la Prof. Amendola ed il Dott. Alboreo Aceti comunicherà i nominativi di cinque ditte cui rivolgersi.

PUNTO 2)

Non si può deliberare causa mancanza del numero legale.

PUNTO 3)

I Dott. Mennella e Acampora richiedono i danni sui due terrazzini per macchie di ruggine provocate dalla rottura di tubazioni di sfiato sulla muratura esterna e sulla pavimentazione, per cui saranno ripresi i contatti con l'Assicurazione del caseggiato.

Il Sig. Bollo propone di chiedere alla Reale Mutua preventivo per la tutela legale.

La prossima Assemblea avrà luogo in data 3 marzo c.a. ore 17 e i presenti raccomandano a tutti i condomini una maggiore presenza o invio di delega affinché si possa deliberare nell'interesse comune.

Alle ore 19,15 ha termine l'Assemblea.

IL SEGRETARIO

firmato Gabriella Poggi

IL PRESIDENTE

firmato Umberto Bollo

2. L'AGEVOLAZIONE

In cosa consiste

L'agevolazione fiscale consiste in una detrazione dall'imposta lorda (Irpef o Ires) ed è concessa quando si eseguono interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, anche strumentali. Sono inclusi anche gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna.

Gli edifici devono trovarsi nelle zone A e B, come individuate dal decreto ministeriale n. 1444/1968, o in quelle a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

La detrazione è riconosciuta nella misura del **90%** delle spese documentate, sostenute nell'anno **2020** o, per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020.

La detrazione va ripartita in **10 quote annuali** costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

A differenza di altre agevolazioni per interventi realizzati sugli immobili, per il "bonus facciate" non sono previsti limiti massimi di spesa né un limite massimo di detrazione.

A chi spetta

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati e che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento.

In particolare, sono ammessi all'agevolazione:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale
- le società semplici
- le associazioni tra professionisti
- i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali).

La detrazione non può essere utilizzata da chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva.

Sono esclusi, per esempio, i titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfettario. Infatti, il loro reddito (determinato forfettariamente) è assoggettato a imposta sostitutiva.

Tuttavia, se essi possiedono anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, potranno usufruire del "bonus facciate".

Per usufruire dell'agevolazione, i beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base a un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, o da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

In particolare, i contribuenti interessati devono:

- possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento sull'immobile (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- detenere l'immobile in base a un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

La detrazione non spetta, invece, a chi è sprovvisto di un titolo di detenzione dell'immobile regolarmente registrato al momento dell'inizio dei lavori o al momento di sostenimento delle spese se antecedente, anche se provvede alla successiva regolarizzazione.

Sono inoltre ammessi a fruire della detrazione, purché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi, anche:

- i familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado)
- i conviventi di fatto, ai sensi della legge n. 76/2016.

Per questi contribuenti la detrazione spetta a condizione che:

- la convivenza sussista alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, se antecedente all'avvio dei lavori
- le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicitarsi la convivenza.

La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile quando gli interventi sono effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato) o su quelli che non appartengono all'ambito "privatistico", come gli immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

Nel caso in cui venga stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente ha diritto all'agevolazione se è stato immesso nel possesso dell'immobile.

Può richiedere la detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

ATTENZIONE

Le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, per un intervento iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020, possono beneficiare del "bonus facciate" solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020.

Le imprese individuali, le società e gli enti commerciali devono far riferimento alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

Per le spese relative a interventi sulle parti comuni degli edifici, rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, la **data del bonifico** effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

Per esempio, nel caso di bonifico eseguito dal condominio nel 2019, le rate versate dal condomino nel 2020, non danno diritto al "bonus facciate".

Invece, nel caso di bonifico effettuato dal condominio nel 2020, le rate versate dal condomino nel 2019, nel 2020 o nel 2021 (prima della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020) danno diritto al bonus.

Come si utilizza

La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo, da far valere nella dichiarazione relativa al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2020 e nei nove periodi d'imposta successivi, e spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda.

L'importo che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun periodo d'imposta non può essere utilizzato in diminuzione dell'imposta dei periodi successivi o chiesto a rimborso.

Inoltre, i contribuenti interessati non possono:

- cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante
- optare per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore che ha effettuato gli interventi.