

GL 0HUFROHGu DSULOH

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
35	Il Sole 24 Ore	21/04/2021	<i>ANCHE PER IL SUPERBONUS OCCORRE IL FONDO SPECIALE CONDOMINIALE (P.Bosso)</i>	3
35	Il Sole 24 Ore	21/04/2021	<i>NELL'ASSEMBLEA DEL 110% LA MAGGIORANZA E' SEMPRE DOPPIA (E.Correale)</i>	4
35	Il Sole 24 Ore	21/04/2021	<i>TUTTI I CONDOMINI DEVONO PAGARE IL CAPPOTTO (A.D'ambrosio)</i>	5
Rubrica Sicurezza				
38	Italia Oggi	21/04/2021	<i>RESTRIZIONI COVID FINO AL 31/7 (F.Cerisano)</i>	6
Rubrica Economia				
1	Il Sole 24 Ore	21/04/2021	<i>RECOVERY, ALTRI 56 MILIARDI NEL PIANO ITALIANO RIFORMA FISCALE PRIORITARIA (G.Trovati)</i>	7
1	Italia Oggi	21/04/2021	<i>PROROGHE SU 110%, MUTUI, RUOLI (F.Cerisano)</i>	10
Rubrica Fisco				
1	Italia Oggi	21/04/2021	<i>L'ISOLAMENTO DEL TETTO RIENTRA FRA GLI INTERVENTI TRAINANTI (F.Poggiani)</i>	11
37	Italia Oggi	21/04/2021	<i>OK AL CREDITO D'IMPOSTA SE C'E' L'INTERCONNESSIONE (G.Musso)</i>	12
Rubrica Fondi pubblici				
8	Italia Oggi	21/04/2021	<i>IL RECOVEY PLAN E' IN RITARDO? (M.Antonellis)</i>	13

Anche per il superbonus occorre il fondo speciale condominiale

Gestione straordinaria

I flussi monetari devono avvenire sul fondo speciale, sia in entrata che in uscita

La maggioranza per varare l'accantonamento dovrebbe essere la stessa dei lavori

Pier Paolo Bosso

Ogni lavoro straordinario va deliberato dall'assemblea condominiale, lo prevede l'articolo 1135 del Codice civile. Gli interventi ed i lavori del superbonus 110 % sono sicuramente straordinari, per l'entità della spesa e per la natura degli stessi, diretti a riqualificare energeticamente l'edificio, alla migliore utilizzazione delle cose comuni.

Occorre quindi che l'assemblea li deliberi e, soprattutto che costituisca obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori, introdotto dalla riforma del condominio del 2012. L'articolo 1, comma 9, del Dl 145/2013 ha poi previsto che,

se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.

L'impatto sul superbonus

Se alcuni o tutti i condòmini decidessero di pagare i lavori del superbonus 110% e di farsi poi le detrazioni fiscali in proprio (scelta redditizia, peraltro, per chi ha liquidità) dovrebbero versare quanto da loro dovuto pro quota, sul fondo speciale e l'amministratore dovrebbe pagare professionisti ed imprese, a stato di avanzamento lavori, attingendo da tale fondo. Si consiglia di creare il fondo speciale su un conto diverso da quello della gestione ordinaria, per evitare una commistione coi fondi della stessa e per avere una contabilità separata.

Se invece i condòmini si orientano (come nella prassi avviene maggiormente) per la cessione del credito a banche o altri, oppure per chiedere lo sconto in fattura a imprese e professionisti, il fondo speciale va comunque costituito perché, innanzitutto, potrebbe esservi qualche spesa e/o acconto da versare ai tecnici che verificano la regolarità urbanistica e po-

trebbero esservi spese per lavori su parti comuni non rientranti nel superbonus. I flussi monetari, anche in tal caso, devono transitare, in entrata e in uscita, dal fondo speciale.

Poi, nel caso di cessione del credito, con eventuali prefinanziamenti bancari al condominio corrispondenti ai tre Sal (stato avanzamento lavori del 30%, 30% e 40%) i flussi monetari devono pure avvenire sul fondo speciale, sia in entrata che in uscita.

La costituzione del fondo

Se il fondo speciale non venisse costituito, l'amministratore potrebbe trovarsi con problemi di gestione contabile e con possibili responsabilità (queste anche per i condòmini) nei controlli dell'agenzia Entrate. Il Dl 34/2020, articolo 119, comma 9 bis, prevede che le deliberazioni aventi per oggetto l'approvazione degli interventi straordinari del superbonus (ed eventuali finanziamenti) siano valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio, si ritiene che -anche per la costituzione del fondo riferito a tali lavori- sia sufficiente la stessa maggioranza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



QUOTIDIANO DEL CONDOMINIO

La «perizia contrattuale»

Il patto per affidare a un perito la determinazione dell'entità del danno esula dall'arbitrato e si configura

come «perizia contrattuale».

di **Rosario Dolce**

La versione integrale dell'articolo su:

quotidianocondominio.

ilssole24ore.com

Nell'assemblea del 110% la maggioranza è sempre doppia

«Teste» e millesimi

La normativa speciale sull'agevolazione non propone eccezioni

Eugenio Antonio Correale

Una maggioranza non può mai fare a meno dell'altra. Occorre perciò fare chiarezza sul pericoloso crinale sul quale alcuni amministratori ritengono di potersi avventurare, per esempio proclamando la possibilità di considerare approvate le delibere superbonus anche quando non si sia conseguita la doppia maggioranza, di teste e di millesimi.

Abbiamo vasta giurisprudenza che chiarisce questo aspetto: non basta avere raggiunto il terzo dei millesimi e la maggioranza degli intervenuti, per aversi valida delibera occorre anche vincere e quindi avere ricevuto più voti del partito avverso, sia per teste che per millesimi. Per mera esigenza di completezza si aggiunge che l'articolo 119 del decreto Rilancio stabilisce che: «le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edifi-

cio». La disposizione ricalca quanto dettato dall'articolo 1136, comma 3 del Codice civile: «la deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio». Per applicare correttamente la nuova norma è quindi possibile ricorrere alle sentenze che hanno esaminato il terzo comma dell'articolo 1136.

La sentenza della Cassazione 6625/2004 ha il pregio di essere esemplare per chiarezza, ma è agevole rilevare che sono molte le decisioni conformi. Tra esse, la più recente è la 25558/2020: «la regola posta dall'art. 1136, comma 3,

Una recente sentenza della Cassazione blocca ogni tentativo di aggirare l'obbligo del Codice civile

c.c., secondo la quale la deliberazione assunta dall'assemblea condominiale in seconda convocazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio, va intesa nel senso che, coloro che abbiano votato contro l'approvazione non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore, atteso che l'intero art. 1136 c.c. privilegia il criterio della maggioranza del valore dell'edificio quale strumento coerente per soddisfare le esigenze condominiali».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL TUO BUSINESS È IN CRESCITA?
ORA PUOI DIMOSTRARLO.

Tutti i condòmini devono pagare il cappotto

Ripartizione spese

Annarita D'Ambrosio

Ha riflessi importanti, in tempi di superbonus, la sentenza della Cassazione 10371/2021 (relatore Antonio Scarpa), depositata ieri.

I fatti si riferiscono all'impugnazione di due delibere relative alla ri-

partizione di spese per la realizzazione di un cappotto termico, oggi beneficiato dall'agevolazione del 110 per cento. Già all'epoca di quei lavori però, 10 anni fa, quando la detrazione era assai minore del superbonus, il Tribunale di Trento aveva respinto le ragioni dei condòmini del piano interrato che si opponevano al pagamento delle spese in quanto «innovazione gravosa e voluttuaria» dalla quale, sostenevano, non avrebbero tratto giovamento.

Nel respingere il ricorso attuale la Cassazione chiarisce che i lavori di coibentazione dell'edificio sono «un intervento di miglioramento dell'efficienza energetica variamente agevolato normativamente anche sotto il profilo fiscale», oggi più che mai, potremmo aggiungere.

Pertanto, oltre al fatto che l'impugnazione non aveva riguardato la delibera autorizzativa di quei lavori bensì solo quelle di ripartizione delle spese, va considerato che

la realizzazione del cappotto «non dà luogo ad opera suscettibile di utilizzazione separata», e che l'intervento non può ritenersi un'innovazione gravosa e voluttuaria, perché non rientrante «nel mero abbellimento e nel superfluo» (Cassazione 6496/1995). I lavori di coibentazione, precisano i giudici, permettono «un risparmio energetico e benefici fiscali», perciò sono a vantaggio di tutti i condòmini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Market of Tribals
Lombardy

Anche per il superbonus occorre il fondo speciale condominiale

Nell'incendio del 120%, la maggioranza è sciolta

Tutti i condòmini devono pagare il cappotto

50 WIRE

IL TUO BUSINESS È IN CRESCITA? ORA PUOI DIMOSTRARLO.

Per informazioni su come accedere al credito a favore della SME, visitate il sito www.italia.gov.it

159329

La road map del dl Riaperture. Derogabile il tetto massimo di 1.000 spettatori allo stadio

Restrizioni Covid fino al 31/7

Scuola al 100% in presenza. Flessibilità alle superiori

DI FRANCESCO CERISANO

Nessun dietrofront sul coprifuoco alle 22. Anzi. Tutte le misure restrittive antiCovid previste per le zone gialle, arancioni e rosse resteranno in vigore fino al 31 luglio e quindi potranno accompagnare gli italiani per metà estate se le regioni non inizieranno a colorarsi di bianco. Ma gradualmente le attività economiche ripartiranno dal 26 aprile quando in zona gialla riapriranno ristoranti all'aperto, i teatri, i cinema e le sale da concerto (anche al chiuso) e sarà consentito svolgere qualsiasi attività sportiva e di contatto all'aperto. Dal 15 maggio, sempre solo in zona gialla, riapriranno le piscine all'aperto e i centri commerciali nei giorni festivi e prefestivi. Dal 1° giugno potranno riaprire le palestre e anche i ristoranti al chiuso ma fino alle ore 18. Sempre dal 1° giugno in zona gialla riapriranno al pubblico gli stadi e i palazzetti dello sport, entro il limite del 25% della capienza massima autorizzata. Per il momento il numero massimo di spettatori non potrà essere superiore a 1.000 per gli impianti all'aperto e a 500 per quelli al chiuso, ma un numero diverso di spettatori potrà essere previsto in relazio-

ne all'andamento del contagio e «alle caratteristiche dei siti e degli eventi all'aperto». Una deroga questa che consentirà una maggiore affluenza di pubblico all'Olimpico di Roma per le gare del campionato europeo di calcio. La road map delle riaperture si concluderà il 1° luglio con la ripresa delle fiere, dei convegni e dei congressi e con la riapertura di centri termali e parchi tematici. Come già annunciato venerdì scorso dal premier **Mario Draghi** e dal ministro della salute **Roberto Speranza**, il decreto legge «Riaperture» che sarà approvato tra giovedì e venerdì in cdm, prevede che fino alla fine dell'anno scolastico tutte le scuole di ogni ordine e grado (ad eccezione delle superiori) debbano assicurare la didattica in presenza indipendentemente dalla colorazione delle regioni. Nelle scuole superiori la didattica in presenza dovrà essere garantita ad almeno la metà della popolazione studentesca in zona rossa (e fino a un massimo del 75%) mentre nelle zone gialle e arancioni dovrà andare fisicamente a scuola almeno il 60% degli studenti, ma le scuole potranno anche decidere di far tornare in classe tutti. Le regioni (e i sindaci) non potranno derogare alla riapertura pres-

soché totale della scuola se non in casi «eccezionali e straordinari» legati alla presenza di focolai o al rischio «estremamente elevato» di diffusione del Covid (e delle sue varianti) tra la popolazione studentesca. Dal 26 aprile e fino al 31 luglio dovranno tornare «prioritariamente» in presenza anche gli studenti universitari, ma solo nelle zone gialle e arancioni. In zona rossa, le università potranno prevedere la didattica in presenza delle materie relative al primo anno di studi o delle discipline con un ridotto numero di studenti. Dal 26 aprile riprenderanno gli spostamenti tra regioni: liberi, senza alcuna restrizione, tra zone bianche e gialle, con un pass (chiamato «certificazione verde» che attesta l'avvenuta vaccinazione contro il Covid, la guarigione dal virus o l'effettuazione di un tampone molecolare o antigenico rapido risultato negativo nelle 48 ore precedenti al viaggio) per gli spostamenti in entrata e in uscita dalle regioni arancioni e rosse.

© Riproduzione riservata



L'AUDIZIONE DI FRANCO

Recovery,
altri 56 miliardi
nel piano italiano
Riforma fiscale
prioritaria

Gianni Trovati — a pag. 6

Franco: altri 56 miliardi in investimenti da nuovo deficit

Def. Il ministro in audizione: le risorse aggiuntive dallo scostamento di 70 miliardi per il 2022-2033, piano parallelo con le stesse regole del Pnrr

Gianni Trovati

ROMA

Lo scostamento-bis da oltre 70 miliardi fra 2022 e 2033 che sarà approvato domani dalle Camere insieme ai 40 miliardi sul 2021 dedicati al decreto «sostegni-bis» servirà a finanziare una sorta di Recovery domestico. Perché gli investimenti a cui sarà dedicato, in larga parte rappresentati da progetti che per varie ragioni non rientrano nel Pnrr vero e proprio, muoveranno 56 miliardi (gli altri 14 servono a pagare gli interessi sul debito extra) e seguiranno la stessa rigida griglia attuativa pensata dai meccanismi comunitari. Saranno cadenzati da cronoprogrammi puntuali, obiettivi centrati sull'utilizzo delle opere e verifiche intermedie (*target e milestones*, nell'linguaggio Ue), con l'unica differenza che i controlli saran-

no a Roma e non a Bruxelles.

Anche da lì passa il «programma di spesa molto ambizioso per sostenere l'economia in questa fase emergenziale» e alimentare «una ripresa solida e duratura» descritto ieri sera dal ministro dell'Economia Franco nell'audizione parlamentare sul Def.

Il cugino domestico del Recovery punta insomma a essere il più somigliante possibile al suo modello comunitario, anche per sfruttare le semplificazioni procedurali in costruzione per gli interventi collegati al Next Generation Eu insieme alla cabina di regia centralizzata che sarà costruita con il decreto sulla Governance del Recovery atteso nei prossimi giorni in consiglio dei ministri. Una quota da 30,5 miliardi viaggerà pienamente in parallelo al Recovery, sviluppandosi fra 2022 e 2026, per le opere che hanno tentato senza successo l'ingresso sul treno co-

munitario. Altri 10 miliardi serviranno a finanziare parte della linea chiamata a portare l'Alta velocità ferroviaria da Salerno a Reggio Calabria, mentre 15,5 andranno a ricostruire il Fondo di sviluppo e coesione dopo il suo coinvolgimento nel pacchetto-Recovery.

Il colpo di reni evocato dal titolare dei conti è indispensabile a un Paese che ha chiuso il primo trimestre con una nuova contrazione del Pil dell'1,2% rimandando almeno al secondo trimestre il rimbalzo su cui la Nadef di ottobre puntava tutte le proprie carte. E il compito di accendere la ripresa tocca prima di tutto agli investimenti pubblici, che nei programmi dettagliati dal Def provano un balzo dal 2,6 al 3,2% del Pil. Nella stessa direzione dovrà spingere la riforma fiscale che, assicura il ministro dell'Economia, è una «priorità del governo» su cui l'esecutivo intende «utilizzare il lavoro molto im-

portante effettuato dal Parlamento» nell'indagine conoscitiva in corso alle commissioni Finanze.

Anche in un contesto così complicato, assicura Franco, l'obiettivo di crescita del 4,5% (a fronte di un tendenziale del 4,1% che però incorpora già parte dell'effetto Recovery) può essere considerato «prudenziale». E trova una sponda in Bankitalia secondo cui lo scenario tendenziale delineato dal governo è «realistico» e dall'accoppiata di nuovi sostegni e Pnrr «potenziato» è attesa una spinta ulteriore. La lingua parlata a Via Nazionale e al Mef è identica anche sulla necessità di proseguire con gli aiuti, nella speranza che gli scostamenti in arrivo siano gli ultimi della serie unita però alla rassicurazione che il sostegno all'eco-

nomia deve durare «per tutto il tempo necessario».

Fin qui i due decreti sostegni muovono 72 miliardi, più del 4% del Pil, ma il prossimo non sarà la fotocopia del predecessore perché accanto agli aiuti metterà in campo misure per evitare di disperdere capitale produttivo indispensabile alla ripresa. A questo scopo punteranno le misure di aiuto alla liquidità e alla capitalizzazione delle imprese che, avverte Bankitalia, hanno incontrato a inizio anno una stretta sui criteri di erogazione del credito per una maggiore percezione del rischio da parte delle banche.

Identica la visione anche sull'esigenza di costruire un «percorso credibile» di rientro del debito che rimarrà sopra il 150% del Pil per tutto il prossi-

mo triennio. Oggi, sostiene Franco, i tassi sono appiattiti dalle prospettive di ripresa e soprattutto dall'azione della Bce, che insieme alla sospensione delle regole comunitarie costruisce uno scenario che però «verrà progressivamente meno».

I tassi, insomma, aiutano, ma a riportare il debito su un percorso in discesa dovrà essere prima di tutto la crescita. La conferma arriva anche dalla Corte dei conti, che parla di «cammino molto stretto» per la finanza pubblica e spiega che nel quadro costruito dal Def la crescita 2022-2024 ha il compito di ridurre di 14 punti il rapporto debito/Pil, una spinta in giù di altri 6 punti è attesa dall'inflazione mentre in senso contrario rimangono saldo primario (+5% di debito/Pil) e soprattutto il costo medio del debito (8 punti).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Il ministro:
programma di spesa
molto ambizioso per
sostenere l'economia
nella fase di emergenza**

-49%

FATTURATO RISTORANTI E HOTEL

A dicembre il comparto dei servizi di ristorazione e alloggio hanno ceduto addirittura il 49% di fatturato rispetto a un anno prima

L'IMPATTO

Pil: -1,2% nel I trimestre

«Si stima che nel primo trimestre il Pil abbia continuato a contrarsi, la nostra previsione è una flessione dell'1,2%, ma dovrebbe tornare in positivo nel secondo per poi accelerare maggiormente nella seconda metà dell'anno». Così il ministro dell'Economia Daniele Franco in audizione davanti alle Commissioni riunite Bilancio di Camera e Senato sul Def



DANIELE FRANCO

«In molti casi i vostri suggerimenti troveranno riscontro». Ad assicurarlo, all'incontro con le imprese sul Recovery Plan, il ministro dell'Economia

Risorse per 56 miliardi

«Per il periodo 2022-2033 il decreto in corso di definizione impiegherà ulteriori risorse per 56 miliardi» per i progetti extra Recovery: «si tratta nello specifico di 30,5 miliardi» nel 2021-26 per «realizzare il Piano nazionale di investimenti complementare al Pnrr, circa 10 miliardi da destinare al finanziamento di ulteriori grandi opere nel settore ferroviario» che «potrebbero interessare per la maggior parte le Regioni del Meridione», così Franco



Effetto lockdown. Le chiusure dall'8 al 31 dicembre hanno drasticamente abbattuto i consumi di beni e servizi nell'ultimo mese dell'anno

Il Sole 24 ORE

Bonomi: «Evitare azzardi sul Def»

4,5%

Da subito il passò tra le regioni

21,6

ZORZETTO

Franco: altri 56 miliardi in investimenti da nuovo deficit

514

24,5%

Ritocchi al condono, maggioranza di 15

