

Normativa e prassi

Lavori pagati da un solo condomino, bonus facciate fruibile per intero

28 Settembre 2021

A patto che l'onere di farsi carico di tutte le spese risulti dall'atto di compravendita e che tale impegno sia stato accettato da tutti gli altri proprietari delle abitazioni

bonus facciate Con la **risposta n. 628** del 28 settembre 2021 l'Agenzia conferma a una fondazione la possibilità di fruire, in qualità di condomino, del *bonus* facciate per l'intera spesa relativa ai lavori condominiali che si è impegnata a sostenere in esecuzione di quanto indicato espressamente e accettato negli atti di compravendita con tutti gli altri condomini. In particolare, la fondazione ha venduto alcune unità abitative facenti parte di un complesso immobiliare di sua proprietà, conservando la titolarità di quelle rimaste invendute. Negli atti di compravendita, la stessa fondazione ha assunto esplicitamente l'impegno, accettato da tutti gli altri proprietari delle abitazioni, ad eseguire alcuni lavori sul complesso immobiliare. L'istante, con documentazione integrativa, conferma che l'impegno all'esecuzione dei lavori, a propria cura e spese, risulta dal rogito di compravendita (e non da una formale delibera dell'assemblea di condominio) e che lo stesso è stato rinnovato nei successivi atti di cessione delle unità abitative. Chiede, quindi, se in qualità di condomino, può fruire del *bonus* facciate per l'intera spesa relativa ai lavori condominiali che si è impegnato a sostenere e se può provvedere personalmente, in luogo dell'amministratore del condominio, agli adempimenti legati all'ottenimento dell'agevolazione.

L'Agenzia ricorda, in linea generale, l'articolo 1123 del codice civile sulla ripartizione delle spese condominiali che prevede, ai fini della manutenzione delle parti comuni o per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, un sostegno proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. Inoltre, la circolare n. 24/2020, seppur in riferimento al *Superbonus* ha precisato che per la fruizione di tale agevolazione, ai fini della ripartizione della spesa vale la regola dei millesimi indicata dal codice civile.

Tale misura indicata dall'articolo 1123 cc, nel caso prospettato dall'istante, si può ritenere rispettata avendo tutti i condomini, attraverso gli atti di compravendita, acconsentito all'esecuzione dei lavori a spese dell'istante. Non è necessaria invece la deliberazione assunta dall'assemblea di condominio, in quanto l'atto pubblico di compravendita esibito dall'istante può validamente rappresentare la convenzione di cui al citato articolo 1123 del codice civile, garantendo l'unanimità per l'esecuzione dei lavori e per il pagamento delle spese da parte di un solo condomino.

Pertanto, l'istante nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma potrà fruire della detrazione per il totale delle spese sostenute, a condizione che l'impegno della fondazione ad eseguire i lavori a proprie spese e in autonomia gestionale risulti dal rogito notarile e sia stato accettato ed autorizzato da tutti gli altri proprietari dell'edificio.

In merito al secondo quesito, l'Agenzia precisa che l'istante potrà provvedere in prima persona agli adempimenti connessi alla fruizione dell'agevolazione, a condizione che sia stato a ciò delegato, che gli adempimenti siano posti in essere in nome e per conto del condominio e che le fatture siano intestate al condominio, trattandosi, comunque, di lavori eseguiti sulle parti comuni.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/lavori-pagati-solo-condomino-bonus-facciate-fruibile-intero>