

# **SUPERBONUS 110%**

**WEBINAR 29 OTTOBRE 2020**

Direzione Legislazione Mercato Privato

---

## **110%: tris di novità per i condomini**

1. Assemblea in videoconferenza (art. 66 delle Disposizioni di attuazione al Codice Civile modificato dall'art. 63 DL 104/2020)
2. Maggioranze semplificate per approvare i lavori (art. 119 comma 9-bis DL n. 34/2020 come integrato dall'articolo 63 del DL 104/2020)
3. Conformità urbanistica dell'immobile (art. 119 comma 13-ter introdotto dall'art. 51 comma 3 quinquies DL 104/2020 – L. 126/20)

**Non cambiano le modalità per la scelta delle imprese esecutrici**

---

### **Assemblea in video conferenza**

Norma di carattere generale → Art. 66 Disposizioni di Attuazione al Codice Civile, modifica comma 3 e inserimento nuovo comma 6

Introduce la possibilità di convocare l'assemblea in video conferenza utilizzando una qualsiasi piattaforma informatica

- previo consenso di tutti i condomini
- anche se il regolamento di condominio non lo prevede espressamente



L'amministratore

- deve ottenere il consenso preventivo alla convocazione in video conferenza da parte di tutti i condomini
- individua una piattaforma (non sono previste procedure per la scelta)



L'assemblea potrà svolgersi esclusivamente in videoconferenza/modalità mista (deleghe ammesse)



Non cambiano le modalità e i termini di convocazione dell'assemblea

---

## Maggioranze semplificate per l'approvazione dei lavori

➡ Maggioranza minima necessaria → maggioranza semplice degli intervenuti che rappresentino almeno 334 millesimi del valore dell'edificio (sia in prima che in seconda convocazione)

➡ L'esecuzione dei lavori (compresa scelta degli incarichi ai tecnici e degli esecutori) e le forme di pagamento (cessione del credito ecc.) debbono essere contenute nella convocazione dell'assemblea

**!!! Attenzione:** Le delibere dell'assemblea vincolano tutti i condomini compresi quelli dissenzienti (art. 1137 comma 1 Codice Civile). L'approvazione delle modalità di pagamento dei lavori diviene obbligatoria per tutti i condomini

I lavori condominiali diversi da quelli ricompresi nel Superbonus 110% vanno approvati con le maggioranze ordinarie del Codice Civile

---

## Conformità urbanistica dell'immobile «condominio»



E' finalizzata all'accesso al 110% in quanto è necessario che l'immobile sia urbanisticamente “regolare”

La regolarità/conformità urbanistica

- ❖ la attesta un tecnico abilitato
- ❖ riguarda le parti dell'immobile oggetto di intervento
- ❖ ruolo sportello unico edilizia – «relativi accertamenti»

Le eventuali difformità rispetto al progetto autorizzato delle misure lineari (entro il 2%) o eventuali altri lievi difformità geometriche consentono di conseguire la conformità urbanistica (art. 34bis TUE)

---