



Normativa

Sostituzione finestre nel vano scala di un condominio minimo: possibile incentivarle tramite Ecobonus?

Anfit: la sostituzione di finestre in vani scala riscaldati di mini condomini può essere incentivata tramite Ecobonus 50% e, nel caso l'edificio non fosse dotato di codice fiscale proprio, è possibile far riferimento al codice fiscale del condomino che sostiene le spese

venerdì 17 febbraio 2023

Sostituzione di finestre nel vano scala di un condominio minimo: è possibile incentivarle tramite Ecobonus? A quali condizioni? Riportiamo in proposito [un articolo chiarificatore di Anfit](#).

“Come spesso accade, partendo da una richiesta di supporto da parte di un Associato, andiamo a sviscerare un tema che si può rivelare di interesse trasversale. L'azienda richiede come procedere in relazione alla seguente situazione: in un edificio composto da 4 unità immobiliari di proprietà di 3

persone diverse, gli inquilini sono interessati a sostituire le finestre del vano scala e vorrebbero mobilitare per tale intervento l'Ecobonus 50%.



A questo punto l'analisi propedeutica alla risposta si sviluppa su due diversi piani:

- Precondizioni tecniche varie, con particolare riferimento specifico agli aspetti energetici;
- Gestione della pratica di incentivo e attribuzione della corretta tipologia di soggetto.

Per quanto riguarda il primo tema, come evidenziato in un [precedente articolo dedicato al tema Superbonus 110% e vani scale](#), il requisito energetico più peculiare per mobilitare l'Ecobonus in relazione a questa tipologia di intervento

è rappresentato dal fatto che gli infissi oggetto di intervento separino un ambiente riscaldato (il vano), da un ambiente non riscaldato (l'esterno).

Ipotizzando che la condizione appena descritta sia verificata, si può passare a valutare l'aspetto procedurale. Che il cliente ne sia a conoscenza o meno, il contesto abitativo descritto costituisce un condominio minimo. Bisogna partire quindi dalla caratterizzazione di tale peculiare condizione. Pur non essendo presente una definizione vera e propria di condominio minimo nel codice civile, con tale locuzione si fa generalmente riferimento a un condominio caratterizzato da un numero di condòmini compreso tra 2 e 4 (generalmente però estesa fino a 8). Tale fattispecie prevede alcune condizioni semplificate rispetto al sistema di gestione di un condominio ordinario, tra cui l'assenza di obbligo di nomina dell'amministratore, di formazione del regolamento e di dotazione di un apposito codice fiscale. Quest'ultimo aspetto mal si concilia con la disciplina dell'Ecobonus, che per gli interventi sulle parti comuni prevede l'inserimento nella pratica del codice fiscale condominiale. In altre parole, il combinato disposto di queste due situazioni costringerebbe il condominio minimo a dotarsi di codice fiscale per accedere all'incentivazione anche se per legge non è tenuto a farlo. Per porre rimedio a tale condizione l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la Circolare 3/E del 02/03/2016, volta a semplificare la situazione. In pratica l'Agenzia ha introdotto la possibilità di far riferimento al codice fiscale del condomino che si è accollato la spesa soggetta a incentivo, utilizzando l'apposito campo Progressivo condominio minimo, a patto di allegare un'autodichiarazione in cui vengono caratterizzati i lavori e i dati catastali delle unità immobiliari che fanno parte di condominio minimo.

Riassumendo, la sostituzione di finestre in vani scala riscaldati di mini condomini può essere incentivata tramite Ecobonus 50% (a patto che tutte le altre precondizioni tecniche ed economiche siano soddisfatte) e, nel caso l'edificio non fosse dotato di codice fiscale proprio, è possibile far riferimento al codice fiscale del condomino che sostiene le spese”.