



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



TRENTINO

Incentivi provinciali e nazionali per l'efficientamento energetico nel tuo condominio*

***Un edificio con almeno due unità abitative e spazi comuni**

PROCEDURE E PROPOSTE DI VERBALIZZAZIONE

VADEMECUM PER CONDOMINI NON DOTATI DI AMMINISTRATORE

www.condominiogreen.provincia.tn.it



Supporto ai condomini non dotati di amministratore per la realizzazione di interventi straordinari condominiali ricorrendo alle agevolazioni fiscali nazionali e ai contributi della Provincia autonoma di Trento

(ex art. 14.bis della legge provinciale 20/2012 e successive modifiche)

L'obiettivo della procedura è la realizzazione di interventi che riguardino la riqualificazione dei condomini, il loro efficientamento energetico, l'impiego di fonti rinnovabili ed eventuali ulteriori lavori straordinari riguardanti lo stato di salute del condominio, se contestuali, sfruttando le incentivazioni disponibili.

La procedura indica le fasi da seguire in modo da soddisfare:

- le normative condominiali
- le indicazioni previste dalla legge provinciale
- la necessità di coinvolgere in modo partecipato ed informato la compagine condominiale

L'articolo 1117 del Codice Civile individua come condominio qualsiasi edificio, anche di sole due unità immobiliari, purché abbia parti comuni (per esempio un cortile, un giro scale, la facciata, il tetto). Non solo il palazzo dotato di amministratore, ma anche la casetta con due appartamenti sono a tutti gli effetti un condominio.

Il condominio, ai fini di poter accedere ai contributi provinciali, deve dotarsi di codice fiscale e, qualora si accenda un mutuo e si richieda il rimborso degli interessi, anche di un conto corrente condominiale.

Diagnosi energetica e valutazione interventi

PREMESSA

Uno o più condòmini, valutata l'opportunità di riqualificare il condominio, richiedono dei preventivi per la redazione di una diagnosi energetica e della valutazione dello stato di salute del condominio. Con il materiale illustrativo sull'argomento messo a disposizione dalla Provincia autonoma di Trento si informano tutti i condòmini per far redigere una diagnosi energetica del condominio.

Dall'esito della diagnosi si decidono gli interventi da effettuare e si definiscono eventualmente gli incarichi di progettazione, assistenza tecnica, direzione lavori e sicurezza.

Ai fini dell'accesso ai contributi provinciali deve essere nominato un referente condominiale che presenti la domanda di contributo e il condominio si deve dotare di un codice fiscale.

DIAGNOSI ENERGETICA

Su delega di uno o più condòmini si dà incarico al tecnico per la redazione della diagnosi energetica.

A seguito dell'esito della diagnosi si valutano gli interventi possibili sul condominio. Qualora si valuti di procedere con l'intervento di riqualificazione, sarà incaricato un tecnico per procedere con la progettazione degli interventi.

Qualora si decida di non procedere con gli interventi, si redige un verbale e si nomina un referente per inoltrare la richiesta di contributo del 50% della spesa sostenuta per la diagnosi energetica.

NOMINA REFERENTE CONDOMINIALE

I condòmini che hanno meno di 8 appartamenti, per legge non sono obbligati ad avere un amministratore di condominio. Per poter accedere ai contributi provinciali è tuttavia necessario nominare un referente condominiale.

I condòmini si devono trovare e individuare una persona che assuma il ruolo di referente. Può essere uno dei condòmini, un tecnico, o persona di fiducia. La nomina va formalizzata con scrittura privata come quella di seguito riportata a titolo di esempio.

Compito del referente condominiale è quello di attivare la procedura, tenendo costantemente informati i proprietari. Il referente è incaricato a firmare e presentare le istanze a nome e per conto del condominio. La nomina serve anche per la richiesta del codice fiscale all'agenzia delle entrate.

FAC SIMILE verbale di nomina referente condominiale

VERBALE DI NOMINA DEL REFERENTE CONDOMINIALE DELL'EDIFICIO (NOME EDIFICIO) IDENTIFICATO DALLA/E P.ED.C.C..... NEL COMUNE DI VIA N.° AI SENSI DELL'ART. 1129 DEL CODICE CIVILE

Oggi, addì del mese di dell'anno duemilaventi alle ore presso¹ in via città erano presenti i sottoscritti proprietari del condominio ².....” sito nel Comune di in via e identificato dalla/e p.ed..... C.C. :

1. il sig. nato a il
....., residente a in via
....., identificato mediante ³..... n°
..... emesso da codice fiscale:
.....
In qualità di ⁴..... per la quota di ⁵..... dell'appartamento sito nel
Comune Catastale di p.ed.
p.m.....sub.....
2. il sig. nato a il
....., residente a in via
....., identificato mediante n°
..... emesso da codice fiscale:
.....
In qualità di per la quota di dell'appartamento sito nel
Comune Catastale di p.ed.
p.m.....sub.....
3. il sig. nato a il
....., residente a in via
....., identificato mediante n°
..... emesso da codice fiscale:
.....
In qualità di per la quota di dell'appartamento sito
nel Comune Catastale di p.ed.
p.m.....sub.....
4. il sig. nato a il
....., residente a in via
....., identificato mediante n°
..... emesso da codice fiscale:
.....

1 Inserire il luogo (p.es. nell'appartamento del sig. Rossi/al bar Ciclamino/ Nello studio del geom. Bianchi)

2 Indicare nome del condominio (p.es. Palazzina Girasole)

3 Inserire il documento (p.es. Carta identità/patente...)

4 Indicare se proprietario, comproprietario...

5 Se comproprietario o proprietario di quote inserire la quota. Se proprietario unico inserire 1/1

In qualità di per la quota di dell'appartamento sito nel
Comune Catastale di p.ed.
p.m..... sub.....

5. (copiare per il numero di proprietari)

Prendendo atto che ai sensi dell'art 1129 del Codice Civile avendo l'immobile meno di nove condomini non è obbligatoria la presenza di un amministratore di condominio, e ritenuto necessario comunque nominare un referente condominiale per l'edificio in oggetto.

Rilevato che allo scopo si è reso disponibile il sig.
nato a il, residente a in via
....., identificato mediante n°
..... emesso da codice fiscale:
.....

I suddetti condomini, valutata la disponibilità e ritenuta idonea, ad unanimità

NOMINANO

Il sig. nato a il
residente a in via referente del condominio
denominato “.....” identificato dalla p.ed. c.c. e sito nel comune
di vian.....

DICHIARANO

che tale incarico sarà assunto dalla data di sottoscrizione del presente verbale e avrà durata o
comunque fino a revoca dell'incarico deliberato all'unanimità tra i proprietari.

AUTORIZZANO SIN DA SUBITO

il sigin qualità di referente:

- a richiedere un Codice Fiscale a nome e per conto del condominio;
- ad avviare l'iter di richiesta di contributo previsto dal protocollo “il mio condominio green”
- ad attivare, qualora lo scopo lo renda necessario, un conto corrente condominiale.

IL REFERENTE CONDOMINIALE

Consapevole delle sanzioni di legge per dichiarazioni mendaci, si impegna ad agire per quanto sopra indicato con la diligenza del buon padre di famiglia, in nome e per conto del condominio, mantenendo informati con le modalità ritenute più idonee tutti i proprietari in merito alle attività intraprese per conto del condominio, convocando almeno una volta un incontro riepilogativo con tutti i proprietari.

Il presente verbale, che si compone di n. pagine viene sottoscritto da tutte le parti e comprensivo delle allegate copie dei documenti di identità e C.F. dei condomini viene trasmesso in copia a tutti i proprietari interessati.

⁶....., li.....

firma in ordine di tutti i proprietari

1)(firma)

2)(firma)

3)(firma)

4)(firma)

5)(firma)

...

Per accettazione dell'incarico di referente condominiale:

(Nome e cognome).....(firma):.....

6 Luogo e data

PROCEDURA PER LA RICHIESTA DEL CODICE FISCALE

I condomìni che hanno meno di 8 appartamenti non sono obbligati a dotarsi di codice fiscale. Con circolare n.13/2019, l'Agenzia delle Entrate ha definito che il "condominio minimo" possa accedere alle detrazioni fiscali anche se non c'è l'amministratore.

Tuttavia per l'accesso ai contributi provinciali, la delibera della Giunta Provinciale n. 146 del 7 febbraio 2020 prevede che tutti e le richieste facciano riferimento ad un codice fiscale e conto corrente intestati al condominio.

Per ottenere il Codice Fiscale è sufficiente rivolgersi all'Agenzia delle Entrate compilando il modello al presente [link](#). Per la compilazione, nel campo natura giuridica il codice è il 51 (condominio) il codice attività è 970000, nel codice carica indicare 01 (responsabile).

Per ottenere il Codice Fiscale il referente condominiale, nominato con scrittura privata, deve presentare la richiesta allegando la nomina o la dichiarazione sostitutiva di atto notorio, per la quale si allega uno schema

Modello dichiarazione referente condominiale

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(art. 47 D.P.R. 445 del 2000)

Il sottoscritto, _____ nato il

A _____ residente a _____

In via _____ n° _____

consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di
formazioni o uso di atti falsi, richiamati dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 2000
dichiara che i sottoelencati soggetti sono proprietari pro quota della p. ed.
_____ in C.C. _____

COGNOME E NOME

CODICE FISCALE

SUB

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

e che in data ___/___/_____ hanno deciso di attribuire il codice fiscale al
"condominio minimo " _____ " con sede in
_____ ,

Via _____

A maggioranza hanno nominato responsabile _____,
che ha accettato.

Data _____ firma _____

FASE 2: Risultati diagnosi, proposta lavori e incarichi professionali (progettazione e direzione lavori, contabilità, sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione ed assistenza tecnica)

PREMESSA

Il tecnico, redatta la diagnosi, tenendo anche conto delle disposizioni applicative della Delibera della Giunta provinciale 143/2020, scheda A+B, valutato lo stato di salute del condominio, con particolare attenzione a quanto indicato dai condòmini, inserisce i relativi dati nel Tool Condomini e prepara una articolata presentazione dei risultati da presentare ai proprietari in un incontro congiunto, suddividendo la stima della spesa per le quote di proprietà. Sono poi richiesti dei preventivi per la progettazione e direzione lavori, contabilità, sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, indicati nella diagnosi per le diverse ipotesi previste.

Qualora necessario i proprietari decidono anche per l'accensione del mutuo per la copertura totale o parziale delle spese dei lavori, e l'accesso al contributo provinciale per aver diritto al rimborso fino al 90% degli interessi sul mutuo.

RIUNIONE CON I PROPRIETARI

Pur non essendoci l'amministratore, viene indetta una assemblea condominiale nella quale il tecnico incaricato procederà alla presentazione dei risultati della diagnosi energetica, illustrando il bilancio energetico dell'edificio, gli interventi ritenuti necessari per la riqualificazione energetica, le relative spese previste, la suddivisione delle spese nelle quote spettanti ai diversi proprietari e gli scenari di rientro dell'investimento.

I condòmini valuteranno gli interventi proposti decidendo quali effettuare. Verranno inoltre presentati i preventivi per l'affidamento dell'incarico ad un tecnico per la progettazione e direzione lavori, contabilità, sicurezza in fase di progettazione, esecuzione ed assistenza tecnica, deliberando a quale tecnico affidare l'incarico.

L'obiettivo dell'incarico sarà quello di sviluppare un progetto esecutivo completo ed ottimizzato, da fare eseguire in cantiere con il minimo di imprevisti e varianti in corso d'opera, che partendo dall'analisi dello stato di fatto, individui gli obiettivi e le corrette soluzioni.

Qualora i condòmini lo ritengano necessario, in questa fase l'assemblea può già decidere in merito all'accensione di un mutuo con banca convenzionata. I condòmini decideranno se contrarre un mutuo condominio deliberando la decisione presa. Sono riconosciute premialità nel caso di approvazione del mutuo all'unanimità dei presenti in assemblea.

Qualora invece il condominio ritenga di non procedere ai lavori, il referente condominiale può chiedere il rimborso del 50% delle spese sostenute per la redazione della diagnosi energetica.

FASE 3: Termine lavori e predisposizione documenti per agevolazioni fiscali nazionali e contributi provinciali

PREMESSA

Al termine dei lavori il referente condominiale predispone la documentazione per la richiesta di rimborso del 90% del costo sostenuto per la diagnosi energetica, la progettazione e assistenza tecnica, nei limiti previsti (rif. Scheda A+B, delibera n. 143/2020 e), di rimborso del 90% degli interessi attualizzati del mutuo, nei limiti previsti (rif. Scheda C, delibera n. 143/2020). Riguardo agli incentivi fiscali nazionali, predispone la documentazione per le detrazioni fiscali.

La Provincia autonoma di Trento ha deciso di fare dell'efficienza energetica e della sostenibilità ambientale una priorità

Per questo, con la Deliberazione della Giunta provinciale n. 846 del 20 maggio 2016 e successive modifiche, la Provincia autonoma di Trento ha messo in campo importanti incentivi per l'efficientamento energetico dei condomini e ha firmato un protocollo d'intesa che ha permesso la creazione di un Tavolo Condomini al quale partecipano tutte le categorie coinvolte nella filiera della riqualificazione energetica dei condomini.

Per ulteriori informazioni:
www.condominiogreen.provincia.tn.it

Aggiornato al 17/6/2020