

La **detrazione del 50%** sulle **ristrutturazioni** si applica anche agli interventi eseguiti in **condominio**. Fino al **30 giugno 2013**, lo sgravio fiscale che [il Decreto Sviluppo ha innalzato dal 36% al 50%](#) varrà anche per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni degli edifici condominiali, quali **androni, balconi, garage, canne fumarie, intonaci, grondaie** e molto altro. Va ricordato che anche in questo caso, come per le singole unità abitative, la spesa massima detraibile per la manutenzione ordinaria e straordinaria, per il restauro o il risanamento conservativo è stata raddoppiata **fino ad un massimo di 96.000 euro**.

Analizziamo ora nel dettaglio tutti i lavori di ristrutturazione delle parti condominiali che possono accedere alla detrazione fiscale del 50% secondo quanto indicato dalla Guida fiscale dell'Agenzia delle Entrate. Ricordiamo anche che **le detrazioni del 55% per i lavori di efficientamento energetico continueranno a valere fino al 31 dicembre 2012 anche per i condomini** (sostituzione di infissi, caldaie, realizzazioni di cappotti e tetti isolati), dopodiché si abbasserà al 36%.

Le parti comuni dei condomini. Le parti comuni degli edifici condominiali su cui è applicabile la detrazione del 50% sono quelle a cui fa riferimento l'articolo 1117 del codice civile. Sono quindi "comuni" il terreno su cui sorge l'edificio, le fondamenta, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune (portineria, locale per l'alloggio del portiere, lavanderia, stanza per il riscaldamento centrale, le installazioni che servono al godimento comune come gli ascensori, i pozzi le cisterne gli acquedotti, le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento, etc.).

Interventi sulle parti condominiali detraibili al 50% e modalità. Elenchiamo di seguito tutte le tipologie di intervento ammesse con la rispettiva modalità di attuazione (come stabilito dall'Agenzia delle Entrate):

androne:

- rifacimento dell'androne mantenendo caratteristiche uguali a quelle preesistenti;

balconi:

- riparazioni parti murarie (frontalini, cielo), sostituzione di parapetti e ringhiere conservando caratteristiche (materiali, sagome e colori) uguali;
- riparazione o rinforzo parapetti della struttura conservando caratteri uguali a quelli preesistenti;

box, garage e cantina:

- riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti (box e garage);
- riparazione della cantina conservando caratteristiche (materiali e colori) uguali a quelle preesistenti;

cancelli e saracinesche:

- riparazione o sostituzione cancelli esterni o portoni o saracinesche, conservando caratteristiche (sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti;

facciate:

- aerosabbiatura;
- piccola apertura per sfiatatoio gas o rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti;
- intonaci e tinteggiatura o rifacimento parete esterna conservando materiali e colori uguali a quelli preesistenti;

- intonaci e tinteggiatura o riparazione e rifacimento parete interna senza limitazioni di materiale e colori, conservando la stessa posizione;
- rifacimento dello zoccolo esterno della facciata conservando i caratteri essenziali;

finestre, lucernari, persiane, terrazzi, verande, davanzali e cornicioni:

- sostituzione finestre senza modifica della tipologia di infissi;
- sostituzione di lucernari e persiane con altri aventi gli stessi caratteri (sagoma e colori) di quelli preesistenti;
- riparazione delle pavimentazioni terrazzi, rifacimento o sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (dimensioni e piano);
- riparazione o sostituzione di davanzali e cornicioni di finestre e balconi conservando i caratteri essenziali preesistenti (materiali, dimensioni);
- rifacimento parziale della veranda conservando i caratteri essenziali;

fognature:

- riparazione o sostituzione della canalizzazione fognaria, fino al limite della proprietà del fabbricato;

impianti (riscaldamento, elettrico, idraulico, fotovoltaico):

- riparazione dell'impianto di riscaldamento senza innovazioni, riparazione con ammodernamenti e/o innovazioni;
- sostituzione dell'impianto elettrico o integrazione per messa a norma;
- riparazione impianto idraulico senza innovazioni o sostituzioni;
- riparazioni varie interne ed esterne della centrale idrica, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti;
- riparazioni varie interne ed esterne della centrale termica, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti;
- riparazione della caldaia senza innovazioni o con sostituzione di alcuni elementi;
- sostituzione di caloriferi o condizionamenti con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi;
- riparazione senza innovazioni o riparazione dell'interruttore differenziale con sostituzione di alcuni elementi;
- rifacimento del lastrico solare conservando materiali uguali a quelli preesistenti;
- riparazioni murarie varie nel locale caldaia conservando le suddivisioni interne preesistenti;

inferriate, infissi e serramenti:

- sostituzione delle inferriate fisse preesistenti senza modificare la sagoma e/o i colori;
- riparazione o sostituzione degli infissi esterni, conservando la sagoma, i materiali e i colori uguali a quelli preesistenti;
- sostituzione degli infissi interni con altri infissi conservando le caratteristiche preesistenti;
- sostituzione serramenti esterni con altri aventi le stesse caratteristiche;
- riparazioni serramenti interni conservando materiali caratteristiche e colori preesistenti;

muri, tramezzi, recinzioni e marciapiedi:

- riparazione dei muri di cinta conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti;
- riparazione o rifacimento dei muri esterni di contenimento con materiali e sagoma uguali a quelli preesistenti;
- riparazione o rifacimento dei muri interni conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi;
- sostituzione dei tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
- riparazione e sostituzione recinzioni conservando caratteristiche (sagoma, materiali e colori) preesistenti;

rifacimento come preesistente del marciapiede su suolo privato;

parcheggi:

- riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali di parcheggi conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti;
- rifacimento della pensilina di protezione delle autovetture conservando sagoma e colori preesistenti;

pavimentazione e pianerottolo:

- rifacimento pavimentazione esterna con dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti;
- riparazioni della pavimentazione interna senza innovazioni;
- riparazione della struttura del pianerottolo conservando dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti (interno ed esterno);

piscina:

- riparazione e rinforzo di strutture della piscina, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) preesistenti;

porte:

- allargamento porte interne con demolizioni di modesta entità;
- riparazione porte interne conservando materiali, colori e dimensioni;
- sostituzione porta esterna blindata o non blindata conservando sagome e colori preesistenti;
- sostituzione porta-finestra con altra avente gli stessi caratteri essenziali;

sanitari e tubature:

- riparazione apparecchi sanitari e opere edilizie varie (tubazioni, piastrelle, ecc.);

scale e montacarichi:

- riparazione della scala esterna conservando pendenza, posizione, sagoma, colori e materiali uguali ai preesistenti;
- riparazione e sostituzione della scala interna conservando pendenza sagoma e posizioni preesistenti;
- sostituzione dei gradini di una scala con gradini uguali a quelli preesistenti, interni e esterni;
- riparazione di montacarichi interni ed esterni conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti;

sistemi di sicurezza (allarmi) e impianti di videosorveglianza:

- riparazione senza innovazioni, riparazione con sostituzione di alcuni elementi di impianti di allarme e videosorveglianza;

tetto e solaio:

- riparazione del tetto con sostituzione di parte della struttura e dei materiali di copertura, conservando le caratteristiche preesistenti;
- sostituzione delle travi del tetto con altre aventi materiali, dimensioni e posizione uguali a quelle preesistenti;
- riparazione o sostituzione delle grondaie senza modifiche della situazione preesistente;
- installazione di un'antenna in comune in sostituzione di antenne private;
- riparazione o rifacimento, interno ed esterno, della canna fumaria conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti;
- sostituzione tegole con altre uguali a quelle preesistenti;
- sostituzione del solaio di copertura con materiali uguali a quelli preesistenti;

Procedure per i condòmini che usufruiscono dello sgravio. In caso di lavori eseguiti sulle parti comuni degli edifici condominiali, il singolo condòmino che vuole beneficiare della detrazione del 50% ha bisogno della certificazione dell'amministratore di condominio, con cui quest'ultimo attesta: di aver adempiuto tutti gli obblighi previsti per la detrazione; di essere in possesso della documentazione originale; la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini dello sgravio fiscale. Spetta all'amministratore conservare la documentazione in originale indicata dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate. Infine, nella dichiarazione annuale dei redditi i condòmini devono indicare il codice fiscale del condominio, mentre i dati catastali dell'edificio sono trascritti dall'amministratore nel quadro AC. Nel caso di comproprietà dell'immobile presente nel condominio, il diritto alla detrazione va ripartito tra i proprietari sulla base delle spese effettivamente sostenute da ciascuno.