

## Ecobonus 50% per sostituire le finestre nel vano scala: il chiarimento ANFIT per i condomini minimi

Quali requisiti occorrono per ottenere l'Ecobonus 50% per nuove finestre nel vano scala condominiale? Come fare se il condominio non dispone di codice fiscale? Tutte le risposte.

In materia di Ecobonus, l'[ANFIT \(Associazione Nazionale per la Tutela della Finestra Made in Italy\)](#) ha ricevuto una richiesta di chiarimento da parte di un suo Associato riguardante l'applicabilità dell'[Ecobonus 50%](#) per la **sostituzione delle finestre del vano scala** in un edificio composto da **quattro unità immobiliari**, appartenenti a tre proprietari diversi.

Gli inquilini sono interessati a procedere con questo intervento e desiderano comprendere come gestire gli aspetti tecnici e fiscali per poter beneficiare dell'incentivo.

La risposta fornita dall'ANFIT analizza due aspetti fondamentali:

- le **precondizioni tecniche**, con particolare riferimento agli aspetti energetici;
- la **gestione della pratica di incentivo** e la **corretta identificazione** del soggetto beneficiario.

Vediamo di seguito quali sono i chiarimenti forniti dall'associazione in merito alla fruizione del bonus nei **condomini minimi**.

### Precondizioni tecniche: focus sugli aspetti energetici

Per poter accedere all'Ecobonus 50%, l'intervento deve **rispettare specifici requisiti tecnici**. Il più rilevante riguarda il fatto che le finestre da sostituire **devono separare un ambiente riscaldato** (come il vano scala) **da uno non riscaldato**, ossia l'esterno.

La normativa, infatti, stabilisce che per poter ottenere la detrazione fiscale, l'intervento deve garantire un **miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio**. Questo può avvenire solo se il vano scala è riscaldato: la sostituzione delle finestre di un ambiente non riscaldato, infatti, non comporterebbe alcun miglioramento energetico misurabile, che è invece un requisito imprescindibile per poter accedere all'Ecobonus. Se questa condizione viene soddisfatta, si può procedere con l'analisi degli aspetti procedurali e fiscali.

### Gestione della pratica di incentivo: il condominio minimo

La richiesta di chiarimento pervenuta all'[ANFIT](#) ha riguardato un **condominio minimo**, anche se il cliente potrebbe non essere a conoscenza di tale definizione. Un condominio minimo è un edificio che conta tra 2 e 4 condòmini, anche se in alcuni casi la definizione viene estesa fino a 8. Sebbene il codice civile non fornisca una definizione ufficiale di condominio minimo, questa tipologia si distingue per alcune **semplificazioni** rispetto ai condomini ordinari, come l'assenza di obblighi di nomina di un amministratore, di predisposizione di un regolamento condominiale e di dotarsi di un codice fiscale condominiale.

Tuttavia, quando si tratta di accedere a incentivi fiscali come l'Ecobonus, è **necessario che il condominio disponga di un codice fiscale**, specialmente per interventi sulle parti comuni. Nel caso di un condominio minimo, che per legge non è obbligato a dotarsi di un codice fiscale, ciò rappresenterebbe un **ostacolo** per poter accedere all'incentivo.

### **Chiarimento dell'ANFIT: la Circolare 3/E del 2016**

In risposta a queste problematiche, l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti nella [Circolare 3/E del 2 marzo 2016](#). **ANFIT** richiama la Circolare per chiarire le modalità di accesso all'Ecobonus per i condomini minimi. In base alla circolare, un condominio minimo ha la possibilità di utilizzare il codice fiscale di uno dei condòmini che si accolla le spese relative all'intervento.

Per beneficiare di questa semplificazione, il codice fiscale del condomino pagante deve essere inserito nella documentazione della pratica, utilizzando l'apposito campo denominato **"Progressivo condominio minimo"**. Oltre a ciò, è necessario allegare un'autodichiarazione che contenga i dettagli dei lavori eseguiti e i dati catastali delle unità immobiliari che fanno parte del condominio minimo.

Questa soluzione, chiarita dall'**ANFIT**, semplifica l'accesso all'Ecobonus per i condomini minimi, evitando la necessità di dotarsi di un codice fiscale condominiale, che sarebbe altrimenti obbligatorio per interventi sulle parti comuni.

### **In conclusione**

In sintesi, la sostituzione delle finestre nel vano scala riscaldato di un condominio minimo **può beneficiare dell'Ecobonus 50%**, a condizione che siano soddisfatte tutte le precondizioni tecniche ed economiche richieste dalla normativa. In particolare, il requisito energetico fondamentale è che le finestre separino un ambiente riscaldato da uno non riscaldato, assicurando così il miglioramento dell'efficienza energetica.

Nel caso in cui il condominio minimo non disponga di un codice fiscale è possibile procedere **utilizzando il codice fiscale del condomino** che sostiene le spese, accompagnato da un'autodichiarazione che descriva i lavori eseguiti e i dati catastali delle unità immobiliari coinvolte. Questa semplificazione consente ai condomini minimi di accedere agli incentivi senza dover affrontare ulteriori complicazioni burocratiche.