

**L'AGEVOLAZIONE**

Superbonus a unità autonome in condominio

De Stefani e Gavelli

— a pag. 27

Superbonus alle singole unità che sono parte di condominio

DECRETO RILANCIO

È necessario il requisito dell'indipendenza funzionale

Atteso un chiarimento da parte delle Entrate sul concetto di edificio

Luca De Stefani
Giorgio Gavelli

L'isolamento termico, agevolato con la super detrazione del 110%, dovrebbe essere riferito non solo agli edifici o alle case a schiera, ma anche alle singole unità immobiliari, facenti parte di edifici o palazzi, a patto che siano «funzionalmente indipendenti» rispetto al condominio e abbiano «uno o più accessi autonomi dall'esterno». Queste due condizioni, però, dovrebbero essere chiarite, ai fini del superbonus del 110%, da parte dell'agenzia delle Entrate, la quale dovrebbe anche definire cosa si intende per isolamento per più del 25% dell'«edificio».

Isolamento termico

Con la conversione in legge del decreto Rilancio l'intervento trainante relativo all'isolamento termico degli edifici è stato esteso anche all'«unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno».

In particolare, possono beneficiare del superbonus del 110% gli interventi di isolamento termico delle su-

perfici opache verticali (pareti isolanti o cappotti, anche sulla superficie intera delle pareti), orizzontali (pavimenti, coperture e solai) e inclinate (falde di copertura del sottotetto, si veda la Faq Enea 6.B), che «interessano l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore» al 25% della «superficie disperdente lorda dell'edificio» ovvero della singola «unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno».

Edificio

Il Dl Rilancio non definisce cosa intende, a questi fini, per «edificio». Nel Dpcm del 20 ottobre 2016 (Regolamento edilizio-tipo), per la voce numero 32 dell'allegato A («quadro delle definizioni uniformi») l'«edificio» è l'intero condominio (fabbricato cielo-terra); pertanto, i lavori sulla singola unità immobiliare di un palazzo o condominio difficilmente riusciranno a raggiungere il 25% «dell'involucro dell'intero edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono» (Faq Mise del 1° agosto 2016, numero 2.13, interpretazione edilizio-urbanistica).

Secondo l'articolo 2 del Dlgs 192/2005 (Rendimento energetico nell'edilizia), invece, il termine edificio «può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a se stanti». A questa definizione, ad esempio, fa esplicito riferimento il comma 349 dell'articolo 1 della legge 296/2006 in tema di «ecobonus». Pertanto

rientra, ad esempio, anche un appartamento al quinto piano di un palazzo o una villetta a schiera. In questo caso, quindi, si potrebbe tentare di raggiungere l'isolamento termico del 25% della singola unità immobiliare (ad esempio, anche attraverso l'isolamento dall'interno, si veda «Il Sole 24 Ore» del 23 giugno 2020), ricordando però che si deve sempre ottenere il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio (che, in questo caso, è la singola unità immobiliare) ovvero, se non possibile (ad esempio, perché l'edificio è già classificato in una classe energetica appena sottostante a quella massima prevista) il conseguimento della classe energetica più alta.

Con le modifiche introdotte dal decreto Rilancio, però, è stato consentito di beneficiare del superbonus del 110% per l'isolamento per più del 25%, non solo dell'edificio, ma anche della singola «unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari» («funzionalmente indipendente» e con «uno o più accessi autonomi dall'esterno»). Potrebbe ritenersi che questa estensione abbia senso solo se per edificio si intendesse l'intero palazzo-condominio (fabbricato cielo-terra). L'estensione, infatti, potrebbe essere superflua se già per edificio si intendesse il singolo appartamento o la singola villetta a schiera (secondo l'articolo 2 del Dlgs 192/2005). Si auspica, comunque, un chiarimento delle Entrate, anche relativamente alla compilazione dell'Ape (si veda l'articolo 6, comma 4, Dlgs 19 agosto 2005, numero 192, per l'Ape di «più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio»).

Non solo le villette a schiera

Con la conversione del decreto Rilancio, pertanto, l'ottenimento del bonus per i lavori di isolamento termico è stato esteso anche alle singole unità immobiliari di villette a schiera. In questi casi, infatti, non è necessario isolare più del 25% dell'intero condominio orizzontale (tutte le villette a schiera), ma è sufficiente il 25% della singola unità immobiliare. La singola «casa» delle villette a schiera, infatti, è un'«unità immobiliare situata al-

l'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno».

Queste caratteristiche dovrebbero essere rispettate anche dalle singole unità immobiliari situate, ad esempio, al piano terra di un palazzo o condominio di più piani (pertanto, non di una villetta a schiera). In alcuni casi, infatti, queste unità:

● possono essere «funzionalmente indipendenti» rispetto al condominio; ciò indipendentemente dal-

l'esistenza di parti comuni o meno, considerando che le parti comuni presuppongono «la presenza di più unità immobiliari funzionalmente autonome» (risoluzione 12 luglio 2007 numero 167);

● possono disporre di «uno o più accessi autonomi dall'esterno», non necessariamente sulla pubblica via, ma anche su cortili comuni, eventualmente chiusi da un unico cancello o portone d'ingresso (ma non su un vano scala comune, quindi, interno all'edificio).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I QUESITI

Detrazione accessibile anche prima del rogito

Gian Paolo Tosoni

Marco Zandonà

Le risposte degli esperti del Sole 24 Ore al forum con i lettori

Pubblichiamo alcune risposte ai quesiti sul superbondus del 110%, che sono stati spediti dai lettori all'indirizzo internet www.ilsole24ore.com/forum110 (le risposte fornite dagli esperti del Sole 24 Ore sono consultabili a questo indirizzo).

Possesso fisico del fabbricato
Dal notaio ho registrato il compromesso per l'acquisto della prima casa in data 1° luglio 2020. L'immobile è di classe energetica G ed è stato costruito nel 1972. Vorrei procedere alla ristrutturazione con interventi di isolamento termico delle superfici, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, sostituzione di vetri e infissi per la riqualificazione energetica, installazione di pannelli o schermature solari. Posso già procedere con le pratiche o devo attendere il rogito, previsto a ottobre 2020?

Per poter detrarre il 110% occorre avere il possesso fisico del fabbricato, che si può ottenere prima del rogito mediante un contratto di comodato con l'autorizzazione a fare gli interventi. In assenza, ai fini della detrazione, le spese devono essere sostenute quando si è proprietari.

Unico proprietario

Sono unico proprietario di un condominio composto da nove unità distintamente accatastate di cui cinque appartamenti e quattro garage. Ho letto che è possibile intervenire su un massimo di due unità immobiliari appartenenti alla stessa persona fisica ferma restando la possibilità di intervenire sulle parti comuni indipendentemente dal numero di unità possedute. Vorrei sapere se è possibile intervenire su ciascuna unità per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale o se bisogna limitarsi alla sostituzione della centrale termica comune senza la possibilità di intervenire su tutte le unità.

La sostituzione della centrale termica è intervento trainante che dà diritto al 110% con riferimento ai millesimi riferiti a tutte le unità immobiliari comprese le pertinenze anche se l'immobile è interamente posseduto da unico soggetto.

Per contro gli interventi trainati quali la sostituzione dei climatizzatori all'interno delle singole unità fruiscono del 110% solo con riferimento a due unità, mentre per le altre si rende, comunque applicabile l'ecobonus ordinario (50% fino a una detrazione massima di 30mila euro per ciascuna unità).

Lavori «propedeutici»

Nel caso in cui per eseguire il cappotto sia necessario effettuare ripristini di intonaco, oppure se, per la sostituzione di infissi, è necessario sostituire la soglia o fare interventi sulla struttura in muratura, questi lavori sono soggetti alla detrazione del 110% oppure, anche se sono indispensabili per posare in opera i nuovi elementi, a essi si attribuisce un'altra percentuale di detrazione?

Gli interventi descritti sono agevolati al 110% in base al principio più volte espresso dall'agenzia delle Entrate, per cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore a esso collegati. Lo prevede la risoluzione 147/E/2017.

Alessandro Borgoglio

Bonifico marito su casa moglie
Mi è stato confermato che con il cappotto termico delle superfici opache verticali e inclinate (tetto con coppi) potrei, verificandosi il salto di due classi energetiche, fruire del bonus del 110 per cento. Si tratta di una seconda casa unifamiliare di proprietà di mia moglie. Vorrei sapere: A) per il tetto ammalorato, le spese per demolizione e ricostruzione rientrano nel 110% o nel 50% in 10 anni? B) non avendo mia moglie capienza fiscale posso effettuare io i boni-

fici avendo una capienza di circa 15mila euro/anno? C) quali sono i massimali per il cappotto termico, compreso il tetto, e per i nuovi serramenti?

Innanzitutto anche per le unifamiliari seconde case il bonus del 110% è applicabile, a condizione che non si tratti di case accatastate in A/1, A/8 e A/9.

Anche il tetto rientra fra le su-

perfici opache orizzontali rilevanti ai fini del calcolo del 25% della superficie disperdente lorda cui si applica il 110 per cento. Il bonus compete anche al marito convivente con la proprietaria a condizione che lo stesso effettui i pagamenti con bonifico e sia intestatario delle fatture.

In alternativa, anche per il co-

niuge incapiente, è possibile il pagamento con cessione del credito di imposta o con lo sconto in fattura. Per il cappotto di una unifamiliare l'importo del bonus è il 110% di 50.000 euro, mentre per i serramenti (intervento trainato) si calcola il 110% delle spese sostenute fino a una detrazione massima di 60.000 euro.

Marco Zandonà

CONTRIBUZIONE PUBBLICATA

IL FORUM PER I QUESITI



FILO DIRETTO CON I LETTORI

È possibile inviare i quesiti al forum con gli esperti dedicati all'agevolazione

Fino a martedì

È aperto lo «Sportello 110%», il Forum online con i lettori dedicato al superbonus per l'efficiamento energetico e la messa in sicurezza antisismica. I lettori potranno inviare i propri quesiti scegliendo tra cinque argomenti: condominio, imprese e professioni, seconde case, abitazione singola, questioni tecniche. L'invio delle domande sarà possibile fino alle 14 di martedì 21 luglio.

www.ilsole24ore.com/forum110

Per inviare le domande agli esperti

