

09 Giu 2020

## Superbonus 110% a rischio per gli appartamenti in condominio senza lavori trainanti sulle parti comuni

Fabrizio Luches e Mauro Salerno

Niente superbonus per i singoli appartamenti di un condominio senza lavori trainanti sulle parti comuni. La nuova questione emerge dalle tante richieste di chiarimento che stanno già arrivando in questi giorni dai proprietari interessati ai nuovi incentivi. La domanda è: si possono fare interventi agevolati con il superbonus 110%, dunque a costo zero sulle singole unità immobiliari, con interventi trainanti eseguiti sul singolo appartamento, senza includere le parti comuni dell'edificio?

È la domanda che si fanno in tanti che vorrebbero partire subito con i progetti bypassando le defatiganti procedure condominiali. La risposta sembra essere no. E rischia di tagliare fuori dalla partita gran parte dei proprietari interessati a mettere in pista un cantiere.

Il punto è che dal combinato disposto delle disposizioni contenute nell'articolo 119 del d.l. 34/2020 è rinvenibile sicuramente una forte azione di incentivazione delle opere eseguite su immobili residenziali di tipologia condominiale, ma anche una poco comprensibile disparità di trattamento nei confronti di interventi eseguiti sulle singole unità immobiliari che compongono il condominio, oltretutto se di pari risultato rispetto al miglioramento energetico (che è condizione imprescindibile posta dal decreto a giustificazione della nuova maxi detrazione).

Conseguenza è che, senza modifica correttiva in sede di conversione del decreto-legge, in assenza di interventi trainanti sulle parti comuni, i singoli condomini non potranno beneficiare del superbonus, mentre - a parità di opere eseguite - il beneficio sarà assicurato a tutte le persone fisiche possessori o detentori di edifici unifamiliari, purchè gli immobili siano adibiti ad abitazione principale del promotore dell'intervento. Risultato: se hai una villa puoi ristrutturare a costo zero (forse) senza particolari difficoltà, se vivi in più un comune condominio le possibilità di sfruttare l'occasione superbonus dipendono dall'intraprendenza dell'amministratore e dei vicini di casa.

La regola nasce quasi sicuramente dal tentativo di promuovere ristrutturazioni pesanti a scapito dei piccoli interventi e dunque di spendere un'agevolazione di questa forza solo per interventi massicci su interi edifici, provando a riuscire dove finora hanno fallito ecobonus e sismabonus vecchio stile. Ma il risultato finale lascia il dubbio che alla fine si crei una certa discriminazione.

### La norma sotto esame

A una prima lettura delle disposizioni la criticità non emerge, data la complessità della materia e la complicata formulazione generale dell'articolo 119, che rinvia sì alle misure già previste dall'art. 14 del Dl 63/2013. Qui, invece di limitarsi ad aumentare l'aliquota di detrazione dei vecchi interventi per il periodo di riferimento, introduce nuovi requisiti e precisazioni oggettive e soggettive, che aprono il vaso di Pandora dell'incertezza nei confronti dei contribuenti e degli operatori che cercano la miglior soluzione tecnica possibile operando nel rispetto della legge.

Il problema principale è proprio nella scelta operata dal Governo sugli interventi cd. "trainanti", cioè quei lavori che danno diritto non solo a fruire del maxi bonus sulle spese relative, ma portano al 110% anche la detrazione per le altre opere di efficientamento eseguite contestualmente.

Ebbene il comma 1 dell'art. 119, come più volte ribadito, individua tre tipologie di interventi trainanti:

a) l'isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (il cd. "cappotto termico" dell'edificio). Intervento eseguibile su qualsiasi edificio (sia esso in condominio o di tipologia diversa).

b) interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A. Ammettendo unicamente nuovi impianti centralizzati, tale misura è pertanto riservata ai soli interventi condominiali (o plurifamiliari con parti comuni indivise) e per cui risulterebbe possibile anche sostituire gli impianti autonomi esistenti sulle singole unità in favore di un nuovo impianto centralizzato condominiale (intervento riferibile anche al riscaldamento delle unità immobiliari prive di un preesistente impianto termico, con detrazione limitata alla parte di spesa imputabile alle unità nelle quali tale impianto era presente, cfr. Circolare n. 21/E del 23 aprile 2010).

c) interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di micro cogenerazione. Tali interventi (nonostante non incidano sull'involucro dell'edificio) sono limitati dal decreto ai soli edifici unifamiliari, escludendo pertanto il beneficio per le singole unità immobiliari in condominio.

Limitandosi quindi all'interpretazione letterale del comma 1, per le singole unità immobiliari in condominio, si può escludere l'ammissibilità al maxi bonus in favore di tutte le sostituzioni degli impianti termici esistenti con nuovi impianti autonomi (salva modifica normativa in sede di conversione), nonché l'estensione agli altri interventi di efficientamento previsti dal comma 2 (infissi, serramenti, pannelli solari per la produzione di acqua calda, schermature solari, ecc.), in assenza di contestuali interventi sulle parti comuni e riconducibili alle fattispecie di cui alle lettere a) e b) del comma 1 art. 119.

Sempre sotto il profilo della qualificazione trainante, dovrebbe invece ritenersi ammissibile - in termini testuali - l'esecuzione di un cappotto termico afferente la singola unità immobiliare, purchè l'intervento abbia un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio e si ottenga il miglioramento di classe energetica richiesto dal comma 3 (quest'ultimo requisito ovviamente raggiungibile anche attraverso gli altri interventi di efficientamento di cui al comma 2).

#### **Guardare ai soggetti beneficiari non aiuta a chiarire**

Per risolvere in via interpretativa la questione non è sufficiente nemmeno il ricorso alle disposizioni del decreto che individuano i soggetti beneficiari del nuovo incentivo, infatti, il comma 9 dell'art. 119 cit., seppur individua tassativamente solo 4 tipologie di beneficiari, non mette certo chiarezza, anzi, forse incrementa i dubbi.

Nelle more dell'emanazione del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, con cui saranno stabilite le modalità attuative (da adottarsi entro il 18 giugno ai sensi del comma 12, art. 119), risultano applicabili - senza ulteriori interventi chiarificatori - unicamente le individuazioni delle lettere c), cioè gli istituti autonomi case popolari (Iacp) ed Enti equiparabili comunque

denominati, e d) cioè le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, mentre le altre due tipologie, cioè condomini e persone fisiche (le più comuni nella pratica), necessitano di linee guida da parte dell'Agenzia.

In primis la lettera a) nel riferirsi ai "condomini", dovrebbe interpretarsi nel senso più ampio del termine, cioè comprendente i proprietari delle singole unità immobiliari in condominio, nonché il soggetto giuridico, sia esso dotato o meno di amministratore e codice fiscale (sul punto si rinvia alla precedente prassi interpretativa dell'Agenzia in tema di condominio "minimo", cioè l'edificio composto da un numero non superiore a otto condomini; v. Circolare n. 3/E del 2 marzo 2016); definizione applicabile anche ai casi in cui un intero edificio sia posseduto da un unico proprietario e siano comunque in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate (anche tale soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni, cfr. Circolare n. 13/E del 31 maggio 2019).

Mentre la lettera b), nell'individuare le persone fisiche (purchè al di fuori di attività di impresa, arti e professioni), si riferisce a tutti gli interventi "su singole unità immobiliari" (con l'ulteriore esclusione del comma 10 per gli interventi di efficientamento energetico eseguiti sulle cd. "seconde case" costituite da edifici unifamiliari). Locuzione sufficientemente generica per poter ritenere estensibile il beneficio a tutti gli interventi eseguiti sulle abitazioni principali (siano esse in condominio o unifamiliari), interpretazione che però viene bloccata dall'individuazione restrittiva degli interventi trainanti (che per l'appunto prevedono solo interventi sull'involucro dell'edificio o comunque sulle parti comuni, ovvero anche la sostituzione dell'impianto termico, ma quest'ultimo solo in favore degli edifici unifamiliari).

#### **L'apparente assenza di motivazione tecnica**

Tale disparità di trattamento non sembra giustificabile sotto il profilo tecnico, chiunque può concordare sul fatto che il solo intervento di sostituzione di un impianto termico, non è in grado di apportare (a parità di impianto) maggiori benefici all'edificio unifamiliare piuttosto che alla singola unità immobiliare in condominio (che oltretutto, di prassi, ha anche una minore superficie disperdente lorda).

Sul punto è utile ricordare che in tema di sostituzione (integrale o parziale), di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza energetica stagionale per il riscaldamento d'ambiente pari al valore minimo della classe A di prodotto (cioè  $\eta_s \geq 90\%$ , ai sensi del Regolamento delegato Ue n. 811/2013 della Commissione del 18/02/2013) e dell'eventuale contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti (cioè appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02), nonché per la sostituzione degli impianti esistenti con impianti dotati di pompa di calore ad alta efficienza (cioè con indice di efficienza energetica Eer almeno pari ai pertinenti valori minimi, fissati nell'allegato I al D.M. 06/08/2009), non sussistono requisiti tecnici differenziati tra unità immobiliare sita in edificio unifamiliare e unità facente parte di un edificio plurifamiliare.

Nonostante ciò, il decreto riconosce - ai fini trainanti - la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, eseguiti solo sugli edifici unifamiliari e non anche sulle singole unità immobiliari in condominio.