

Cappotto agevolato anche su singoli appartamenti

CONDOMINIO

Apertura solo parziale: va garantito il doppio salto di classe per l'edificio

Giuseppe Latour

Cappotto termico incentivato al 110% anche su singoli appartamenti in condominio. Perché vengano rispettati tre requisiti: l'autorizzazione dell'assemblea condominiale a realizzare i lavori e il superamento del limite del 25% dell'involucro, insieme al doppio salto di classe per tutto l'edificio, come previsto dal de-

creto Rilancio.

L'agenzia delle Entrate, con la risposta a interpello 408 di ieri, analizza un caso piuttosto frequente nella pratica di queste settimane: quello del proprietario di un appartamento inserito all'interno di un condominio (nello specifico, di quattro piani con due unità per piano) che «intende usufruire» del 110%, realizzando un cappotto solo sulla sua parte di fabbricato.

La situazione di stallo descritta dall'interpello si sta ponendo molto spesso. L'assemblea condominiale «non è interessata ad eseguire i lavori per l'efficientamento energetico mediante l'isolamento termico delle superfici opache del-

l'intero involucro dell'edificio».

Nonostante questo, ha concesso «ai condomini proprietari delle singole unità immobiliari abitative, qualora interessati, la facoltà di realizzare l'intervento sulle sole superfici opache dell'involucro del perimetro ricadente nella loro pertinenza, previo nulla osta degli enti competenti». Quindi, niente intervento condominiale, ma strada aperta a interventi singoli. Da questo blocco è possibile uscire, secondo uno schema che le Entrate riassumono molto chiaramente.

L'agenzia, nella sua risposta, ricorda anzitutto quali sono i paletti di carattere generale, agganciati al superbonus, che si rivelano deci-

sivi in questo caso concreto: la detrazione «spetta per gli interventi di isolamento termico degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo» e che, allo stesso tempo, garantiscano il doppio salto di classe energetica. O, qualora, non sia possibile, il salto di una classe sola.

In questo caso, allora, è possibile accedere alla detrazione del 110% per gli interventi autorizzati dall'assemblea condominiale che interessino la parte di involucro dell'edificio di pertinenza di una sola unità abitativa. Questo, ovviamente, a condizione che siano rispettati i due limiti generali:

doppio salto di classe energetica (di tutto l'edificio) e superamento del tetto del 25 per cento. Non proprio un'apertura indiscriminata, dal momento che soprattutto il limite del doppio salto di classe sarà molto difficile da rispettare.

Anche in questa situazione, secondo quanto spiega l'ultima parte dell'interpello, qualora venga, poi, effettuato sulle parti comuni dell'edificio in condominio almeno un intervento trainante, sarà possibile fruire del 110% effettuando anche sulle singola unità immobiliari gli interventi trainati. Tra questi, ovviamente, ci sono quelli di efficientamento energetico relativi all'ecobonus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA