

Loft autonomi con bonus del 110%

Accesso da strada, cortili o giardini

INDIPENDENZA

Servono chiarimenti su altri spazi condominiali come pianerottoli o androni

Dubbi anche sugli impianti: tra i requisiti pesa l'autonomia di quelli idrici

Saverio Fossati
Giuseppe Latour

Indipendenza funzionale e accesso diretto: su questi due capisaldi si basa la possibilità, sempre più appetibile, del "fai da te" sull'ecobonus al 110% nel singolo appartamento o loft.

Accesso dall'esterno

In sostanza, dopo le modifiche apportate dalla legge 126/2020, di conversione al Dl 104/2020, l'articolo 119 del Dl 34/2020, comma 1 bis, dice così: «Per accesso autonomo dall'esterno

non si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva».

Il Dm Mise del 6 agosto 2020 specifica che «la presenza di un accesso autonomo dall'esterno, presuppone che l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva;».

Qui, allora, non c'è nessun accenno a «parti comuni» condominiali dalle quali si possa accedere, mentre il Dl 34/2020 ora permette che l'accesso avvenga attraverso cortili o giardini «anche di proprietà non esclusiva»; l'elencazione però non sembra proprio essere estensiva, e si ferma a «cortili o giardini».

Pensare quindi di arrivare a queste unità attraverso scale, androni o pianerottoli appare davvero in con-

trasto con i comuni limiti dettati dalla legge per beneficiare del 110%. Al massimo si può immaginare di applicare il 110% ad alcune unità al piano ammezzato, accessibili direttamente dal cortile; ma si tratta comunque di casi piuttosto rari per quelle tipologie di ex botteghe, laboratori od officine al piano terra divenute abitative (i loft).

Solo un intervento normativo o dell'agenzia delle Entrate potrebbe estendere ad altri spazi comuni condominiali i limiti che per ora sono ridotti a un accesso attraverso cortili o giardini.

Gli impianti

Altro rebus è quello degli impianti: perché sia «funzionalmente indipendente» l'unità deve essere (come dice il Dm Mise del 6 agosto 2020, articolo 1, comma 1, lettera i) «dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva

QUOTIDIANO

DEL CONDOMINIO



DIAGNOSI ENERGETICA

Per l'incarico al tecnico serve l'accordo scritto

Senza un contratto formale con il condominio, con il conferimento dell'incarico, il professionista, per la Cassazione non ha diritto a vedersi riconoscere il compenso dopo aver effettuato la diagnosi energetica.

— **Giulio Benedetti**

Il testo integrale dell'articolo su: quotidianocondominio.it/sole24ore.com

(ad uso/autonomo esclusivo)».

La circolare 24/E delle Entrate, a sua volta, spiega che «una unità immobiliare può ritenersi funzionalmente indipendente qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva».

Se questo elenco sia esaustivo o esemplificativo, o se ogni caso vada valutato singolarmente, resta da vedere. Se, infatti, dovesse passare un'interpretazione restrittiva, in base alla quale avere per forza l'autonomia di tutti gli impianti per accedere al 110%, la limitazione sarebbe davvero notevole. Basta pensare al caso dell'impianto idrico: non è molto frequente che le unità autonome, inserite all'interno di un condominio, siano totalmente indipendenti.

Se, invece, fosse sufficiente l'autonomia di alcuni impianti, i giochi del 110% potrebbero riaprirsi per molti immobili.