

undefined

LOFT E VILLETTE A SCHIERA

C'è autonomia con tre impianti su quattro di proprietà esclusiva

Giorgio Gavelli

Diventa meno rigido il requisito dell'indipendenza funzionale dell'unità immobiliare richiesto, unitamente all'autonomia dell'accesso, per aspirare al superbonus del 110% nei contesti situati in edifici plurifamiliari.

Con l'emendamento alla legge di Bilancio in corso di approvazione, il comma 1-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio si arricchirà di un periodo, volto a precisare quali sono gli impianti che contano ai fini di poter qualificare l'unità immobiliare come «funzionalmente indipendente». L'emendamento richiede a tale scopo che l'unità sia dotata di «almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; per il gas; per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale». Si punta, quindi, non solo a escludere impianti che difficilmente sono autonomi (si pensi all'impianto fognario, su cui gravava l'interpretazione restrittiva resa dalla Dre Puglia, poi corretta

nel corso dello speciale Telefisco superbonus), ma anche a concedere un "jolly", ossia un impianto (tra i quattro citati) che può anche essere in condivisione con le altre unità situate nel medesimo contesto plurifamiliare, senza, per questo, far venir meno l'indipendenza funzionale. Generalmente si tratta dell'impianto idrico, che, in molti contesti di villette a schiera e non solo, non è indipendente, ma la bolletta arriva al condominio (o, comunque, a un unico destinatario) con successivi riparti sulla base delle letture dei contatori interni.

Smarcato (in sede di conversione del Dl 104/2020) il nodo dell'accesso «dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva» – che rende facile da raggiungere il requisito dell'accesso autonomo dall'esterno – questa apertura sugli impianti permette, in molte abitazioni, di effettuare direttamente i lavori agevolati con il superbonus, senza per forza passare dall'intervento trainante a livello condominiale.

A questo punto sarebbe opportuna una precisazione, per quanto ovvia,

tesa a "smarcare" i servizi riguardanti le aree comuni. Un'unità con accesso autonomo, indipendente dal punto di vista degli impianti propri secondo la nuova (e più flessibile) definizione dell'emendamento, va infatti considerata alla stregua di «edificio unifamiliare» anche se, tra le spese condominiali, c'è, per esempio, il mero riparto delle spese di illuminazione e di irrigazione del cortile o giardino «di proprietà non esclusiva», aree che non devono svolgere alcun ruolo né in tema di accesso né di indipendenza funzionale

Il problema dell'intervento "trainante" non si pone – come confermato dalla risposta a interpello 595/2020 – se l'edificio, anche condominiale, è sottoposto ai vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio o l'isolamento termico è vietato da regolamenti urbanistici o ambientali. In tal caso, infatti, il superbonus si applica, comunque, ai singoli interventi "trainati", purché sia certificato il miglioramento energetico delle due classi dell'edificio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA