

undefined

PARTI COMUNI NON CONDOMINIALI

Edificio con quattro unità, proprietario unico agevolato

Alessandro Borgoglio

La nuova legge di bilancio (se verrà approvata nella forma attuale) porta con sé una nuova chance per i proprietari unici di piccole palazzine o di edifici bifamiliari con ingresso comune: anche costoro, infatti, sino ad oggi esclusi dal superbonus del 110%, potranno accedere all'agevolazione, a patto che le unità immobiliari che compongono l'edificio non siano più di quattro.

L'articolo 119, comma 9, del Dl 34/2020, nella sua formulazione attuale, alla lettera a) ammette al 110% gli interventi (sulle parti comuni) effettuati «dai condomini», richiedendosi quindi la sussistenza del condominio sul piano giuridico (ovvero un «edificio nel quale più piani o porzioni di piano appartengono in proprietà solitaria a persone diverse, e un certo numero di cose, impianti e servizi di uso comune sono legati alle unità abitative dalla relazione di accessorietà», Sezioni Unite 2046/2006), cosa che non è l'edificio con più unità immobiliari, interamente di proprietà di una

sola persona fisica; la lettera b) ammette al 110% gli interventi effettuati «dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari» e, quindi, con esclusione delle parti comuni dell'edificio.

Tali condizioni soggettive previste dal comma 9 precluderebbero, quindi, all'unico proprietario persona fisica di un intero edificio, con più unità immobiliari, di accedere al 110% per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio stesso di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 119 del Dl 34/2020: cappotto termico e sostituzione di impianto di riscaldamento centralizzato. Lo hanno messo nero su bianco le Entrate, con la circolare 24/E/2020, al paragrafo 1.1: «il superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti».

Peraltro, nell'impossibilità di effettuare interventi trainanti di cui al comma 1 dell'articolo 119 sulle parti

comuni dell'edificio, non è possibile accedere al superbonus per gli interventi trainati sui singoli alloggi (Faq 12 della guida delle Entrate «Superbonus 110%»).

Il nuovo intervento legislativo aggiunge alla lettera a), in cui erano solamente indicati i «condomini», anche le «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche».

Tale modifica consente ora ai proprietari (o comproprietari) «unici» persone fisiche di tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, a patto che non siano più di quattro, di poter effettuare «interventi su edifici», e quindi anche sulle parti comuni della loro palazzina e conseguentemente sui singoli alloggi, pur rimanendo per questi ultimi il limite di due unità per persona fisica, come stabilito dal successivo comma 10.

© RIPRODUZIONE RISERVATA