

undefined

MESSA IN SICUREZZA

Superbonus sismico escluso per le unità autonome

Giuseppe Latour

Il superbonus del 110%, in versione sisma, non può essere applicato alle unità autonome, come i loft o gli appartamenti indipendenti che abbiano affaccio su strada e impianti autonomi rispetto al resto dell'edificio. Per il suo utilizzo, infatti, è necessario intervenire su parti comuni di edifici condominiali.

Questa conclusione, che limita parecchio l'applicazione del 110% a questo tipo di lavori, è stata inserita dall'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello numero 87 del 2021, pubblicata ieri. E riprende quello che la stessa agenzia aveva accennato nell'interpello 63, di pochi giorni fa.

Nell'interpello 87, in sostanza, si chiede all'amministrazione finanziaria se sia possibile «fruire del superbonus con riferimento alle spese sostenute per interventi di riduzione del rischio sismico realizzati su due distinte unità immobiliari di categoria catastale C/2», funzionalmente autonome e con ingressi indipendenti. Si tratta, cioè, di unità che hanno i requisiti funzionali richiesti dalla legge e dalle successive interpretazioni per accedere al 110%, senza particolari difficoltà.

In programma, in questo caso, ci sono rinforzi strutturali sia delle fondazioni che dei solai, dei pilastri in muratura esistenti e di tutte le murature perimetrali dell'edificio, la ristrutturazione del tetto con inserimento di un cordolo in cemento armato su tutto il perimetro e la realizzazione di un'intelaiatura in acciaio collaborante con le strutture portanti. Insomma, un articolato intervento di messa in sicurezza statica.

L'agenzia delle Entrate, per rispondere al contribuente, ricorda che, mentre per gli interventi di efficientamento energetico c'è un riferimento esplicito alle unità autonome, il passaggio del decreto Rilancio dedicato agli interventi antisismici «non fa alcun riferimento, alle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno».

La conseguenza, secondo l'interpello, è che questi interventi devono essere realizzati «su parti comuni di edifici residenziali in condominio o su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze». Non esiste, cioè, l'opzione intermedia delle unità indipendenti: i loft quindi restano esclusi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA