

# Abi chiarisce: regolarità per le parti comuni

## La circolare

**S**top agli equivoci nella costruzione delle pratiche relative al 110% in banca: per gli istituti di credito sarà sufficiente la certificazione della regolarità urbanistica delle parti comuni per portare avanti la cessione dei crediti fiscali. Non si guarderà, quindi, alle singole unità immobiliari dei condomini.

L'importante chiarimento è arrivato con una circolare dell'Abi (l'associazione bancaria italiana), indirizzata a tutte le banche associate. Un passaggio che fa seguito all'audizione alla Camera di un paio di settimane fa, presso le commissioni Ambiente e Attività produttive, nella quale il direttore generale Giovanni Sabatini si era impegnato a intervenire sul punto, sensibilizzando gli istituti di credito sulle novità normative e di prassi emerse negli ultimi mesi, che prevedono come, per gli interventi su parti comuni, non si debba più guardare in fase di asseverazione alle eventuali irregolarità dei singoli immobili.

Questo assetto è stato fissato con la legge di conversione



**Sportelli invitati  
a non chiedere  
asseverazioni  
relative alle singole  
unità immobiliari**

del decreto Agosto (Dl 104/2020) e la stessa agenzia delle Entrate (interpello 909-1494/2020 della Dre Emilia Romagna) ha, poi, spiegato che «il tecnico abilitato può asseverare la regolarità urbanistica degli immobili plurifamiliari con esclusivo riguardo alle parti comuni, evitando di riscontrare eventuali abusi commessi dai condòmini sulle singole unità immobiliari». Le difformità, grandi o piccole, presenti nei singoli immobili non devono penalizzare il bonus nella sua interezza.

Accadeva, però, che in alcuni casi nella formazione delle pratiche per la cessione dei crediti gli sportelli bancari chiedessero comunque le asseverazioni di regolarità di tutti gli immobili, inducendo i cittadini a fare più controlli di quelli, già numerosi, che avrebbe richiesto la legge. Frenando, così, l'utilizzo del superbonus.

Per questo motivo arriva adesso il chiarimento della circolare, che spiega che «con riferimento alle operazioni di cessione del credito d'imposta derivante da superbonus», un'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato al beneficiario della detrazione/cedente «che certifichi unicamente la regolarità urbanistica delle parti comuni dell'edificio condominiale e non anche quella delle singole unità immobiliari, possa considerarsi idonea e sufficiente ad integrare il fascicolo

documentale a supporto della pratica di cessione del credito». L'invito per gli sportelli è di non chiedere altri documenti.

Anche se la questione non è chiusa qui. L'associazione si riserva, nell'ultima parte della sua circolare, di tornare «con successive comunicazioni sull'argomento», in caso di prossime modifiche all'articolo 119 del Dl Rilancio. Sul punto, infatti, bisognerà misurare l'impatto concreto delle novità inserite dal Governo nel decreto Semplificazioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA