

Lavori sul fabbricato: rebus unità autonome

Il limite di spesa

La presenza di appartamenti «a sé stanti» non dovrebbe penalizzare i contribuenti

Quando un edificio è composto da più unità immobiliari, di cui solo alcune funzionalmente indipendenti (in base al comma 1-bis dell'articolo 119 del Dl Rilancio) e dotate dell'accesso autonomo, queste ultime sono assimilabili alle unità unifamiliari, ai fini del super-ecobonus. Ma quando si interviene con i lavori sull'intero edificio si tratta di un obbligo o di una facoltà?

Il dubbio – non risolto finora dalle varie risposte a interpello – riguarda tutti i tipi di assetto possessorio, ma si pone soprattutto negli edifici con

un unico proprietario, perché spesso nei condomini chi può eseguire da sé i lavori è ben contento di farlo (ad esempio per limitare al proprio alloggio il calcolo della superficie disperdente lorda su cui realizzare il “capotto” trainante o il salto delle due classi energetiche necessario per l'agevolazione).

La questione è importante, dal momento che tra l'edificio plurifamiliare e quello singolo i limiti di spesa sono assai diversi e differente è il modo di calcolare le pertinenze.

Consideriamo una palazzina composta di tre appartamenti, di cui uno funzionalmente indipendente e con accesso autonomo, e tre garage autonomamente accatastati nel seminterrato, tutti di proprietà del medesimo soggetto.

Se si seguono le regole dettate per i condomini, l'isolamento termico delle parti comuni avrà un

massimale di spesa di 240.000 euro (40.000 x 6 unità).

Se invece si è obbligati a considerare a parte l'unità indipendente, si avrà un massimale di spesa di 210.000 euro, dato da 50.000 euro (per l'unità indipendente e il suo box pertinenziale, che però non conta ai fini del plafond) e 160.000 euro (per le due unità non indipendenti e i rispettivi box auto, che invece si contano, secondo le regole del condominio). Seguendo questo approccio, se l'unità indipendente fosse non abitativa (ad esempio un negozio al pianterreno), sarebbe esclusa dal 110% – a meno di non fare un cambio d'uso – e bisognerebbe ricorrere ai bonus tradizionali. L'esclusione invece non scatterebbe – almeno per i lavori trainanti sulle parti comuni – applicando l'approccio tipico del condominio, a patto che la superficie residenziale nell'edificio sia superiore al 50% del totale.

Se ricordiamo che la nozione di indipendenza funzionale e accesso autonomo è stata introdotta per “sbloccare” i lavori in situazioni di “cointeressenza forzata”, sarebbe paradossale che ora questa apertura si trasformasse in un vincolo ostativo: per cui dovrebbe prevalere l'approccio meno limitante, che vede nell'indipendenza un'opportunità e non un obbligo.

Senza dimenticare che ai fini del super-sismabonus, si dovrebbe per forza tornare a ragionare sull'intero edificio, e quindi, a nostro avviso, di sei unità complessive.

Il tema, comunque, è troppo delicato e importante per essere risolto solo con il buon senso: occorre un'affermazione chiara del Fisco o un intervento del legislatore, ad esempio con le semplificazioni annunciate dal premier Mario Draghi entro maggio.