

L'Agenzia si corregge sul proprietario unico

La misura del beneficio

Giorgio Gavelli

L'applicazione del 110% agli interventi antisismici posti in essere su edifici composti da due a quattro unità immobiliari, distintamente accatastate e posseduti da un unico proprietario (o in comproprietà tra i medesimi soggetti) non è di immediata interpretazione, al punto che l'Agenzia (a distanza di due mesi) si corregge. La risposta 397/2021 riscrive parzialmente – in modo esplicito – la risposta 231/2021 che aveva suscitato più di una perplessità (si veda «Il Sole 24 Ore» del 3 maggio 2021).

Il caso oggetto di interpello riguarda un fabbricato con unico proprietario persona fisica composto da due appartamenti, due pertinenze e altri due locali senza vincolo pertinenziale, su cui si intende effettuare importanti lavori di consolidamento sismico. Atteso che tutte le unità risultano dotate di accesso autonomo all'esterno e sono «funzionalmente indipendenti» (comma 1-bis dell'articolo 119 del Dl Rilancio 2020), il dubbio si concentra sul calcolo del plafond di spesa disponibile.

Secondo la risposta 231/2021, l'istante avrebbe potuto fruire di 384mila euro agevolabili al 110% (96.000 x 4 unità, considerando nel calcolo anche le pertinenze), oltre a

dall'articolo 16 del Dl 63/2013, in quanto non residenziali.

Tuttavia, la conclusione confliggeva con la risposta (resa su vari interpellati, come la 250/2021), secondo cui in questi edifici i limiti di spesa si calcolano secondo le stesse regole dei condomini, tenendo presente che negli interventi di riduzione del rischio sismico (come chiarito dal Consiglio superiore dei lavori pubblici nel parere del 2 febbraio 2021) non ha alcun rilievo il fatto che le unità immobiliari presenti nell'edificio siano funzionalmente indipendenti e dispongano di accesso autonomo. Pertanto, nel caso di specie, il limite di spesa è pari a 576mila euro (96.000 euro per tutte e 6 le unità immobiliari), tutti rientranti nel 110%, esattamente come si calcolerebbe in un condominio a prevalente destinazione residenziale. Infatti, anche nel caso di specie va verificato che la superficie complessiva di appartamenti e pertinenze superi quella dei locali destinati ad altri usi, in quanto altrimenti i lavori sulle parti comuni, ripartiti proporzionalmente, avrebbero escluso dal 110% le unità ad uso non residenziale.

Si conferma, inoltre, che le pertinenze non contano nel numero delle quattro unità di cui alla lettera a) del comma 9 dell'articolo 119, ma rientrano in gioco nei calcoli dei plafond di spesa. Resta il dubbio su come calcolare i plafond nei lavori "ecobonus" in presenza di unità funzionalmente indipendenti e con accesso

192mila euro (96.000 x 2 unità non pertinenti) da agevolare secondo le diverse e minori percentuali previste

autonomo che non si ha interesse a considerare singolarmente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA