

# Unità indipendenti considerate come edifici di unico proprietario

**Tetti di spesa.** L'orientamento dell'agenzia delle Entrate è però penalizzante perché ha riflesso sul plafond per gli interventi e sulla rilevanza delle pertinenze. Opportuna una posizione più flessibile

**Giorgio Gavelli**

**G**li edifici con unico proprietario (o con gli stessi comproprietari) composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, pur rappresentando una quota rilevante degli immobili oggetto di interventi agevolabili con il superbonus, sono ancora alla ricerca di chiarimenti su alcune regole d'ingaggio fondamentali per applicare correttamente il 110 per cento.

In particolare, i nodi da sciogliere riguardano il calcolo dei limiti e (si veda l'altro pezzo in pagina) l'eventuale presenza prevalente di unità non residenziali.

Per quanto riguarda il primo punto, nello speciale Telefisco 110% del 23 giugno l'agenzia delle Entrate ha confermato che:

- nella verifica sul numero complessivo delle unità immobiliari per l'ammissibilità dell'agevolazione le pertinenze non contano;
- nel calcolo dei plafond di spesa, invece, le pertinenze (anche se non riscaldate, per quanto attiene agli interventi ecobonus) vanno considerate.

I problemi pratici riguardano le unità immobiliari, comprese in tali edifici, che possono dirsi «funzionalmente indipendenti» e «con accesso autonomo», in base al comma 1-bis dell'articolo 119 del Dl 34/2020.

In sintesi: queste unità vanno forzatamente considerate singolarmente oppure anch'esse possono seguire, per volontà del proprietario, le regole di calcolo condominiali? Si tratta di una domanda che ha senso porsi per gli interventi ecobonus, in quanto, ai fini sismabonus, come affermato dalla Commissione del Consiglio superiore dei lavori pubblici, questi concetti non hanno rilevanza, dovendo fare riferimento all'intera struttura (si veda anche la risposta ad interpellato 397/2021).

In ambito ecobonus, invece, è facile comprendere quali sono le conseguenze dell'una o dell'altra interpretazione, solo se si pone mente al fatto che:

- ove considerate singolarmente,



«con unico proprietario» è priva di senso e costituisce spesso più una complicazione che una semplificazione. Tuttavia, a questa logica conclusione manca l'ufficialità e, fino ad allora, molti interventi resteranno «al palo» a causa delle rilevanti incertezze.

Con l'occasione, si potrebbe

chiarire che, anche per i contesti plurifamiliari, l'autonomia di accesso e l'indipendenza funzionale possono ma non devono essere fatti valere, trattandosi di una facoltà che, se non serve al singolo proprietario, complica inutilmente l'applicazione del bonus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Da sciogliere anche il problema dell'eventuale presenza di unità non residenziali**

Il Sole  
**24 ORE**



queste unità hanno limiti di spesa autonomi e differenziati rispetto a quelle "condominiali" e, conseguentemente, anche la fatturazione sarà differenziata (si veda, in proposito, la risposta n13 resa a Telefisco del 28 gennaio 2021);

- l'unità indipendente e autonoma assorbe, nel proprio limite di spesa, anche le proprie pertinenze, che di conseguenza cessano anch'esse di essere condominiali e di avere una influenza positiva sui conteggi;

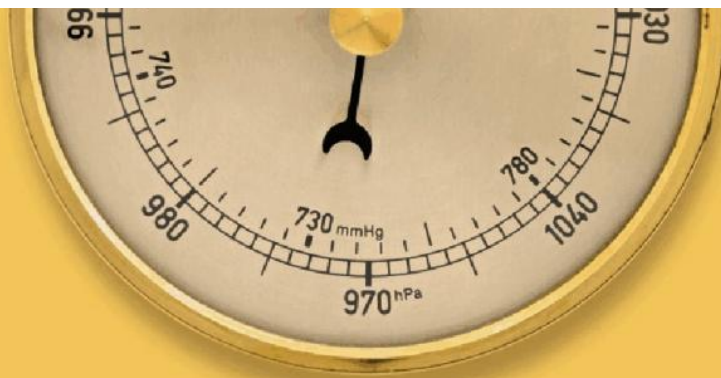
- le verifiche sul salto della doppia classe energetica e in merito all'incidenza sulla superficie disperdente lorda interessata dall'intervento di isolamento termico, andrebbero fatte singolarmente e non sull'intero edificio;

- in presenza di unità residenziali e non, considerare singolarmente alcune di esse cambia i calcoli di prevalenza.

Insomma: tutto diverso.

In attesa di chiarimenti, c'è spazio per ritenere possibile che l'unico proprietario possa ragionare disinteressandosi del comma 1-bis dell'articolo 119. Infatti, questa norma è stata introdotta per svincolare il proprietario dell'unità autonoma ed indipendente nell'ambito di contesti plurifamiliari (condomini o villette a schiera) per potergli permettere di operare in autonomia.

Ma questa libertà nei contesti



## CHE TEMPO FA SULLA TUA PROFESSIONE?

Come si posiziona oggi la tua professione nel mercato del lavoro? Qual è la sua forza attrattiva in un contesto di crescente concorrenza? E quali sono le attività in declino e i trend emergenti? Scopri le risposte con "Il barometro delle professioni", il nuovo approfondimento che Il Sole 24 Ore del Lunedì propone ogni settimana nella sezione Professioni 24. Dagli ingegneri agli avvocati, dai commercialisti agli architetti, dai consulenti del lavoro ai notai, un'indagine sullo stato di salute di ciascuna categoria attraverso i numeri (laureati, iscritti, redditi, trend di mercato) e le analisi dei protagonisti.



[ilsole24ore.com](http://ilsole24ore.com)

**SPECIALE PROFESSIONI TUTTI I LUNEDÌ IN EDICOLA CON IL SOLE 24 ORE**