

Coibentare la soletta tra box e alloggi è considerato lavoro condominiale

Parti private e comuni. La Dre Piemonte interpreta la norma a favore del contribuente, considerando che l'intervento interessa tutto l'edificio. Chi abita al piano superiore potrà finalmente limitare i consumi

Luca Rollino

Il superbonus si basa sulla suddivisione degli interventi in trainanti e trainati, così come definiti dall'articolo 119 del Dl 34/2020. In sintesi, in condominio gli interventi ammessi all'agevolazione del 110% devono essere realizzati su:

- 1 parti comuni di edifici residenziali (sia trainanti, sia trainati);
- 2 singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati);
- 3 unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati).

L'articolo 119 prevede al comma 10 che le persone fisiche possono beneficiare delle detrazioni previste dal superbonus per opere di riqualificazione energetica realizzate sul numero massimo di due unità immobiliari, senza però che vi sia questa limitazione per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

L'interpello

Assume grande interesse la risposta data all'interpello 901-1003/2021 dalla Dre Piemonte, che, se confermata con valenza nazionale, creerebbe ulteriori vantaggi ai condòmini e nuove differenze tra fisco e diritto condominiale. L'interpello è stato posto da un condominio in cui è stato previsto

l'intervento di coibentazione della soletta di separazione tra garage (freddi) e appartamenti soprastanti (caldi). Il progetto prevedeva la posa del materiale isolante "dall'esterno" rispetto al volume riscaldato, quindi sull'intradosso della soletta dell'autorimessa.

Questo implicava lavorare tanto su parte condominiale (quando si interviene sulla soletta che insiste sulla corsia di manovra) tanto su parte privata (quando si opera sulla superficie interna ai singoli box privati). L'istante chiedeva, tra le altre cose, se l'intervento, prevedendo la coibentazione della superficie interna di pertinenze private, incidesse sul limite massimo delle due unità immobiliari agevolabili per contribuente persona fisica. Inoltre, veniva richiesto se si configurasse come privato o condominiale e, quindi, se la relativa spesa fosse computata al singolo condomino proprietario del posto auto/box, ovvero inglobata negli interventi sulle parti comuni.

Benché per consolidata giurisprudenza la superficie interna delle solette di copertura di box privati sia anch'essa di proprietà del singolo condomino, l'Agenzia ha risposto che l'intervento si configura come condominiale. Infatti, «l'intervento di isolamento del pavimento dei locali riscaldati, ancorché eseguito attraverso la posa di isolante all'interno di singole unità immobiliari pertinenziali... rappresenta, analogamente all'isolamento del tetto, un unico intervento condominiale. La ripartizione della spesa, che esula dalla materia fi-



scale, avverrà con le modalità previste da norme e regolamenti, mentre assume importanza, nel complesso, il rispetto del limite di spesa fissato dalla norma agevolativa».

Incentivo contro le dispersioni

La risposta propone una soluzione per il problema creato dai contabilizzatori: attraverso un intervento condominiale, si garantisce una occasione ulteriore di riduzione dei consumi energetici per gli appartamenti soprastanti le autorimesse che, come quelli all'ultimo piano, sono più energivori a causa delle maggiori dispersioni. Inoltre, estesa per analogia, fugherebbe qualsiasi ulteriore dubbio su altri interventi che interessano parti

comuni e, solo marginalmente, parti private. Per esempio, nel caso di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati, l'installazione di elementi impiantistici dopo il punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini o dopo il punto di utenza, rientrando all'interno di un intervento condominiale, sarebbe anch'essa agevolata a fini fiscali, non riducendo il numero di unità immobiliari su cui è possibile intervenire. Tuttavia, vista la delicatezza del tema e la trasversalità a più ambiti (fiscale, giuridico, tecnico), sarebbe auspicabile un chiarimento ufficiale da parte delle Entrate.