# La villetta si sdoppia e diventa condominio, così si salva il 110%

## Il nodo della proroga
Separazione catastale

**Saverio Fossati**

Ci sono centinaia di migliaia di villette per le quali al 30 settembre scorso non sono stati ancora presentati una Cilas o un progetto per demolizione e ricostruzione. E per le quali si può considerare sbarrata la possibilità di accedere al superbonus, a meno che si trovino nella particolare congiunzione astrale di essere abitazione principale del proprietario che abbia un Isee inferiore a 25mila euro.

Stando infatti al testo iniziale del disegno di legge di Bilancio 2022, sono escluse dalle proroghe tutte le case unifamiliari di proprietà di persone fisiche, con le eccezioni spiegate prima. La cesura della presentazione di Cilas o progetto entro il 30 settembre 2021 ha creato una separazione tra i proprietari di case unifamiliari che avevano avviato in qualche modo la macchina (e che avranno tempo sino al 31 dicembre 2022 per pagare le spese) e chi invece stava per farlo o lo ha fatto in ottobre: per questi, nella stragrande maggioranza dei casi, il termine attuale del 30 giugno 2022 è troppo vicino per completare interventi complessi come quelli "trainanti" di

dominio accatastandole separatamente e cedendole a terzi ma non moltiplicare i tetti di spesa.

Qualora invece l'edificio sia composto da due abitazioni con regolari servizi che però non siano mai state accatastate separatamente, il discorso è ancora più facile. Perché con la separazione si rientrerebbe nella casistica delle "palazzine" (da due a quattro unità abitative) con unico proprietario e non servirebbe neppure cederne una a terzi perché questa tipologia, stando al Ddl Bilancio 2022, è equiparata ai condomìni per la proroga al 2023-2025.

### La tempistica

Se le unità sono già catastalmente separate, andando direttamente al rogito e considerando i tempi per raccogliere i documenti (in genere non più di un mese), ci sono al massimo 30 giorni dall'atto alla trascrizione (ma ormai, con la pratica telematica, anche pochi giorni).

Se invece bisogna prima separare una porzione dell'edificio, la pratica per l'accatastamento dipende soprattutto dal professionista, perché dalla presentazione dell'atto di frazionamento con il Docfa passano 48 ore per l'approvazione. Ricordiamo che le Entrate incoraggiano questa pratica per i box con accesso autonomo da strada o cortile.

Una volta ceduta l'unità a un terzo (che non sia già comproprietario), da quel momento è certo il

super ecobonus o sismabonus.

Ma una soluzione, forse, c'è: trasformare la villetta in un condominio e rientrare nella proroga al 2023-2025, se gli edifici hanno la possibilità di essere "divisi".

**Box incorporato e altri casi**

La strada più semplice prevede che le pertinenze con identificativo catastale autonomo (il classico box o deposito) vengano cedute a persona diversa dai proprietari dell'abitazione, perdendo il vincolo pertinenziale. In questo modo si crea la situazione giuridica di (almeno) due distinte proprietà, che appartengono ad (almeno) due distinti proprietari. Cioè di un condominio.

La prevalenza abitativa è di regola assicurata (i box non superano mai la superficie dell'abitazione). Non solo: il tetto di spesa del super ecobonus aumenta perché, facendo un esempio con un intervento di isolamento termico, da un'unità unifamiliare che, anche se con pertinenza, ha un tetto di spesa di 50mila euro, si passa a due unità in condominio minimo (meno di 9 unità) con 80mila euro di spesa complessivamente. Per il sismabonus il raddoppio è secco, da 96mila a 196mila euro.

Se invece le pertinenze non siano nello stesso corpo dell'edificio diventa sì possibile "creare" un condominio, da quel momento è sorto il condominio. E si può beneficiare della proroga.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## IN SINTESI

**Il termine attuale**
Oggi, per beneficiare del superbonus al 110% i proprietari di case unifamiliari hanno tempo sino al 30 giugno 2022 per pagare

**Nella legge di Bilancio**
Viene previsto che il termine sia prorogato al 31 dicembre 2022 ma solo se sia stata già presentata la Cilas entro il 30 settembre 2021 oppure si tratti dell'abitazione principale del proprietario che abbia un'Iseee sino a 25mila euro

**La trasformazione**
Se una casa unifamiliare possiede le caratteristiche per separare una parte dell'edificio facendone un'unità immobiliare a sé per poi cederla a un terzo, nasce il condominio e il termine arriva al 2023-2025