

# Pertinenze nei condomini con tetti di spesa legati alla singola unità

## I limiti

**Luca De Stefani**  
**Giorgio Gavelli**

**P**er gli interventi effettuati sulle pertinenze «separate» di un condominio o di un edificio con più unità, fino a quattro (diverse dalle pertinenze), di un proprietario unico, il limite di spesa è «autonomo» rispetto agli eventuali interventi sulle parti comuni condominiali dell'edificio principale, mentre è collegato al limite di 96mila euro riferito alla singola unità immobiliare di cui è pertinenza, con il quale, pertanto, è in concorrenza. Inoltre, se le pertinenze sono più di una e sono riferite ad un'unica unità residenziale, il limite di spesa è sempre di 96mila euro, «indipendentemente dal numero delle pertinenze».

Si arriva a queste conclusioni basandosi sulle risposte all'interrogazione parlamentare del 18 maggio 2022, n. 5-08102, dell'agenzia delle Entrate del 13 dicembre 2021, n. 806 e della Dre Emilia Romagna 21 settembre 2021, n. 909-1915/2021. Il caso trattato dalla risposta 806/2021 riguardava due unità abitative in condominio minimo e, staccata (ma nella stessa area cortiliva), una piccola costruzione a uso accessorio, composta da due pertinenze auto-

ne delle due pertinenze, senza alcun intervento nelle due unità abitative, l'agenzia delle Entrate rispose che era «possibile calcolare la detrazione su un autonomo limite di spesa pari a 96mila euro», autonomo rispetto a quello relativo ai lavori delle parti comuni dell'edificio principale. Non era chiaro, però, se i 96mila euro potessero essere moltiplicati per due, considerando che le pertinenze erano due dell'unità principale, situata nel condominio. Ora, la risposta a interrogazione parlamentare del 18 maggio 2022, n. 5-08102 ha precisato che il limite è solo uno, «indipendentemente dal numero delle pertinenze», perché le due unità staccate sono entrambe pertinenze della medesima unità residenziale principale.

In sostanza, ogni pertinenza staccata segue, quanto ai limiti, il destino dell'unità principale, e può assorbire l'intero limite da sola se sull'unità principale (e su eventuali altre pertinenze di questa) non si realizza alcun intervento.

La risposta della Dre Emilia Romagna 21 settembre 2021, ha trattato il caso di un codominio minimo, composto da tre unità abitative e tre pertinenze, di cui una staccata, confermando che la pertinenza staccata non consente di aumentare i limiti di spesa dei lavori sulle parti comuni dell'edificio principale. Inoltre, ha chiarito che le spese sostenute per la demolizione e la rico-

composta da due pertinenze autonomamente accatastate (un'autorimessa e una cantina) di proprietà di un solo condomino. Queste due unità, quindi, erano pertinenze di una sola unità residenziale. Per l'intervento di demolizione e ricostruzio-

stenute per la demolizione e la ricostruzione della pertinenza staccata erodono il limite di spesa dell'unità principale di cui erano pertinenza (non quelle relative alle parti comuni dell'edificio principale).

© RIPRODUZIONE RISERVATA