

Come gestire la «carta» del condominio

L'alternativa

Cambiamenti in corsa per rivedere l'inquadramento degli edifici in tempo utile

Non resta molto tempo, è vero, ma aggiornare l'inquadramento di un immobile non rappresenta un puro esercizio di stile, ma forse l'ultima occasione per i titolari di loft in condominio o di villette a schiera di beneficiare del Superbonus.

Anche chi è partito autonomamente e teme di non concludere il 30% dei lavori entro settembre potrebbe pensare di fare un cambio in corsa adottando la soluzione offerta dalla Dre Emilia Romagna 909-1915/2021.

Fino a ieri, per inquadrare le villette a schiera o i loft in condominio

ai fini del Superbonus bisognava affidarsi ai principi generali del diritto e, in particolare, al brocardo latino *lex specialis derogat legis generalis*. Infatti tali realtà hanno insita una doppia natura: da un lato l'autonomia di accesso e impianti le rende unità autonome; dall'altro, però, sono anche condomini con o senza amministratore, a seconda del numero di unità di cui sono costituiti (più o meno di otto unità).

Quali siano le caratteristiche delle unità indipendenti è generalmente noto, ma forse lo è meno cosa siano giuridicamente: si tratta di unità condominiali quando sono di proprietà di soggetti diversi.

Infatti già per definizione legislativa possono avere in comune un impianto tra quelli di luce, acqua, gas e riscaldamento e, in ogni caso, sono spesso comuni alcuni muri perimetrali, il tetto, ecc. (art. 1117 c.c.), al pari delle al-

tre unità condominiali.

Per queste peculiari "unità indipendenti condominiali" dotate di accesso e impianti autonomi è lo stesso Legislatore (Dl Rilancio) a dettare una regolamentazione specifica, in termini di massimali e scadenza dall'agevolazione, differenziata da quella prevista per le unità condominiali prive di tali caratteristiche.

Considerato questo, in presenza di unità indipendenti in condominio, dovrebbero prevalere le norme speciali per le suddette unità e non quelle previste in generale per i condomini.

Le posizioni delle Entrate

A semplificare drasticamente il tutto al di là di qualsiasi inquadramento giuridico, è intervenuta la stessa Agenzia, che ha ammesso il Superbonus per tre unità indipendenti costituite in condominio. A suo avviso, le unità dotate di accesso e im-

pianti autonomi di proprietà di più soggetti sono senz'altro le unità indipendenti di cui al comma 1-bis dell'articolo 119 del Dl Rilancio, ma «tale assunto (...) ha la semplice funzione di concedere alle predette unità (...) due possibilità:

- l'effettuazione in autonomia di interventi trainanti agevolati (...) e
- la fruizione, in generale, del Superbonus nel caso in cui le stesse siano parte di un edificio».

Una spiegazione davvero chiara che potrebbe spingere i ritardatari che si sono mossi finora in autonomia a cambiare rotta. Ovviamente dovranno confrontarsi con i propri tecnici e con i Comuni se sono già partiti.

Chi invece non ci contava più sarà senz'altro facilitato. In ogni caso, che si debba ripartire o iniziare ex novo, l'imperativo è muoversi a livello condominiale.

—E.L.D.P.