

Sismabonus, la stretta correlazione orienta il calcolo del massimale

Messa in sicurezza

Giorgio Gavelli

I limiti di spesa agevolabili in presenza di interventi antisismici che riguardano sia le parti comuni che le abitazioni private in contesti plurifamiliari (condominiali o ad unico proprietario) formano spesso oggetto di interpello, ma le risposte, non sempre coerenti, non consentono a oggi di avere le certezze necessarie.

Avvicinandosi l'ultima scadenza possibile per le spese agevolabili al 110% in ambiti unifamiliari (villette o unità autonome e indipendenti), diventano sempre più di attualità gli interrogativi sugli interventi condominiali o riguardanti fabbricati composti da due a quattro unità immobiliari (pertinenze escluse) con identica proprietà.

Quando si interviene a livello antisismico sulle strutture portanti costituenti parti comuni dell'edificio, è frequente che analoghi interventi riguardino anche le singole abitazioni e che, tanto nelle parti comuni quanto in quelle private, siano sostenute anche spese di manutenzione straordinaria o ristrutturazione di per sé agevolabili al 50 per cento. Il culmine di questa situazione si raggiunge con la demolizione e seguente ricostruzione dell'intero fabbricato, nel

caso di demolizione e ricostruzione ordinaria, ad esempio, per il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l'intervento nel suo complesso (circolare 30/E/2020).

L'applicazione pratica di questi principi alle ipotesi qui trattate ha generato interpretazione di varia natura (si veda anche «Il Sole 24 Ore» del 30 agosto). Ad esempio, secondo la risposta ad interpello 907-2622/2021 della Dre Veneto, poiché gli interventi antisismici devono riguardare le "parti strutturali" dell'edificio, il superbonus per le spese riferite al singolo appartamento sarebbe da escludere. Più possibilista appare la risposta 907-435/2022 della medesima Dre Veneto, nella quale si legge che per godere di entrambe le agevolazioni (parti comuni e parti private) il contribuente ha l'onere di fornire adeguata dimostrazione dell'autonomia reciproca di detti interventi.

Per la Dre Lombardia (interpelli 904-1094/2022 e 904-1406/2022) le spese sostenute sulle parti private



Problemi operativi in caso di cumulo tra interventi sulle parti comuni e su quelle private

possono fruire, per il superbonus, di un distinto limite di spesa, mentre

zione dell'intero fabbricato, nei rispetto dei limiti inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia", in base al Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001).

I principi che dovrebbero guidare l'individuazione dei limiti di spesa agevolabile sono questi:

1 le spese relative ai lavori sulle parti comuni di un edificio, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, devono essere considerate dal condòmino in modo autonomo ai fini dell'individuazione del limite di spesa detraibile, distintamente dalle spese sostenute per lavori sulla propria abitazione e relative pertinenze (risposta a interpellò 806/2022);

2 in caso di effettuazione sul medesimo edificio di interventi di natura diversa (ad esempio, interventi antisismici e di manutenzione straordinaria), il limite di spesa agevolabile è unico (96mila euro) in quanto riferito all'immobile (circolare 28/E/2022);

3 in caso di interventi contemporanei appartenenti a categorie diverse, al fine della puntuale applicazione delle disposizioni agevolative, occorre tener conto del carattere assorbente della categoria "superiore" rispetto a quella "inferiore" (circolare 57/1998);

4 nel limite di spesa del "sismabonus" sono agevolabili anche le spese di manutenzione ordinaria o straor-

un distinto limite di spesa rispetto ai lavori alle parti comuni «solo allorché tale intervento, che interesserà le singole unità immobiliari, non sia strettamente connesso all'intervento antisismico, che verrà effettuato sulle parti comuni condominiali», fermo restando che il limite agli interventi "privati" comprenderà anche eventuali spese sostenute ai sensi dell'articolo 16-bis Tuir. Ma per la risposta ad interpellò 18/2021, se gli interventi relativi alle singole unità immobiliari sono da considerare "di completamento" a quelli riguardanti le parti comuni, rientrano nel medesimo limite e non godono di autonomia.

Par di capire che tutto ruoti attorno al contenuto dell'asseverazione tecnica, in cui deve essere affermato se gli interventi alle parti private sono (o meno) da considerarsi "in stretta correlazione" a quelli alle parti comuni. In caso positivo non vi saranno limiti di spesa "privati" ma solo condominiali (nonostante i soggetti che sostengono le spese siano diversi, non potendo il condòmino accollarsi spese private); in caso negativo, invece, si potrà fruire di limiti autonomi, ognuno dei quali assorbente delle relative spese di completamento. Ma in cosa esattamente si concretizzi questa "stretta correlazione" non è meglio specificato.