

QUOTIDIANI DEL SOLE 24 ORE

Seconde case, alloggi e condomini: superbonus tra vecchi e nuovi limiti



Il Sole 24 Ore | 6 luglio 2020 | PRIMO PIANO | p. 5 | di Cristiano Dell'Oste, Dario Aquaro

Nessun limite alle seconde case. Onlus e società sportive tra i beneficiari. Tetti di spesa rimodulati in base al numero di alloggi dell’edificio. Il superbonus del 110% esce cambiato dalla commissione Bilancio della Camera. Le modifiche votate venerdì – e attese ora all’ok dell’Aula – chiariscono alcuni aspetti e pongono nuove domande. Confermati il recupero della detrazione in cinque anni, la cessione del bonus e lo sconto in fattura. **I lavori in condominio** Il “caso tipo” per cui sembra scritto il superbonus è quello del condominio residenziale: circa 5,9 milioni di edifici, secondo l’Istat, in cui si trovano 24,9 milioni di alloggi. L’ipotesi base è un intervento di riqualificazione energetica (cappotto termico e/o rifacimento dell’impianto di riscaldamento) o messa in sicurezza antisismica. I tetti di spesa scendono negli immobili più grandi. Ad esempio, nei condomini fino a otto unità il massimale per la coibentazione è di 40mila euro moltiplicato per il numero di alloggi, e scende a 30mila euro se ci sono più di otto unità; mentre per l’impianto di riscaldamento il limite è rispettivamente di 20mila e 15mila euro. Resta la necessità di migliorare di due classi energetiche l’edificio. Per l’antisismica, invece, non serve il salto di classe e la spesa è 96mila euro per unità. Tra i beneficiari sono citati in primis i condomini. Perciò, non c’è dubbio che potrà avere il 110% anche la società che possiede un appartamento nel palazzo oggetto dei lavori. Ma, siccome la norma parla di «condominio», vi rientrano anche le dimore bifamiliari (2,8 milioni) e le tante palazzine. Le Entrate hanno sempre considerato come condomini anche gli edifici con più unità di uno stesso proprietario: vedi la circolare 13/E del 2009 (il “manuale” sul 730) o l’interpello 139 dello scorso 23 maggio. Le modifiche varate in commissione cancellano l’esclusione delle seconde case unifamiliari dall’ecobonus in versione “super”. Le persone fisiche – si legge – potranno beneficiare del 110% al massimo su due unità, fermo restando il bonus sulle parti comuni. Ad esempio, chi ha due alloggi in un condominio a Roma in cui si fanno lavori di ecobonus al 110%, potrebbe applicarlo anche su una villetta al mare e su un’altra in montagna. Un limite, questo, che il sismabonus al 110% non ha mai subito. E i lavori su singoli appartamenti di un condominio o di una casa bifamiliare? La necessità di coinvolgere il 25% della superficie disperdente dell’edificio e migliorare la pagella energetica dell’intero immobile rende questi interventi praticamente impossibili. È bene comunque che i provvedimenti attuativi dicano l’ultima parola, perché l’interesse è enorme. Le modifiche in arrivo, invece, ammettono espressamente i lavori su singole unità in edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e abbiano uno o più accessi autonomi dall’esterno, come le villette a schiera. **Zone sismiche e urbanistiche** L’ecobonus vale in tutta Italia. Il sismabonus solo nelle zone di pericolosità sismica 1, 2 e 3, esclusa la 4 (in cui ricadono 1.977 Comuni su 7.903). Anche il bonus facciate al 90% ha limiti territoriali: si applica solo agli edifici nelle zone territoriali A e B (secondo il Dm 1444/1968) o nelle aree ed esse assimilabili. In pratica, i centri urbani e le zone più abitate. La commissione Bilancio della Camera aggiunge ora un’altra esclusione: il superbonus non si applica alle unità iscritte nelle categorie catastali A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville), A/9 (palazzi e castelli). Che però sono meno dell’1% delle case. **Gli immobili non abitativi** L’ecobonus ordinario agevola gli edifici di qualsiasi categoria catastale. Il sismabonus base le abitazioni e gli edifici produttivi. E il superbonus? I casi possibili sono diversi: immobile non abitativo in un condominio residenziale (ad esempio, il negozio al pianterreno): in caso di lavori sulle parti comuni, pare chiaro che sia agevolato, da chiunque posseduto; intero condominio non abitativo (palazzina di uffici): è un punto da chiarire; edificio non abitativo fuori da un condominio posseduto da un privato (come un capannone): la norma alla lettera non lo esclude, ma va esplicitato. Lo stesso chiarimento servirà per le Onlus e le associazioni di promozione sociale, che il Parlamento aggiunge ai beneficiari, senza però dire in relazione a quali immobili. Per le società e le associazioni sportive dilettantistiche, invece, è lo stesso emendamento a limitare il perimetro: superbonus sì, ma solo per gli spogliatoi. © RIPRODUZIONE RISERVATA

IL FORUM ONLINE

Aprirà **alle 14** di domani, **martedì 7 luglio**, « **Sportello 110%** », il **Forum online** con i lettori dedicato al superbonus per l’efficientamento energetico e la messa in sicurezza antisismica. I lettori potranno inviare i propri quesiti scegliendo tra cinque argomenti: **1.** Condominio **2.** Imprese e professioni **3.** Seconde case **4.** Abitazione singola **5.** Questioni tecniche L’invio delle domande sarà possibile fino **alle 14** di **martedì 21 luglio**. Le risposte saranno pubblicate online e sul quotidiano **www.ilsole24ore.com/forum110**

n0seoptyce - Il Sole 24Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA