

ULTIMO COMMA

SUPERBONUS E SCADENZE: SQUILIBRI IN CONDOMINIO

di **Giorgio Gavelli**

Dall'estensione della Cila alla deroga sulle distanze minime, il superbonus è stato semplificato (il testo del Dl 77 approvato la scorsa settimana alla Camera è passato al Senato, dove non cambierà).

Ma a lasciare ancora alcuni dubbi interpretativi sono le scadenze dei lavori agevolati al 110%, ridisegnate dall'articolo 1, comma 3, del Dl 59/2021. In particolare, circa gli interventi ("trainati") realizzati nelle singole unità condominiali, in presenza di un "trainante" di cui alle lettere a-b, comma 1, articolo 119 del Dl Rilancio 34/20.

L'interpretazione letterale del comma 8-bis di questo articolo 119 sembra semplice: il maggior termine del 31 dicembre 2022 riguarda le spese «per gli interventi effettuati dai condomini di cui al comma 9, lettera a»; quindi i lavori, trainanti e trainati, sulle sole parti comuni.

Ma ci sono tre motivi per cui tale conclusione non convince:

- ❶ il termine per i lavori agevolati sugli edifici da due a quattro unità, possedute dallo stesso proprietario (comma 8-bis, prima parte);
- ❷ quanto afferma l'articolo 2, comma 5, del Dm Requisiti 6 agosto 2020, secondo cui «le date delle spese sostenute per gli interventi trainati sono, ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti»;
- ❸ la considerazione, più volte ribadita da Enea ed Entrate, che il doppio salto di classe energetica negli edifici condominiali può essere ottenuto contando insieme i lavori trainanti e quelli trainati, in virtù dell'Ape convenzionale.

In base al primo aspetto, non è

logico consentire al singolo proprietario di un piccolo edificio plurifamiliare di svolgere i lavori trainati entro il 31 dicembre 2022 (pur dopo aver realizzato almeno il 60% dell'intervento totale entro il 30 giugno), e concedere sei mesi in meno al condomino, magari di un mini-condominio simile all'edificio del singolo proprietario.

Circa la seconda questione, non pare razionale, ad esempio, che il condomino debba terminare le spese dell'intervento "trainato" di sostituzione delle finestre sei mesi prima che il condominio termini il "cappotto" (che comporterà modifiche agli infissi). O che in un condominio orizzontale il lavoro "trainato" del fotovoltaico sul tetto debba chiudersi sei mesi prima di quello trainante di isolamento termico dell'intera superficie condominiale, tetto compreso.

Inoltre – terzo punto – non pare neanche sensato chiedere a questi condomini di terminare e pagare i propri lavori trainati senza sapere se il trainante potrà portare al doppio salto energetico dell'intero edificio.

Ci sarebbero dunque tutti gli estremi per una precisazione normativa o, almeno, per una "interpretazione adeguatrice" di buon senso. Nell'occasione, si potrebbe sistemare pure il refuso del «31 dicembre 2021» come scadenza per gli impianti fotovoltaici trainati (comma 5, primo periodo) e la scadenza al 30 giugno 2023 per gli interventi realizzati dagli Iacp, che il comma 3-bis sembra "confinare" al solo ecobonus, con conseguente dubbio sulla "proroga condizionata" a fine 2023 prevista dal comma 8-bis.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

