Superbonus 110%: si può applicare agli interventi locali sui balconi?

di Cristian Angeli | 19 Gennaio 2022 | Articoli Blog, Condomini, Edifici plurifamiliari, Superbonus, Villette

Le detrazioni fiscali del 110% possono essere applicate anche ad un intervento locale di rifacimento di un balcone aggettante in condominio?

Parlare di superbonus 110% non è mai semplice. C'è una bella differenza tra definire questa detrazione fiscale dal punto di vista teorico e applicarla alle tante casistiche pratiche.

Superbonus 110%: le applicazioni di sismabonus

L'art. 119, comma 4 del Decreto Rilancio n. 34/2020 (Decreto Rilancio) ha previsto l'applicazione dell'aliquota del 110% agli interventi di cui all'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies, del D.L. n. 63/2013. Sto parlando degli interventi di riduzione del rischio sismico che accedono al sismabonus.
Dall'anno di applicazione del sismabonus ordinario (2017) fino ad arrivare alla sua versione potenziata, sono tanti i chiarimenti arrivati a diverso titolo dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici e dalla stessa Agenzia delle Entrate. Nonostante questi, sono ancora parecchi i dubbi che riguardano alcune particolari applicazioni. È il caso degli interventi locali e dei balconi in condominio.

Ne ho parlato in questo articolo di LavoriPubblici.it

Sismabonus e interventi locali

Domanda – La Commissione per il monitoraggio del Sismabonus ha chiarito che la detrazione del 110% spetta anche nel caso di interventi locali. Ci spieghi meglio cosa significa.

Dobbiamo fare un salto indietro di circa un anno. Era marzo 2021 quando la "Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M. 28/02/2017 n. 58 e delle linee guida ad esso allegate", in risposta a un quesito proveniente dal CNI-ANCE, ha pubblicato il parere num. 3/2021, l'apripista degli "interventi locali" nell'ambito del 110%.

Gli interventi locali sono quelli definiti al p.to 8.4 del DM 17/01/2018 come "interventi che interessano singoli elementi strutturali" e che possano risolvere criticità locali. Negli edifici esistenti spesso sono proprio queste la causa più frequente di danni a persone o cose.

La Commissione, a seguito del quesito, ha messo in evidenza che, essendo stati eliminati i traguardi prestazionali che erano obbligatori prima dell'entrata in vigore del DM329/2020, "gli interventi di riparazione o locali, di cui al p.to 8.4 del DM 17 gennaio 2018, rientrano a pieno titolo tra quelli disciplinati dal richiamato art. 16 bis, comma 1, lett. i) del DPR 917/1986 e, pertanto, sono conformi al comma 4 dell'art. 119 del decreto legge 34/2020".

Ma non sempre. La Commissione infatti ha posto dei paletti importanti.

Sono ammissibili nei termini sopra specificati solo gli interventi locali volti "a ridurre le condizioni di rischio" ed ha esplicitamente escluso il caso in cui le opere siano volte a "modificare un elemento o una porzione limitata della struttura", caso quest'ultimo non ricompreso (cito ancora la Commissione) "tra gli interventi indicati alla lettera i) dell'articolo 16 bis del TUIR e quindi non beneficia degli incentivi fiscali previsti dal sismabonus".

Un parere molto controverso che, come ricorderete, creò non poco scompiglio.

Riassumendo, e sintetizzando, gli interventi locali permettono di accedere al Sismabonus, anche in versione super, quando "migliorano", "ripristinano", "riparano" o "rafforzano" elementi strutturali preesistenti, come ad esempio:

- *l'inserimento di catene e tiranti contro il ribaltamento delle pareti negli edifici in muratura*
- *la cerchiatura, con qualunque tecnologia, di travi e colonne*
- *il rafforzamento di elementi non strutturali pesanti, come camini, parapetti, controsoffitti, etc., o dei loro vincoli e ancoraggi alla struttura principale.*

La Commissione ha specificato che queste tipologie di interventi sono "certamente da ritenersi ammissibili ai benefici fiscali del "Super sismabonus 110%".

Sismabonus, interventi locali e condomini

D. Nel caso di edificio in condominio, il Sismabonus 110% si applica alle parti comuni. Se l'intervento coinvolgesse anche parti private, quali spese è possibile detrarre?

Il Sismabonus è una detrazione fiscale della quale si può beneficiare relativamente ai costi sostenuti per opere effettuate sulle parti strutturali degli edifici con la finalità di ridurre il rischio sismico. Lo si può fare con tre livelli di efficacia decrescenti, come prevedono le NTC, ovvero mediante adeguamenti sismici, miglioramenti sismici o interventi locali.

Quando l'edificio è organizzato in condominio le parti strutturali che lo compongono sono quasi sempre inquadrabili come "parti comuni" (i pilastri, le fondazioni, il tetto, i muri, etc) e su di esse è titolato ad intervenire esclusivamente il condominio, inteso come soggetto giuridico. È cosi anche nel caso dei condomini minimi, per i quali non è obbligatorio aprire il codice fiscale, ed anche per gli edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari di unico proprietario o in comproprietà tra persone fisiche.

*In tutti questi casi il decreto rilancio, per le opere di efficientamento sismico da eseguire sulle parti comuni, ha previsto un plafond di spesa pari a 96*n mila euro.*

Si comprende quindi che l'individuazione delle parti comuni di competenza del condominio titolare della pratica (edilizia e fiscale) è molto importante.

Esistono però anche le parti private:

- *Se le parti private sono interessate dalle opere perché connesse all'intervento principale eseguito sulle parti comuni allora vale il principio assorbente, ovvero tutti i costi di ripristino devono essere inclusi, al 110%, nel plafond dedicato alle parti comuni.*
- *Se le parti private sono interessate dalle opere per motivi diversi, pur nell'ambito del medesimo appalto e del medesimo titolo edilizio, come ad esempio per modifiche innovative, allora devono essere detratte al 50% attingendo al plafond "intrinseco" alle singole abitazioni.*
- *Se le parti private sono esterne all'edificio condominiale, come ad esempio potrebbero essere delle cantine pertinenziali, allora si può applicare il principio espresso dall'interpello 806/2021 e "pagare" il rifacimento delle stesse (sembrerebbe) al 110%, attingendo anche qui al plafond delle singole abitazioni.*

Se l'intervento antisismico coinvolge le parti private strutturali appartenenti all'edificio principale le cose sono un po' più ingarbugliate. Prima di tutto perché bisogna saperle riconoscere, tenendo conto della tipologia di struttura e della tipologia di intervento che si va a fare. Non è semplice.

Un esempio potrebbe essere rappresentato da un solaio di copertura ordito parallelamente ai muri trasversali di una unità immobiliare inserita in un edificio a schiera condominiale. In tal caso i punti di vista forniti dalle Istituzioni disorientano un po'.

Per la Commissione di Monitoraggio la detrazione va al 110%, avendo scritto (parere n. 4/2021) che "rientrano tra gli interventi agevolabili anche gli "interventi di riparazione o locali" realizzati su una villetta a schiera".

Invece seguendo alla lettera l'art.119 il rifacimento di un tetto "privato" di una unità immobiliare a schiera in condominio l'intervento sembrerebbe essere escluso dal Superbonus, poiché i soggetti che possono fruirne

sono solo i condomìni, e non i singoli condòmini…

L'ennesimo rompicapo all'italiana.

Sismabonus, interventi locali e balconi in condominio

Domanda – Parliamo di un altro intervento locale particolare: il rifacimento di un balcone. È possibile portarlo in detrazione al 110%?

Questo è un tema ancor più cavilloso e rientra tra quelli che, per essere capiti e calati correttamente nel Superbonus, richiedono un po' di studio e di interpretazione. Infatti finora i balconi, intesi come elementi aggettanti dalla facciata dell'edificio, non sono stati mai affrontati.

Partiamo da un presupposto. Le facciate sono parti comuni ai sensi dell'art. 1117CC, mentre i balconi no, perché non soddisfano una "utilità comune", né tantomeno svolgono una funzione a vantaggio di un condòmino diverso dal proprietario. Pertanto i balconi, con tutti gli elementi strutturali che li compongono, tranne quelli decorativi che invece sono di tutti, costituiscono parti esclusive del titolare dell'appartamento da cui si accede ad essi e sfuggono alla competenza dell'Assemblea, che può deliberare solo in merito alle cose comuni. La giurisprudenza è unanime, o così sembra.

Tutto ciò rappresenta un presupposto importante, noto alla maggior parte dei tecnici, che si dà per scontato. Tuttavia questo concetto, se inserito nel Superbonus, merita qualche riflessione. Se è vero che il balcone è parte di competenza del singolo condomìno, come si fa ad effettuare su di esso un intervento locale fruendo del Sismabonus al 110%? Lo abbiamo detto prima, il Superbonus è riservato ai condomìni e non ai condòmini… Sembrerebbe un altro bug del sistema, che porterebbe conseguenze paradossali sul piano operativo, nonché complicanze imbarazzanti dal punto di vista del riparto delle spese.

E sarebbe proprio così, se non fosse che questo presupposto è inesatto, poiché i balconi non sempre sono parti private, contrariamente a quanto si pensa.

Provo a spiegarlo.

L'Agenzia delle Entrate non ne ha mai parlato, tranne rari casi relativi al bonus facciate. Del resto la ripartizione della spesa esula dalla materia fiscale…. Non aiuta nemmeno il Codice Civile, che li tratta in modo indiretto. Quindi per inquadrare l'argomento ci si può appigliare solo alla giurisprudenza. Che, però, va letta bene, e non solo in termini legalesi ma anche "ingegneresi".

Partiamo dalla sentenza della Cassazione Civile num. 587 del 2011, in base alla quale i balconi aggettanti e le relative solette, costituendo un prolungamento della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa. Detta sentenza arriva a questa conclusione avendo assunto che i balconi oggetto della controversia, dal punto di vista strutturale, fossero "del tutto autonomi rispetto agli altri piani" e che gli stessi "non soddisfino una utilità comune, e neppure una funzione a vantaggio di un condomino diverso dal proprietario del piano".

Poi prendiamo in esame un'altra Cassazione, tra le tante la num. 14576 del 2004 che conferma la titolarità dei balconi in capo ai proprietari della corrispondente unità immobiliare, salvo precisare che "trattandosi di copertura disgiunta dalla funzione di sostegno, e quindi non indispensabile per l'esistenza stessa dei piani sovrapposti, non può parlarsi di elemento a servizio di entrambi gli immobili posti su piani sovrastanti, né,

quindi, di presunzione di proprietà comune del balcone aggettante riferita ai proprietari dei singoli piani". Infine la sentenza della Corte di Cassazione Civile num. 15913 del 2007 che, in linea con le altre, afferma che "i balconi aggettanti... non svolgendo alcuna funzione di sostegno ... dell'edificio... non possono considerarsi... di proprietà comune..."

Quindi la giurisprudenza sembra affermare che i balconi aggettanti appartengono in via esclusiva al proprietario dell'appartamento di cui costituiscono il prolungamento solo nel caso in cui non abbiano altre funzioni strutturali e solo se non soddisfano una utilità comune.

Ma dal punto di vista ingegneristico non è mai vero che un balcone non assolve a una funzione strutturale complessiva. Se non altro per il suo peso... Quindi un ingegnere può dimostrare senza particolare difficoltà che tale elemento è necessario per l'uso comune (in conformità al dettato contenuto nell'art. 1117 CC) in quanto serve per "bilanciare" il solaio interno (parte comune) e le pareti o i pilastri sottostanti (anch'essi parti comuni), e così i piani superiori. In gergo si dice che la soletta serve a "equilibrare il momento flettente" del solaio, a impedire la "torsione" della trave di bordo che lo sostiene e a "ridurre l'eccentricità dei carichi" sugli elementi verticali.

Chiaro, anche in questo caso non c'è una regola generale, come dico sempre ogni caso va visto singolarmente e studiato nel contesto dell'unità strutturale nel quale si inserisce. Però è altrettanto vero che, laddove si decidesse di fare un intervento locale di rinforzo o di rifacimento dei balconi di un edificio condominiale questi ragionamenti vanno messi in luce all'interno della pratica di Sismabonus, con tanto di numeri e di ragionamenti. Se non si fa così, se si lasciano le cose al caso, si rischia che prevalga la giurisprudenza generalista e, in caso di controlli, si parte sicuramente con il piede sbagliato.

https://www.cristianangeli.it/superbonus-110-si-puo-applicare-agli-interventi-locali-sui-balconi/