

GL \*LRYHGu JHQQDLR

# Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
<b>Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici</b>				
24	Il Sole 24 Ore	27/01/2021	<i>RIFORMA DEL CATASTO PIU' VICINA CON IL SIT</i>	3
25	Il Sole 24 Ore	27/01/2021	<i>LA DELIBERA SUL CAPPOTTO DEVE EVITARE DI CAMBIARE BENI PRIVATI DEI DISSENZIENTI (M.Orefice)</i>	4
36	Corriere della Sera	27/01/2021	<i>APPALTI E CANTIERI, LO SCATTO DEI 2020 A QUOTA 43 MILIARDI (E.Marro)</i>	5
1	Italia Oggi	28/01/2021	<i>NON C'E' INCOMPATIBILITA' TRA IL BONUS MOBILI E SUPERBONUS (F.Poggiani)</i>	6
30	Italia Oggi	28/01/2021	<i>AL VIA IL CATASTO INTEGRATO (G.Provino)</i>	8
33	Italia Oggi	28/01/2021	<i>IL 110% FA ROTTA SULLE PARTI COMUNI DEI CONDOMINIO</i>	9
<b>Rubrica Ambiente</b>				
20	Il Sole 24 Ore	28/01/2021	<i>CITTA', L'ITALIA INSEGUE L'EUROPA: SVILUPPO E OPERE SOSTENIBILI (G.Santilli)</i>	10
<b>Rubrica Lavoro</b>				
1	Il Sole 24 Ore	28/01/2021	<i>DL DIGNITA', POLITICHE ATTIVE, CIG: RIFORME SUL LAVORO AL PALO (C.Tucci)</i>	11
<b>Rubrica Politica</b>				
7	Il Sole 24 Ore	28/01/2021	<i>IN 509 GIORNI 52 DECRETI E 500 MISURE COVID (M.Rog.)</i>	13
<b>Rubrica UE</b>				
1	Italia Oggi	27/01/2021	<i>LINEA DURA SUL RECOVERY PLAN: NESSUNO DEI MAGGIORI PAESI UE SUPERA L'ESAME INDENNE, GERMANIA (T.Oldani)</i>	15
<b>Rubrica Fisco</b>				
8	Il Sole 24 Ore	28/01/2021	<i>CARTELLE SOSPENSE, NUOVO RINVIO-PONTE CON IL MILLEPROROGHE (M.Mobili)</i>	16
1	Italia Oggi	28/01/2021	<i>RUOLI, PROROGA E ROTTAMAZIONE (C.Bartelli)</i>	17

# Riforma del catasto più vicina con il Sit

## PROVVEDIMENTO

### Le Entrate varano il Sistema integrato del Territorio

Un passo in avanti verso la riforma degli estimi catastali. A un anno dall'annuncio del ministro dell'Economia (si veda «Il Sole 24 Ore» del 30 gennaio 2020) è stato varato ieri il provvedimento del direttore delle Entrate che segna la nascita del Sit (Sistema integrato del territorio), che dal 1° febbraio sarà attivato progressivamente sull'intero territorio nazionale

(escluse solo le province di Trento e Bolzano), per lo svolgimento delle funzioni di competenza dell'agenzia delle Entrate relative al catasto, ai servizi geotopocartografici e in materia di anagrafe immobiliare integrata. Fulcro del provvedimento, oltre al meccanismo di fruibilità dei dati catastali da parte dei privati, è la loro disponibilità per i sistemi informatici delle pubbliche amministrazioni, anche via web. Secondo quanto aveva affermato il ministro Gualtieri, però, occorrono informazioni aggiuntive oggi non presenti nel database e che, ai fini di un'eventuale riforma degli estimi, andranno raccolte.

Ricerca e sviluppo, solo con la frode  
 sanzioni per crediti inesistenti

Assonime: concordia Mi in nuovi sistemi nati

Digital tax, una sola società obbligata per il gruppo

«Professionisti escluse dal fondo Recovery»  
 La protesta di Nello

**Dot Com sempre al fianco dei professionisti**  
 CAF, DaC, OPEN Dot Com

# La delibera sul cappotto deve evitare di cambiare beni privati dei dissenzienti

## MAGGIORANZE E 110%

**Soglie e superficie dei balconi a rischio per lo spessore dei materiali**

**Da valutare le parti dedicate esclusivamente al decoro architettonico dell'edificio**

**Michele Orefice**

In condominio l'installazione del cappotto termico sulle pareti dell'edificio può rappresentare la via più veloce per assicurare ai condòmini il beneficio fiscale dell'ecobonus 110%, visto che per deliberare l'approvazione di tale intervento è sufficiente un quorum assembleare ridotto (la maggioranza dei presenti, che rappresenti almeno un terzo dei millesimi totali dell'edificio).

Per approvare l'installazione del cappotto, con una delibera legittima, però, non basta rispettare i quorum deliberativi, ma occorre anche che l'assemblea valuti le eventuali conseguenze dell'intervento tecnico da realizzare. In proposito, l'assemblea non potrebbe decidere di obbligare i condòmini dissenzienti a eseguire interventi nelle loro parti esclusive, a seguito dell'installazione del cappotto termico sull'edificio condominiale. La delibera con la quale, senza il consenso del proprietario esclusivo, dovesse essere approvata l'esecuzione di lavori, che incidono sulla proprietà individuale, sarebbe affetta da nullità assoluta (Corte di cassazione, sezione seconda, sentenza 13116 del 30 dicembre 1997). Occorre quindi che l'assemblea verifichi, in via preliminare, se l'installazione del cappotto termico possa determinare a carico dei condòmini dissenzienti una spesa per la realizzazione di opere di adeguamento delle loro parti private.

### Soglie e davanzali

Per esempio, un particolare da valutare attenzione, è lo spessore dei pannelli del cappotto da installare e non soltanto perché un buon cappotto ter-

mico deve avere almeno dieci centimetri, per garantire una efficiente coibentazione, ma soprattutto perché l'installazione potrebbe comportare la sostituzione dei davanzali.

Tali coperture, comunemente dette soglie e, così come le finestre si presumono di proprietà esclusiva, anche le soglie asservite alle stesse finestre si presumono di proprietà esclusiva.

La Cassazione (sentenza 7831/90) ha precisato da tempo che «a valutazione se determinate parti di un edificio condominiale siano necessarie all'uso comune ovvero siano determinate al servizio o all'ornamento della proprietà di un determinato condominio non può essere generalizzata ma va fatto caso per caso, individuando, quindi, la precipua funzione di tali parti in rapporto alla proprietà esclusiva e alla struttura e caratteristiche dell'intero edificio».

Va da sé che le spese per gli interventi di sostituzione del davanzale, che siano derivate dall'installazione del cappotto termico sulle pareti dell'edificio, restano di competenza esclusiva del proprietario dell'unità immobiliare in cui insistono, salvo che non si tratti, per esempio, di palazzi d'epoca. In altri termini, la delibera che approva la realizzazione del cappotto, senza tenere in considerazione il fatto che dalla sua installazione derivano a carico dei singoli condòmini spese di manutenzione delle parti esclusive, o viene approvata all'unanimità di tutti i comproprietari dell'edificio, oppure rischia di essere dichiarata nulla a seguito di azione proposta dal dissenziente, rendendo impossibile l'utilizzo del superbonus 110% da parte dei condòmini.

### Valutazione preventiva

Ragion per cui è fondamentale che l'assemblea valuti preventivamente il progetto di installazione del cappotto, al fine di evitare che la delibera approvata possa essere dichiarata nulla, per lesione del diritto di proprietà dei condòmini. Di recente, infatti, il Tribunale di Roma, con sentenza 17797/2020, ha dichiarato nulla la delibera che approvava la realizzazione di un cappotto termico nell'edificio condominiale, in quanto il

condominio, nell'approvare i lavori, non aveva provveduto ad un previo esame tecnico di fattibilità di tale opera e la realizzazione del cappotto termico, con il suo spessore, aveva ridotto il piano di calpestio dei balconi di proprietà degli attori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## SUPERBONUS

# Sul portale Enea comunicazioni per i lavori 2021

Operativi sul portale [detrazionifiscali.enea.it](http://detrazionifiscali.enea.it) i siti **ecobonus2021** (riqualificazioni energetiche del patrimonio edilizio esistente con detrazioni del 50%, 65%, 70%, 75%, 80%, 85%) e **bonuscasa2021** (per le ristrutturazioni edilizie) per trasmettere all'Enea i dati relativi agli interventi di efficienza energetica con fine lavori nel 2021. L'invio dei dati deve avvenire entro 90 giorni dalla data di fine lavori. Per tutti gli interventi conclusi tra il 1 gennaio 2021 e il 25 gennaio 2021, il termine di 90 giorni decorre dal 25 gennaio 2021. Sul portale [efficienzaenergetica.enea.it](http://efficienzaenergetica.enea.it) le faq e il vademecum su ecobonus e superbonus 110 per cento.

— **Davide Madeddu**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Appalti e cantieri, lo scatto del 2020 a quota 43 miliardi

## I dati Cresme: crescita del 10% rispetto al 2019

**Enrico Marro**

**ROMA** Lo sblocco degli investimenti incagliati; l'alta velocità ferroviaria al Sud; il decreto legge Semplificazioni, affiancato dal piano Italia veloce della ministra delle Infrastrutture, Paola De Micheli. Sono questi i fattori che hanno favorito un alto numero (21.770) di bandi di gara per opere pubbliche nel 2020, nonostante sia stato l'anno del coronavirus (nel 2019 i bandi erano stati 23.517), e soprattutto un valore record degli stessi: 43,3 miliardi in tutto, il 9,9% in più dei 39,4 miliardi del 2019 e molto di più dell'andamento medio del periodo 2011-2018, secondo i dati dell'Osservatorio nazionale delle opere pubbliche presso il Cresme.

Un risultato trainato dal boom dei bandi di gara assegnati nel settore delle ferrovie, passati da un valore di 4,8 miliardi nel 2019 a 13,8 miliardi nel 2020, grazie anche agli appalti riguardanti l'alta velocità Palermo-Catania-Messi-

na e gli ultimi due lotti della Napoli-Bari e allo sblocco del contratto di programma con Rfi, la società per la rete ferroviaria. In forte aumento anche l'importo complessivo dei bandi Anas (strade e autostrade), saliti a 5,7 miliardi rispetto ai 4,3 del 2019. Più in generale, gli appalti raggruppati sotto la voce «Gestori reti, infrastrutture e servizi pubblici nazionali» sono quasi raddoppiati lo scorso anno rispetto al 2019 e triplicati in confronto a dieci anni prima. I dati dell'Osservatorio del Cresme mostrano anche una certa vivacità delle province, con 1.941 bandi per 1,2 miliardi di lavori: in particolare, interventi di manutenzione diffusa delle strade provinciali, anche questi bloccati da tempo.

Una forte spinta alla buona performance del 2020 è arrivata dal decreto legge Semplificazioni, che ha dato, in via emergenziale (legata al Covid), molti poteri derogatori alle stazioni appaltanti, attra-

verso i Rup, Responsabili unici del procedimento, che, negli ultimi mesi dell'anno (il decreto è di agosto 2020), hanno dato un impulso agli appalti. Norme che però cesseranno i loro effetti il 31 dicembre di quest'anno. Bisognerà quindi verificare quanto tutto questo abbia influito sui risultati del 2020, rendendolo in un certo senso un anno eccezionale, oppure se si sia trattato dell'inizio di una svolta.

Al ministero sono ottimisti anche per il 2021, pur nella consapevolezza che il boom delle ferrovie non potrà ripetersi, anche se altre importanti tratte di alta velocità al Sud dovrebbero partire (la Salerno-Reggio Calabria e la Salerno-Battipaglia-Potenza-Taranto). Si fa poi affidamento sui commissari straordinari di recente nominati dal governo per 59 opere pubbliche, che dovrebbero accelerare in particolare le fasi iniziali del procedimento, e sul completamento della riforma del co-

dice degli appalti, per la quale mancano ancora numerosi decreti applicativi. Infine, le speranze di un ulteriore miglioramento (in Italia i tempi medi di realizzazione delle grandi opere sono di una quindicina di anni), sono riposte sul Recovery plan.

Il piano del governo per spendere i 209 miliardi di euro di aiuti (prestiti e trasferimenti) europei fa molto affidamento, nella sua ultima stesura, sugli investimenti pubblici (dovrebbero impegnare il 70% delle risorse) perché sono quelli con il maggiore effetto sulla crescita del Prodotto interno lordo e sull'occupazione. Lo si è visto in qualche modo già nel 2020 quando, come segnala un recente studio della Banca d'Italia e del ministero del Lavoro, a maggio, alla ripresa delle attività, il settore delle costruzioni è quello che ha visto «un andamento positivo» delle attivazioni mensili dei rapporti di lavoro.

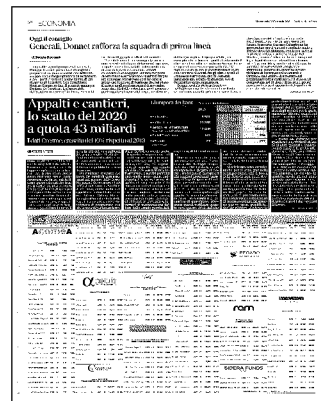
© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Gli importi dei bandi

Dati in milioni di euro

	2019	2020	Totale 2011-2020
• Enti centrali	5.501	2.441	35.841
• Enti territoriali	21.268	17.620	142.360
• Gestori reti, infrastrutture e servizi pubblici nazionali	12.468	23.171	83.610
• Enti di Previdenza	142	77	754
• Altri enti	27	7	277

Fonte: Cresme





**Non c'è incompatibilità tra il bonus mobili e il Superbonus**

Poggiani a pag. 33

*Attenzione però al vincolo che si determina in caso di vendita di immobili antisismici*

# Superbonus col bonus mobili

## Beneficio anche se c'è sconto in fattura o credito ceduto

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**B**onus mobili anche per i contribuenti che fruiscono del sismabonus nonché per le spese sostenute dall'1/7/2020 al 30/6/2022 (o 31/12/2022) della detrazione maggiorata del 110%. La detrazione per l'acquisto dei mobili spetta anche nel caso in cui i contribuenti titolari delle detrazioni sopra citate optino, in luogo della fruizione diretta di tali detrazioni, dello sconto in fattura o della cessione del credito. Ma attenzione perché, in caso di cessione di case antisismiche, l'immobile ricostruito deve essere ceduto entro il predetto termine di scadenza dell'agevolazione.

Com'è noto l'art. 119 del dl 34/2020 ha introdotto la possibilità di applicare la detrazione maggiorata del 110% con riferimento anche alla messa in sicurezza degli edifici dal rischio sismico, compresi gli acquisti di case antisismiche, il successivo art. 121 ha previsto la possibilità di esercitare l'opzione per la cessione e sconto e, infine, il n. 2, della lett. b), del comma 58 della legge 178/2020

(legge di bilancio 2021) ha reintrodotto la detrazione per l'acquisto dei mobili.

Sulle due situazioni sono sorte alcune perplessità, solo in parte sedate, grazie alle numerose risposte alle domande frequenti (faq) e agli interpelli.

**Bonus mobili.** La prima problematica riguarda il contribuente che esegue interventi antisismici, per i quali spetta anche la detrazione del 110%, ai sensi del comma 4 dell'art. 119 del dl 34/2020 e procede con l'acquisto di mobili e/o grandi elettrodomestici, con l'intenzione di esercitare, eventualmente, l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito d'imposta in luogo dell'utilizzo diretto del bonus.

Con una risposta ad una precisa domanda (faq n. A08.7) posizionata sul sito della Presidenza del Consiglio viene ricordato, innanzitutto, che il comma 2, dell'art. 16 del dl 63/2013 prevede che «ai contribuenti che fruiscono della detrazione di cui al comma 1 (...) è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le ulteriori

spese documentate sostenute nell'anno 2020 per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore ad A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione»; si tratta, di fatto del più noto «bonus mobili», reintrodotto dal n. 2 della lett. b), del comma 58, dell'art. 1 della legge 178/2020 per le spese sostenute nel corso del 2021.

Nella risposta, considerato che per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico l'articolo 16-bis del dpr 917/1986 (Tuir) costituisce la disciplina generale di riferimento e che per accedere al bonus mobili si rende necessario che siano effettuati sugli immobili agevolati gli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del dpr 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), viene precisato che il bonus mobili spetta anche ai contribuenti che fruiscono del sismabonus nonché, per le spese sostenute dall'1/07/2020 al 30/06/2022, della detrazione maggiorata del 110%, di cui

al comma 4 dell'articolo 119 del decreto «Rilancio».

Non solo. Nella citata risposta viene confermato che il bonus mobili spetta anche nell'ipotesi in cui i contribuenti titolari delle detrazioni sopra citate optino, in luogo della fruizione diretta di tali detrazioni, dello sconto in fattura o della cessione del credito, di cui all'art. 121 del dl 34/2020, tenendo però conto, si aggiunge, che la detrazione per l'acquisto dei mobili, alla stessa stregua del bonus verde, non è cedibile.

**Unità antisismiche.** Il comma 1 dell'art. 121 del dl 34/2020 dispone la possibilità di optare per la cessione o lo sconto in fattura anche con riferimento all'acquisto delle case antisismiche giacché le citate cessioni sono indicate dal successivo comma 2, che richiama i commi da 1-bis a 1-septies dell'art. 16 del dl 63/2013.

Sul punto, però, si deve fare estrema attenzione giacché non è sufficiente che entro il 30/6/2022 (e fino al 31/12/2022 se i lavori in corso sono eseguiti per almeno il 60%) la ricostruzione sia stata ultimata, ma entro la stessa data (30/6/2022

o 31/12/2022) l'immobile deve essere ceduto e, quindi il rogito deve essere stipulato; solo in tal caso è possibile beneficia-

re della detrazione maggiorata del 110%. L'ulteriore problema concerne l'applicazione dello sconto e della tipologia di

pagamento utilizzato con la conseguenza che nell'atto di acquisto, il notaio dovrà indicare, necessariamente, l'indi-

cazione del prezzo convenuto al netto dello sconto, l'importo dello sconto riconosciuto, il corrispettivo pagato e i mezzi di pagamento utilizzati.

—© Riproduzione riservata—



**DA FEBBRAIO**

*Al via  
il catasto  
integrato*

DI GIULIA PROVINO

Dal 1° febbraio 2021 partirà il sistema tecnologico denominato Sistema integrato del territorio (Sit), per lo svolgimento delle funzioni di competenza dell'Agenzia delle entrate relative al catasto e ai servizi geotopocartografici, nonché in materia di anagrafe immobiliare integrata. Lo ha disposto l'Agenzia delle entrate con provvedimento n. 20143 del 26/1/2021. Il Sit partirà progressivamente sull'intero territorio nazionale, ad eccezione dei territori nei quali il catasto è gestito, per delega dello Stato, dalle Province Autonome di Trento e di Bolzano.

Il provvedimento, oltre a prevedere l'attivazione progressiva del Sistema Integrato del Territorio, disciplina le modalità di visura e consultazione di atti e elaborati catastali, sia presso gli uffici dell'Agenzia, sia per via telematica, nonché le modalità di accesso telematico alla base dei dati catastali da parte dei sistemi informatici delle pubbliche amministrazioni.

Gli atti catastali, gli elaborati planimetrici e i documenti tecnici propedeutici alla predisposizione degli atti di aggiornamento geometrico, restano consultabili da chiunque sia presso l'ufficio sia online. In quest'ultimo caso, la visione può avvenire solo attraverso i servizi telematici dell'Agenzia, a volte dietro il pagamento dei tributi speciali catastali.

La consultazione delle planimetrie delle unità immobiliari urbane è consentita a richiesta del proprietario, del possessore, di chi ha diritti reali di godimento sull'unità immobiliare o di chi può dimostrare di agire per conto di questi.

Le visure telematiche

sono effettuate attraverso i servizi ad accesso diretto, oppure tramite i servizi disponibili nell'area ad accesso autenticato, disponibili sul sito internet dell'Agenzia, previa accettazione delle condizioni di servizio e pagamento dei tributi dovuti.

© Riproduzione riservata





**IL MIO 110% RISPONDE**

**Il 110% fa rotta sulle parti comuni del condominio**

**SUPERBONUS PER PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO**

**Quesito**  
 Nel condominio in cui risiedo è stato deliberato di usufruire del Superbonus al 110% per interventi trainanti e trainati, da effettuare su parti comuni dell'edificio, e sostituzione degli infissi sulle singole unità immobiliari. L'immobile da me detenuto è accatastato come A10 (ufficio) e locato ad uno studio professionale ed io sono una persona fisica che non svolge attività di impresa, arte o professione. Posso usufruire del Superbonus al 110% oltre che per gli interventi trainanti e trainati sulle parti comuni anche per la sostituzione degli infissi sul mio appartamento?

M.C.

Risposta

Come precisato dall'agenzia delle entrate nella circolare 24/E/2020, le unità immobiliari che, nell'ambito di un condominio, non hanno destinazione residenziale, possono fruire del Superbonus esclusivamente in relazione alle spese sostenute per gli interventi, trainanti e trainati, eseguiti sulle parti comuni di condomini a condizione, in ogni caso, che la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza nell'edificio sia superiore al 50%. Nella fattispecie prospettata, nell'assunzione che la superficie di cui sopra sia superiore al 50%, le spese in previsione in ogni caso non atterrebbero alle parti comuni dell'edificio, bensì alla singola unità immobiliare non residenziale, con la conseguenza della impossibilità, per queste, di applicazione del Superbonus. Restano ferme, tuttavia, le ulteriori disposizioni at-

tualmente vigenti in tema di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica, rispetto alla possibilità di applicazione delle quali si consiglia opportuna verifica.

**ACCESSO AL BENEFICIO PER CONDOMINIO MINIMO**

**Quesito**  
 In un edificio, composto da tre unità residenziali per piano, l'unità immobiliare sita a piano terra è funzionalmente indipendente, mentre gli immobili posti al primo e secondo piano sono dotati di (i) vano scala d'accesso e allacciamento alla fognatura comunale in comune, (ii) impianti per l'acqua, energia elettrica e gas separati. I proprietari degli immobili ubicati al primo e secondo piano dell'edificio possono accedere al Superbonus 110, in qualità di condominio minimo, indipendentemente dall'unità a piano terra? Ancora, il doppio salto di classe energetica richiesto dalla norma deve obbligatoriamente afferire all'intero fabbricato o esclusivamente ai due piani con esclusione dell'immobile sito al piano terra?

M.C.

Risposta

Si riportano di seguito alcune precisazioni al fine di fornire una corretta interpretazione della disciplina in questione:

1) L'agevolazione fiscale da Su-

perbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a specifici interventi, detti «trainanti», nonché ad ulteriori interventi, c.d. «trainati», ove realizzati congiuntamente ai primi, realizzati su (i) parti comuni di edifici residenziali in «condominio» (sia trainanti che trainati), (ii) edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti che trainati), (iii) unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti che trainati), nonché (iv) singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo interventi trainati).

2) Un'unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva, ovvero impianti per l'approvvigionamento idrico, impianti per il gas, impianti per l'energia elettrica, impianto di climatizzazione invernale.

3) Le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno»,

a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.

4) Come precisato dalla circolare ministeriale n. 24/E/2020, la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune realizzando l'oggettiva condizione di frazionamento.

5) In presenza di un «condominio minimo», ovvero di edificio composto da un numero non superiore a otto condomini, risultano in ogni caso applicabili le norme civiliistiche sul condominio.

Posto quanto sopra, con specifico riferimento alla fattispecie prospettata, si precisa che:

i.) nel rispetto di tutti i requisiti richiesti dalla relativa disciplina, le due unità immobiliari, in qualità di condominio minimo, potrebbero rientrare nel perimetro oggettivo dell'agevolazione fiscale indipendentemente dall'immobile sito al piano terra;

ii.) la verifica circa il c.d. doppio salto di classe energetica, come ex lege richiesto, andrà effettuata, esclusivamente in base all'effettivo intervento di riqualificazione energetica previsto, a seconda che lo stesso inerisca all'edificio nella sua interezza ovvero a ciascuna delle due unità immobiliari singolarmente accatastate.

**risposte a cura di Loconte & Partners**

© Riproduzione riservata

I quesiti possono essere inviati a [superbonus@italiaoggi.it](mailto:superbonus@italiaoggi.it)



















