

## IL MIO 110% RISPONDE

**Il balcone può essere anche una parte comune****IMMOBILE ACQUISTATO PER SUCCESSIONE****Quesito**

Ci si riferisce ai requisiti per accesso alle agevolazioni c.d. superbonus e/o riqualificazione energetica. Ove il committente di cuius abbia optato per lo sconto in fattura gli eredi dovrebbero comunque mantenere la detenzione materiale ed immediata del bene oggetto del bonus? (requisito richiesto in caso di detrazione come da risposta A.E n. 282 del 19 luglio 2019). Oppure in caso di sconto in fattura e/o cessione del credito tale requisito non è ammesso? E se così fosse da che fonte normativa si può dedurre ciò?

M. S.

**Risposta**

Si ritiene che il caso prospettato non sia equiparabile alla fattispecie di acquisto per successione di un immobile oggetto di interventi di riqualificazione energetica che danno diritto alle detrazioni fiscali. Tale conclusione è avvalorata dalla circostanza che il legislatore ha espressamente disciplinato le modalità di trasferimento e fruizione del beneficio fiscale della detrazione in caso di trasferimento della proprietà dell'immobile, sia mortis causa sia per atto tra vivi, mentre nulla è stato disciplinato rispetto alla diversa fattispecie rappresentata dall'acquisto per successione di un immobile interessato da lavori di riqualificazione energetica rispetto ai quali il de cuius abbia beneficiato, come alternativa alla detrazione diretta, per lo sconto in fattura. In questa

ultima ipotesi, dunque, non sembra rinvenibile in capo agli eredi un obbligo di mantenere la detenzione materiale dell'immobile. Tuttavia, in considerazione della novità della questione, rispetto alla quale non si rinvenivano precedenti nella prassi dell'Amministrazione finanziaria, si ravvisa l'opportunità di promuovere istanza di interpello all'Agenzia delle Entrate.

**INTERVENTI SUI BALCONI E NO DEL PROPRIETARIO****Quesito**

Nel nostro condominio si sta valutando l'effettuazione dei lavori agevolati 110%, in particolare il c.d. «cappotto».

Uno dei condomini non è d'accordo con tale tipologia di intervento in quanto il pannello coibentante da installare sulla facciata dei balconi dei singoli appartamenti costituenti l'edificio condominiale andrebbe a ridurre la superficie utile (per quota dei cm di spessore del pannello coibentante) della proprietà privata del singolo condomino (ad es: balcone profondo 100cm - pannello di spessore 10 cm: la proprietà privata «balcone» si ridurrebbe di 10 cm passando da 100 a 90 cm). È corretta l'osservazione del condomino? Lo stesso potrebbe opporsi alla realizzazione

del cappotto andando quindi a sua volta a limitare il diritto degli altri proprietari ad accrescere la qualità e il valore del proprio bene «appartamento»?

M.C.N.

**Risposta**

L'osservazione fatta dal condomino è, in linea di principio, pertinente, in quanto il diritto di proprietà esclusiva del singolo sul proprio immobile non può essere limitato o ridotto da una delibera condominiale (salvo che vi sia il consenso dell'interessato). Si rendono tuttavia necessarie le seguenti precisazioni.

Rispetto agli interventi effettuati dai condomini, le agevolazioni da Superbonus spettano a fronte di interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici, e tra i quali rientrano anche gli interventi relativi al cappotto termico, effettuati su parti comuni di edifici residenziali in condominio. Per quanto qui rievole, le parti comuni dell'edificio in condominio, come indicate dall'articolo 1117 c.c. sono tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate.

A seconda della tipologia di

balcone e della parte interessata dall'intervento, lo stesso può essere qualificato come parte comune o di proprietà esclusiva del condomino. Ad esempio, l'Agenzia delle Entrate nella guida alle agevolazioni fiscali connesse alle ristrutturazioni edilizie ha ritenuto che gli interventi sui balconi relativi alle parti murarie (frontalini, cielo) e la sostituzione di parapetti e ringhiere riguardassero la «parte comune» del condominio. Da un punto di vista strettamente civilistico, invece, i balconi aggettanti, ovvero quelli che sporgono rispetto al fronte facciata, costituiscono un prolungamento della corrispondente unità immobiliare ed appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio; tuttavia, rispetto a tale tipologia di balcone devono considerarsi «parti comuni» i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. Rispetto ai balconi «incassati», la sola parte verticale, inserendosi nella facciata, è di proprietà comune e quindi le spese per gli interventi di manutenzione devono essere ripartite tra tutti i condomini in ragione dei millesimi di proprietà.

**risposte a cura di Loconte&Partners**

© Riproduzione riservata

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

