

La nuova mappa degli interventi «trainanti»

Con le modifiche in sede di conversione in legge cambiano le regole sia per i condomini che per le singole unità immobiliari

Per gli interventi effettuati su parti comuni condominiali effettuati dai «condomini» spetta ai condomini (anche imprese, professionisti o società) detentori delle singole unità immobiliari che compongono l'edificio condominiale (abitazioni, anche secondarie, uffici, negozi, ma non A/1, A/8 e A/9) la detrazione del 110% (comma 9, lettera a) per i seguenti interventi.

Per gli interventi effettuati su una singola "unità immobiliare", non accatastata nelle categorie A/1, A/8 e A/9), spetta alle «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte e professioni» (comma 9, lettera b) la detrazione del 110% per i seguenti interventi.

	Per un'unità immobiliare di qualunque tipologia (abitazione principale o meno, uffici o negozi), facente parte di un edificio con più unità immobiliari e parti comuni.	Per un'unità immobiliare situata "all'interno di edifici plurifamiliari" che siano "funzionalmente" indipendente e disponga di "uno o più accessi autonomi dall'esterno" (le case a schiera, come le bi o le tri familiari orizzontali)	Per un "edificio unifamiliare" (abitazione in villa o villino nella quale dimora un unico nucleo familiare, indipendentemente dal numero dei componenti il nucleo stesso e dalle dimensioni dell'edificio)	Per un'unità immobiliare autonomamente accatastate (quindi, per un edificio composto da una sola unità immobiliare), non "unifamiliare", come ad esempio un capannone o un ufficio, singolarmente accatastate.
Intervento «trainante» 1: "isolamento termico" ("criteri ambientali minimi" del DM 11 ottobre 2017) delle "superfici opache verticali" (pareti isolanti o cappotti, anche sulla superficie intera delle pareti), orizzontali (pavimenti e coperture) e inclinate (falde di copertura del sottotetto, si veda la faq Enea 6B), che interessa "l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore" al 25% della "superficie disperdente lorda": - «dell'edificio»; - della singola "unità immobiliare situata all'interno" di case a schiera (articolo 119, comma 1, lettere a, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).	Sì, il super bonus del 110% (in 5 anni) spetta, con i seguenti limiti di spesa: - 40.000 euro "moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti" da 2 a 8 unità immobiliari, oltre 30.000 euro.	Sì, spetta il super bonus del 110% (in 5 anni). Anche sulle eventuali parti comuni degli edifici, non condominiali. I limiti di spesa sono gli stessi indicati nel caso precedente, a sinistra, ma per un «numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio».	Sì, spetta il super bonus del 110% . Il 25% si calcola sulla superficie disperdente lorda dell'edificio unifamiliare. Il limite di spesa è di 50.000 euro "per gli edifici unifamiliari", ma per un «numero massimo di due unità immobiliari».	Il super bonus del 110% (in 5 anni) dovrebbe spettare, in base a tutte le condizioni soggettive e oggettive previste dalla norma, ma manca il limite di spesa.
Intervento «trainante» 2: l'intervento sulle "parti comuni degli edifici" per: a) la "sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti": - con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, "a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici" ovvero; - con "impianti di microgenerazione o collettori solari". b) le "spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito"; c) "l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente", ma solo nei "Comuni montani" non interessati dalle procedure europee di infrazione" (articolo 119, comma 1, lettera b, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).	Sì, il super bonus del 110% (in 5 anni) spetta, con i seguenti limiti di spesa: - 20.000 euro "moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti" fino a 8 unità immobiliari, oltre 15.000 euro.	Sì, il super bonus del 110% (in 5 anni) spetta per la persona fisica se la "sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale" viene effettuata sulle "parti comuni degli edifici", anche se non condominiali. I limiti di spesa sono gli stessi indicati nel caso precedente, a sinistra.	Non applicabile , perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato su "parti comuni" di edifici in questi casi non vi sono parti comuni.	
Intervento «trainante» 3: l'intervento sugli "edifici unifamiliari" o sulla singola "unità immobiliare situata all'interno" di case a schiera per: a) la "sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti": • con "impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A", a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici" ovvero; • con "impianti di microgenerazione, a collettori solari"; • con "caldaie a biomassa" con prestazioni emmissive almeno di classe 5 stelle, solo nelle "aree non metanizzate nei Comuni non interessati" dalle suddette procedure Uedi infrazione; b) le "spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito"; c) "l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento effi-	Non applicabile , perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato sugli «edifici unifamiliari» o sulle case a schiera.	Sì, il super bonus del 110% (in 5 anni) spetta per la persona fisica. Sia per gli impianti che per l'allacciamento, negli «edifici unifamiliari» e nelle case a schiera, il limite di spesa agevolato è pari a 30.000 euro, ma per un «numero massimo di due unità immobiliari».	Non applicabile , perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato sugli «edifici unifamiliari» o sulle case a schiera.	

ciente" come descritto al punto precedente e con le stesse limitazioni (articolo 119, comma 1, lettera c, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).

Nota: Per gli interventi effettuati su una singola "unità immobiliare" da parte di imprenditori, professionisti e società (diversi dai «condòmini»), Non è possibile beneficiare del super bonus del 110%.