

# Superbonus alle singole unità che sono parte di condominio

## DECRETO RILANCIO

È necessario il requisito dell'indipendenza funzionale

Atteso un chiarimento da parte delle Entrate sul concetto di edificio

Luca De Stefani  
Giovanni Gavelli

L'isolamento termico, agevolato con la super detrazione del 110%, dovrebbe essere riferito non solo agli edifici o alle case a schiera, ma anche alle singole unità immobiliari, facenti parte di edifici o palazzi, a patto che siano «funzionalmente indipendenti» rispetto al condominio e abbiano «uno o più accessi autonomi dall'esterno». Queste due condizioni, però, dovrebbero essere chiarite, ai fini del superbonus del 110%, da parte dell'agenzia delle Entrate, la quale dovrebbe anche definire cosa si intende per isolamento per più del 25% dell'«edificio».

### Isolamento termico

Con la conversione in legge del decreto Rilancio l'intervento trainante relativo all'isolamento termico degli edifici è stato esteso anche all'«unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno».

In particolare, possono beneficiare del superbonus del 110% gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti isolanti o cappotti, anche sulla superficie intera delle pareti), orizzontali (pavimenti, coperture e solai) e inclinate (falde di copertura del sottotetto, si veda la Faq Enea 6.B), che «in-

teressano l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore» al 25% della «superficie disperdente lorda dell'edificio» ovvero della singola «unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno».

### Edificio

Il Dl Rilancio non definisce cosa intende, a questi fini, per «edificio». Nel Dpcm del 20 ottobre 2016 (Regolamento edilizio-tipo), per la voce numero 32 dell'allegato A («quadro delle definizioni uniformi») l'«edificio» è l'intero condominio (fabbricato cielo-terra); pertanto, i lavori sulla singola unità immobiliare di un palazzo o condominio difficilmente riusciranno a raggiungere il 25% «dell'involucro dell'intero edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono» (Faq Mise del 1° agosto 2016, numero 2.13, interpretazione edilizio-urbanistica).

Secondo l'articolo 2 del Dlgs 192/2005 (Rendimento energetico nell'edilizia), invece, il termine edificio «può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti». A questa definizione, ad esempio, fa esplicito riferimento il comma 349 dell'articolo 1 della legge 296/2006 in tema di «ecobonus». Pertanto rientra, ad esempio, anche un appartamento al quinto piano di un palazzo o una villetta a schiera. In questo caso, quindi, si potrebbe tentare di raggiungere l'isolamento termico del 25% della singola unità immobiliare (ad esempio, anche attraverso l'isolamento dall'interno, si veda «Il Sole 24 Ore» del 23 giugno 2020), ricordando però che si deve sempre ottenere il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio (che, in questo caso, è la singola uni-

tà immobiliare) ovvero, se non possibile (ad esempio, perché l'edificio è già classificato in una classe energetica appena sottostante a quella massima prevista) il conseguimento della classe energetica più alta.

Con le modifiche introdotte dal decreto Rilancio, però, è stato consentito di beneficiare del superbonus del 110% per l'isolamento per più del 25%, non solo dell'edificio, ma anche della singola «unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari» («funzionalmente indipendente» e con «uno o più accessi autonomi dall'esterno»). Potrebbe ritenersi che questa estensione abbia senso solo se per edificio si intendesse l'intero palazzo-condominio (fabbricato cielo-terra). L'estensione, infatti, potrebbe essere superflua se già per edificio si intendesse il singolo appartamento o la singola villetta a schiera (secondo l'articolo

2 del Dlgs 192/2005). Si auspica, comunque, un chiarimento delle Entrate, anche relativamente alla compilazione dell'Ape (si veda l'articolo 6, comma 4, Dlgs 19 agosto 2005, numero 192, per l'Ape di «più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio»).

### Non solo le villette a schiera

Con la conversione del decreto Rilancio, pertanto, l'ottenimento del bonus per i lavori di isolamento termico è stato esteso anche alle singole unità immobiliari di villette a schiera. In questi casi, infatti, non è necessario isolare più del 25% dell'intero condominio orizzontale (tutte le villette a schiera), ma è sufficiente il 25% della singola unità immobiliare. La singola «casa» delle villette a schiera, infatti, è un'«unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno».

Queste caratteristiche dovrebbero essere rispettate anche dalle singole unità immobiliari situate, ad esempio, al piano terra di un palazzo o condominio di più piani (pertanto, non di una villetta a schiera). In alcuni casi, infatti, queste unità:

- possono essere «funzionalmente indipendenti» rispetto al condominio; ciò indipendentemente dall'esistenza di parti comuni o meno, considerando che le parti comuni presuppongono «la presenza di più unità immobiliari funzionalmente autonome» (risoluzione 12 luglio 2007 numero 167);
- possono disporre di «uno o più accessi autonomi dall'esterno», non necessariamente sulla pubblica via, ma anche su cortili comuni, eventualmente chiusi da un unico cancello o portone d'ingresso (ma non su un vano scala comune, quindi, interno all'edificio).

## IL FORUM PER I QUESITI



**FILO DIRETTO CON I LETTORI**  
È possibile inviare i quesiti al forum con gli esperti dedicato all'agevolazione

### Fino a martedì

È aperto lo «Sportello 110%», il Forum online con i lettori dedicato al superbonus per l'efficientamento energetico e la messa in sicurezza antisismica. I lettori potranno inviare i propri quesiti scegliendo tra cinque argomenti: condominio, imprese e professioni, seconde case, abitazione singola, questioni tecniche. L'invio delle domande sarà possibile fino alle 14 di martedì 21 luglio.

[www.ilsole24ore.com/forum110](http://www.ilsole24ore.com/forum110)

Per inviare le domande agli esperti