

# Nella villetta bi o trifamiliare isolamento separato per unità

## EMENDAMENTI AL 110%

I nuovi limiti di importo collegati al numero degli appartamenti

Agevolazione estesa agli immobili che non sono abitazioni principali

### Saverio Fossati

Paletti dappertutto ma anche aperture: il 110% subisce parecchie modifiche (non tutte rilevanti) nel corso dei lavori parlamentari ma il voto sugli emendamenti dovrebbe avvenire oggi.

Nel'ultima riformulazione disponibile spicca, come già anticipato sul Sole 24 Ore di ieri, la possibilità di ottenere il superbonus sulle seconde case unifamiliari e da parte delle Onlus. Non si tratta, però, della sola modifica importante.

### Isolamento assoluto

Ma la novità che interessa da vicino il mondo delle villette è che i lavori per 'isolamento termico ("cappotti" e simili) possono essere realizzati anche in singole unità immobiliari in edifici plurifamiliari che abbiano accessi all'esterno indipendenti: in soldoni, se nelle villette bifamiliari o trifamiliari una sola famiglia vuol farsi 'isolamento termico, lo può fare se la casa è funzionalmente indipendente" e ha un ingresso autonomo (il che accade praticamente sempre).

È stato così sbloccato il vincolo che vedeva la necessità dell'unanimità (nelle bifamiliari) o della maggioranza dei due terzi dei millesimi (nelle trifamiliari): adesso ciascuno potrà "isolarsi" in autonomia, purché (come per gli edifici interi) 'involucro sia isolato per almeno il 25% della superficie disperdente lorda.

Quindi si calcherà la parte di facciata o di tetto corrispondente all'unità interessata.

### Il tetto di spesa cambia

Si registra, invece, una stretta sui limiti di spesa per 'isolamento termico relativi alle singole unità immobiliari condominiali; ora è prevista una distinzione tra i condomini da due a otto unità immobiliari, che possono spendere sino a 40mila euro per unità (20mila se si sostituisce il vecchio impianto con la caldaia a condensazione), e per quelli da nove unità in su scende a 30mila euro (15mila per la caldaia a condensazione). Per gli edifici unifamiliari o plurifamiliari (sempre con accesso autonomo dall'esterno) il tetto è di 50mila euro per unità immobiliare. Per la sostituzione dell'impianto con caldaia a condensazione o pompa di calore i limiti sono di 20mila (edifici da una a otto unità) e 15 mila euro (dalle nove in su). Mentre per gli edifici unifamiliari (o plurifamiliari con le caratteristiche di autonomia di cui sopra) il tetto di spesa è di 30mila euro a unità.

Per gli immobili soggetti a vincolo qualunque intervento di efficien-

tamento energetico (quelli al 65%, per intenderci) sale al 110% di detrazione anche senza effettuare gli interventi "trainanti" se sono resi impossibili dal vincolo stesso.

### Demolizione con ricostruzione

Ammissa al 110% anche la demolizione con ricostruzione se 'edificio se, a fine lavori, rispetta i requisiti del raggiungimento di almeno due classi energetiche in più rispetto all'edificio precedente (servirà 'Ape prima della demolizione).

### Le estensioni

'ecobonus al 110% potrà poi riguardare anche altre due unità immobiliari (al netto degli interventi sulle parti comuni degli edifici) di proprietà di persone fisiche. Quindi, anche una seconda casa composta da una o due unità immobiliari dello stesso proprietario. Ma anche, sembrerebbe, due appartamenti in condominio se 'intervento è compatibile con il resto delle norme.