

IL SUPERBONUS DEL 110% - 3
I paletti

Unità immobiliari autonome: le definizioni dell'agenzia delle Entrate e del ministero sono diventate sempre più restrittive andando oltre i limiti previsti dal decreto

Superbonus, nei loft il vincolo è l'accesso solo privato

a cura di
Luca De Stefani

Risulta particolarmente restrittiva la definizione di «accesso autonomo dall'esterno» delle unità immobiliari, data dal decreto requisiti tecnici, firmato dal ministro dello Sviluppo economico il 6 agosto 2020, inviato alla Corte dei Conti e non ancora pubblicato sulla Gazzetta ufficiale, in quanto limita l'accesso al superbonus del 110% a molti appartamenti, funzionalmente indipendenti, ai piani terra dei condomini.

Con la conversione in legge del decreto Rilancio, l'intervento «trainante» relativo all'isolamento termico, precedentemente previsto solo per almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio, è stato esteso anche all'isolamento di almeno il 25% dell'«unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno». La stessa estensione ha riguardato anche la sostituzione e degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, che in precedenza era prevista solo per gli edifici unifamiliari, cioè le ville (oltre che per le parti comuni degli edifici).

Isolamento termico

L'estensione ha voluto agevolare anche quelle unità immobiliari che fanno parte di edifici con altre unità, come ad esempio le case a schiera (condomini orizzontali) o le unità al piano terra dei condomini (verticali) che, in assenza dell'estensione per l'isolamento termico (ad esempio, il cappotto), avrebbero dovuto calcolare l'aumento delle classi energetiche e il superamento del 25% relativamente all'intero edificio (fabbricato cielo-terra) e non solo sulla

«superficie disperdente» della singola unità immobiliare.

Anche dopo la conversione in legge del decreto Rilancio, questi due requisiti devono continuare ad essere rispettati per l'isolamento delle unità immobiliari (in condominio) non funzionalmente indipendenti e/o senza un accesso autonomo dall'esterno. Quindi, la «singola unità (prescindendo da eventuali approvazioni assembleari necessarie)» deve effettuare l'intervento «che soddisfi entrambi i predetti requisiti» (faq delle Entrate nel sito internet).

Appartamento autonomo

Si potrà fare riferimento alla «superficie lorda complessiva disperdente dell'unità immobiliare oggetto di intervento», invece, solo in presenza di unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi (come nel caso dei cosiddetti condomini orizzontali) (faq delle Entrate).

Impianti di riscaldamento

Grazie all'estensione, attuata dalla conversione in legge del decreto Rilancio, questi appartamenti funzionalmente indipendenti e con almeno un accesso autonomo dall'esterno, poi, possono beneficiare del 110% anche per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, come intervento «trainante», senza dover dipendere da interventi «trainanti» effettuati dal condominio (ad esempio, la caldaia centralizzata o l'isolamento delle parti comuni), al fine di trainare la sostituzione della caldaia autonoma del proprio appartamento.

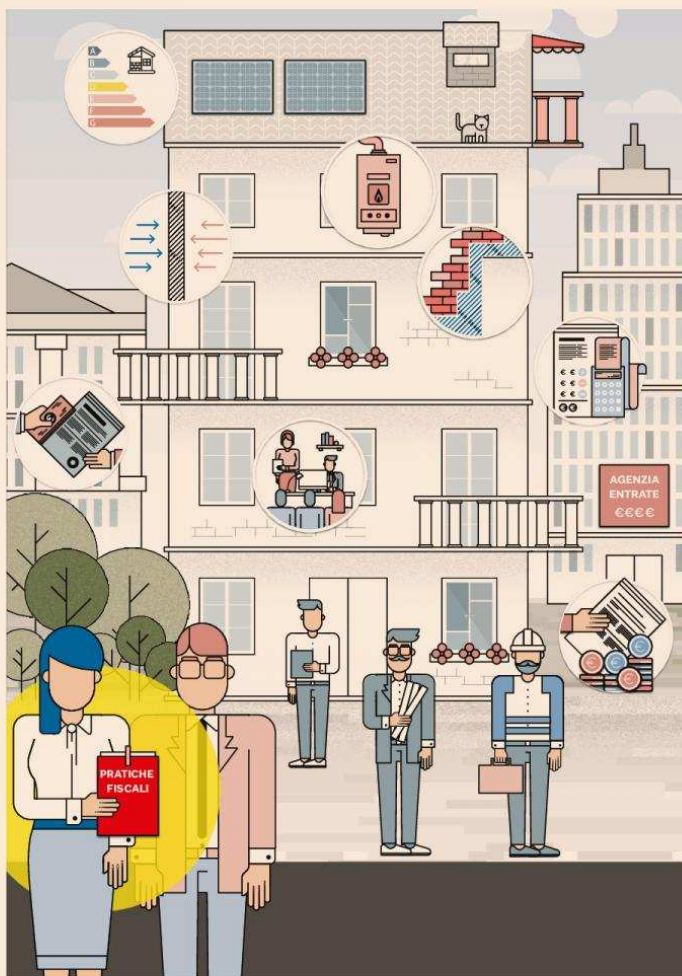
Accessi dall'esterno

Nonostante l'apertura dimostrata dal legislatore in sede di conversione del decreto Rilancio verso queste unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari,



L'appuntamento
Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) sono dedicati ad analizzare casi concreti legati all'applicazione del nuovo superbonus

Nonostante l'apertura del legislatore è stato introdotto il concetto di accesso non comune ad altre unità



ri, «funzionalmente indipendenti» e con «uno o più accessi autonomi dall'esterno», il decreto del ministero dello Sviluppo economico del 6 agosto 2020 (non ancora pubblicato in Gazzetta ufficiale) e la circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2 sostengono che la presenza di un «accesso autonomo dall'esterno» presuppone che l'unità immobiliare disponga di almeno un «accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».

Questa definizione, quindi, sembra escludere il caso dell'appartamento di un condominio al piano terra (funzionalmente indipendente), con un portone d'entrata stesso appartamento che conduce anche al giardino condominiale. Sarebbe agevolato, invece, se questo portone consentisse l'accesso dall'appartamento al «giardino di proprietà esclusiva». Si noti che, in questo caso, nulla viene detto relativamente alle modalità di accesso verso la pubblica via, la quale, pertanto, potrebbe essere possibile anche attraverso parti condominiali.

Nella definizione del decreto

del ministero dello Sviluppo economico del 6 agosto 2020, poi, sembra chiaro che la «proprietà esclusiva» debba riguardare il giardino, mentre dovrà essere chiarito se debba riguardare anche il «cortile».

Se venisse confermato l'accesso da «cortile» anche non a «proprietà esclusiva», ma condominiale, allora sarebbe agevolato l'appartamento al piano terra di un condominio (funzionalmente indipendente), con un portone d'entrata dello stesso appartamento, che, dalla parte opposta, dà sul cortile condominiale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA