

**IL SUPERBONUS DEL 110% - 7**  
**L'ambito oggettivo**

Il ministero dell'Economia risolve una questione oggetto di centinaia di interrogazioni, anche se non si immettono direttamente su una strada pubblica ma

# Superbonus, l'accesso su strada privata è autonomo

**Saverio Fossati**  
**Giuseppe Latour**

Il concetto di accesso su strada si allarga. E ricomprenderà tutte quelle situazioni dubbie, nelle quali le unità autonome non affacciano direttamente su una strada pubblica.

I confini del superbonus si ampliano così di molto, grazie al chiarimento appena arrivato dal ministero dell'Economia in commissione Finanze alla Camera, per bocca del sottosegretario Alessio Villarosa.

## L'interrogazione

La risposta fornita dal sottosegretario all'interrogazione a risposta immediata 5-04686, presentata dal deputato Massimo Ungaro (Iv) risolve un problema che riguarda moltissimi casi e che, nelle ultime settimane, è stato oggetto di domande ripetute da parte di molti cittadini.

Se, per giudicare l'autonomia funzionale di un'unità autonoma, la circolare 24/E delle Entrate parla di accesso su strada, sin dal primo momento non è stato chiaro se questa definizione ricomprendesse situazioni simili ma non identiche, come strade private o parchi condominiali.

O, come accade molto di frequente, quelle situazioni in cui le villette a schiera costituiscono un «condominio orizzontale», che ha per oggetto dei beni comuni che sono, appunto, un'area per la quale si deve passare per accedere all'ingresso privato: parcheggi, aree verdi o altro ma comunque che si frappongono tra la strada pubblica e l'ingresso che, come ha ricordato il Mise, deve avere l'accesso diretto su strada.

La modifica al Dl 34/2020, in corso di conversione in legge, aveva introdotto il concetto di «edifici plurifamiliari» con unità immobiliari dotate di «autonomia funzionale». Questo concetto era stato introdotto proprio per consentire a chi possedeva una villetta a schiera (o un appartamento con ingresso autonomo in una palazzina bi o trifamiliari) di attuare gli interventi «trainanti» senza essere vincolato alle decisioni degli altri proprietari, assai spesso legati tra loro da un vincolo condominiale come il tetto

o una parete in comune.

Più nello specifico, come ricorda l'interrogazione parlamentare, gli immobili funzionalmente indipendenti, per godere del superbonus, devono rispettare due requisiti: essere dotati di impianti autonomi (acqua, gas, elettricità, riscaldamento) e avere «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».

Quindi, chi ha un accesso diretto su strada è certamente incluso. Ci sono, però, situazioni particolari sulle quali si sono aperte le ipotesi più fantasiose. La domanda arrivata al Mef riguarda proprio due di questi casi: le strade private o in multiproprietà o i terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo come i pascoli. In questi casi esiste l'«autonomia funzionale»?

## La risposta

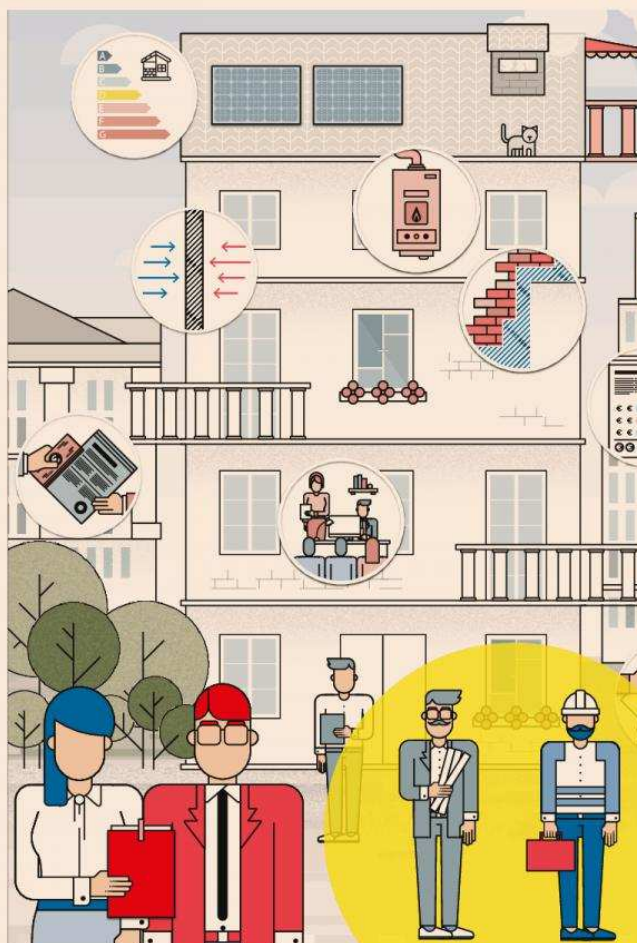
La risposta del ministero dell'Economia è questa: «In merito alla nozione di accesso da strada, né nella norma né nella circolare 24/E, sono previste limitazioni in ordine alla proprietà pubblica o privata». La conseguenza è che «può ritenersi autonomo anche l'accesso da una strada privata e/o in multiproprietà». E, allo stesso modo, può ritenersi autonomo «anche l'accesso da terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, come i pascoli».

Non solo. Secondo una risposta dello stesso Mef alla successiva interrogazione 5-04688 presentata dal deputato Gian Mario Fragomeli (Pd), il perimetro va ulteriormente allargato. E va considerato autonomo anche l'accesso indipendente che passi da aree (quali strada, cortile o giardino) «comuni e condivise con altri edifici unifamiliari, non essendo rilevante che il suddetto accesso avvenga attraverso un'area di proprietà esclusiva del possessore dell'unità immobiliare oggetto degli interventi agevolabili».

Il chiarimento ufficiale delle Entrate, a questo punto, sembra quasi superfluo, dato che le risposte riconoscono con evidenza il diritto al superbonus, anche se tra la strada e l'unità immobiliare «autonoma» ci sono aree non di proprietà esclusiva.



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



## CREDITO D'IMPOSTA

# Cessione totale a un'impresa so

Il credito d'imposta può essere ceduto interamente a uno solo dei fornitori che hanno effettuato i lavori.

L'agenzia delle Entrate, nella risposta 425/2020 all'interpello di un contribuente, ha chiarito la portata dell'espressione contenuta nel provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate prot. n. RU 100372 del 18 aprile 2019, richiamato in premessa; al punto 3.3 è stato stabilito che «in presenza di diversi fornitori, la detrazione cedibile è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute nel periodo di imposta nei confronti di ciascun fornitore».

La questione era stata sollevata dal titolare di una ditta individuale che aveva eseguito, per conto di un committente, nel 2018, alcuni lavori di sostituzione quadri elettrici, locali caldaia, rifacimento impianto elettrico centrale termica, colle-

gamenti elettrici per climatizzazione invernale con sostituzione dei conduttori elettrici esistenti all'interno di un più ampio intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria. Tutti i lavori pienamente all'interno dell'articolo 14 del Dl 63/2013, una parte dei quali, però, era stata eseguita da un altro fornitore.

Al committente, dunque, spettava l'ecobonus del 65% (in pratica, la stessa detrazione ora elevata al 110%) ma la regola enunciata dalle Entrate è perfettamente applicabile al superbonus del 110%, relativamente agli interventi trainanti e trainati.

Il committente, sfruttando la normativa in vigore, nel corso del «2019 aveva ceduto l'intero credito di imposta dichiarato, appunto, al titolare della ditta individuale, dato che l'altro fornitore non si era reso

disponibile ad acquistare la pro-quota del credito».

Data, però, la forbice del provve aprile 2019, il titolo d'imposta aveva sulla legittimità di ciascun fornitore pu nario solo della credito corrispond zione erogata o pu che la quota di cr agli altri fornitore Per le Entrate la: ne è perfettamente tore può «acquisir sione l'intero amm trazioni cd. Ecobor cedente, a nulla ril stanza che parte de to è relativo ad inte da altri fornitori di ciato al credito».

**Agevolati i «condomini orizzontali» e le unità funzionalmente indipendenti in edifici plurifamiliari**

© RIPRODUZIONE RISERVATA