

I loft sono ammessi al 110% anche se l'ingresso è in cortile

DECRETO AGOSTO

Dopo i chiarimenti del Mef la legge di conversione facilita il superbonus

L'«accesso indipendente», ora può anche passare da un'area condominiale

Saverio Fossati
Giuseppe Latour

Siamo alla fine della telenovela delle unità immobiliari «con funzionalità autonome»: i proprietari potranno beneficiare del 110% ad ampio raggio, perché con l'emendamento al Dl 104/2020, che è entrato ufficialmente nella legge di conversione, il problema dell'accesso diretto su strada è stato risolto nella grandissima maggioranza dei casi. Non solo in quello delle strade private e delle aree destinate a parcheggio, già regolati dal Mef qualche giorno fa, ma anche nell'ipotesi di giardini e cortili condominiali.

Il rebus nasce con la conversione in legge del Dl 34/2020, il decreto Rilancio, che all'articolo 119 riconosce il 110% anche alla «unità immobiliare situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno». Una definizione abbastanza ampia, tale da immaginare che, oltre ai piccoli edifici con più unità immobiliari con ingressi indipendenti dall'esterno e impianti separati (tipicamente le villette bifamiliari e trifamiliari), vi potessero venir ricompresi anche gli appartamenti in edifici che rispettassero questi requisiti.

Primi tra tutti i loft o in generale quelle unità al piano terreno (ma non solo) dei condomini (i quali sono certamente «edifici plurifamiliari») con

le stesse caratteristiche. Si tratta di ex negozi, laboratori, officine (non collegati agli impianti condominiali) divenuti abitazioni dopo aver faticosamente ottenuto l'agibilità.

Mentre la definizione dell'indipendenza funzionale degli impianti è sempre stata abbastanza chiara, quella dell'accesso «dall'esterno» ha subito fornito la possibilità all'agenzia delle Entrate di restringere la portata della norma. Così, nella circolare 24/E, veniva spiegato che occorre che «l'unità immobiliare disponga di 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».

Esclusi, quindi, i cortili condominiali o qualunque altro spazio comune che si frapponga tra la strada e l'ingresso; ammessi solo giardini o cortili di proprietà esclusiva. Però, l'importante è che ci sia almeno un accesso così, non che sia l'unico. Quindi, il loft con un accesso da strada e un altro nel cortile condominiale potevano rientrare nel 110% ma solo a queste condizioni.

Va detto che la definizione restrittiva delle Entrate era stata presa pari pari dalla bozza del decreto attuativo del Mise, dedicato ai requisiti e firmato due giorni prima dell'8 agosto, giorno in cui la circolare 24/E era stata diramata, ma si dava per scontato che quel testo sarebbe prima o poi entrato in vigore (il che avviene solo oggi, si veda la pagina seguente).

Un tentativo di risolvere il problema è arrivato, da parte del ministero dell'Economia, pochi giorni fa. Il Mef, infatti, ha colto l'occasione di due interrogazioni parlamentari a risposta immediata (5-04686 e 5-04688) per cominciare a scalzare il muro eretto dall'agenzia. La risposta, portata in Parlamento dal sottosegretario Alessio Villarosa lo

LA VICENDA

1. La definizione

Il decreto Rilancio aveva introdotto il concetto di autonomia funzionale, come requisito essenziale per godere del superbonus. Gli immobili funzionalmente indipendenti, per godere del superbonus, dovevano rispettare due requisiti: essere dotati di impianti autonomi 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».

2. Le interpretazioni

Ci sono situazioni particolari nelle quali queste definizioni hanno aperto alle ipotesi più fantasiose. È il caso degli immobili con accesso su strade private, su aree condominiali o in multiproprietà.

3. La soluzione

L'emendamento al Dl agosto appena approvato chiarisce che, per accesso autonomo all'esterno, si intende un accesso indipendente, «non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone di ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino, anche di proprietà non esclusiva». Si tratta, quindi, di una definizione che mette al riparo anche chi, per arrivare alla strada pubblica, ha bisogno di passare da un'area condominiale

scorso 30 settembre, 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. 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».

A dare la conferma finale alla liberalizzazione degli accessi, allargando ulteriormente il perimetro della correzione, è stato però l'emendamento 80.10 al disegno di legge di conversione del Dl 104/2020, il decreto agosto. Questo spiega che, per accesso autonomo all'esterno, si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone di ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino, anche di proprietà non esclusiva.

Proprio la parola «cortile di proprietà non esclusiva» finisce con il seppellire tutte le limitazioni ipotizzate dall'agenzia delle Entrate in via interpretativa. Di fatto viene così ammesso al 110% anche chi, per arrivare alla strada pubblica, ha bisogno di passare da un'area condominiale. È il caso di quelle unità senza accesso diretto dalla strada pubblica, ma dal classico cortile condominiale (come molti loft). Potranno godere del 110%, purché siano anche «funzionalmente indipendenti».