

Urbanistica 14 Ottobre 2020

# Superbonus, loft ammessi al 110% anche con ingresso nel cortile comune

di Saverio Fossati e Giuseppe Latour

◀ Stampa

## In breve

**Risolta la questione degli accessi autonomi: più facile provare il requisito**

La lunga vicenda dall'autonomia funzionale in materia di superbonus arriva, finalmente, a una soluzione. Il decreto Agosto, dopo che nelle scorse settimane erano state fatte le ipotesi più fantasiose su come provare il requisito, mette diversi punti fermi. E compone un assetto favorevole ai contribuenti.

I proprietari potranno, così, beneficiare del 110% con un perimetro più ampio, perché con la modifica approvata in Senato 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 ministero dell'Economia qualche giorno fa, ma anche nell'ipotesi, altrettanto frequente, di giardini e cortili condominiali.

### Il problema

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 immobiliari 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 condomìni (i quali sono certamente "edifici plurifamiliari") con le stesse caratteristiche. Si tratta di ex negozi, laboratori, officine (non collegati agli impianti condominiali) divenuti abitazioni.

### La circolare 24/E

Mentre la definizione dell'indipendenza funzionale degli impianti è sempre stata abbastanza chiara, perché poco si prestava ad ambiguità, 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.

Questa definizione ha, però, scatenato una marea di dubbi, perché sono molte le ipotesi non ricomprese in questo schema o per le quali la classificazione è quantomeno dubbia. Basta pensare agli accessi autonomi su strada privata.

### La soluzione del Mef

Un primo tentativo di risolvere il problema è arrivato, da parte del ministero dell'Economia. 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 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».

L'ultima modifica

A dare la conferma finale alla liberalizzazione degli accessi, allargando ulteriormente il perimetro della correzione, è stato però un emendamento 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».

---

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilssole24ore.com>]