

Accessi, impianti e lavori: così il 110% è possibile nelle singole unità

SUPERBONUS

SPECIALE TELEFISCO



Il Mise ha chiarito che il sistema di fognatura può anche non essere autonomo

Ok agli ingressi da proprietà non esclusive e alle opere trainanti in appartamento

Alessandro Borgoglio

I nuovi chiarimenti del Mise e delle Entrate – giunti nel corso dello Speciale Telefisco del 27 ottobre, dedicato al superbonus del 110% – consentono di delineare ora un perimetro sufficientemente chiaro degli interventi agevolabili sulle singole unità immobiliari, che possono assumere una diversa qualificazione, a seconda del contesto in cui sono poste.

Consideriamo, innanzitutto, le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e dotate di almeno un accesso autonomo dall'esterno, a cui l'articolo 119, comma 1, del Dl Rilancio 34/2020 consente di accedere al superbonus "autonomamente" – sia per la sostituzione dell'impianto di riscaldamento sia per il cappotto termico – tenendo conto soltanto della superficie dell'unità ai fini del 25% di cappottatura minima e per il miglioramento di due classi energetiche (comma 3 dell'articolo 119).

È un tema che si pone tutte le volte in cui vi sono più unità immobiliari in un unico edificio plurifamiliare (vil-

lette a schiera o bifamiliari o loft al piano terra di alcuni condomini).

L'accesso autonomo esterno

I problemi relativi a queste unità immobiliari riguardano, in primo luogo, la definizione di accesso autonomo dall'esterno, perché molte unità immobiliari comprese in edifici plurifamiliari sono poste in cortili comuni ad altri edifici, oppure affacciano su strade private o, pur avendo un accesso indipendente, questo affaccia su viaretti condominiali e quindi comuni.

Inizialmente, tutte queste unità erano state considerate prive di accesso autonomo dall'esterno, secondo la definizione che ne avevano dato sia il decreto Requisiti, sia la circolare 24/E/2020 («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»).

Nelle interrogazioni a risposta immediata 5-04686 e 5-04688 del 30 settembre 2020, però, il Mef ha poi ribaltato il concetto: può ritenersi "accesso autonomo" anche «l'accesso da una strada privata e/o in multiproprietà, (...) da terreni di utilizzo comune» e anche «l'accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso da aree (quali strada, cortile o giardino) comuni e condivise con altri edifici unifamiliari».

A conferma di ciò, l'articolo 51 del Dl 104/2020 ha inserito il nuovo comma 1-bis nell'articolo 119 del Dl Rilancio, secondo cui «per "accesso autonomo dall'esterno" si intende 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 da giardino anche di proprietà non esclusiva». Pertanto, non c'è più dubbio che tutti i casi sopracitati, che si ritenevano esclusi, adesso

LE VARIE SITUAZIONI

Via libera con entrambi i requisiti (verde/rosso: Sì/NO)

Villetta singola indipendente con accesso su cortile privato raggiungibile da un secondo cortile di proprietà altrui con servitù di passaggio, dotata di tutti gli impianti autonomi, tranne quello dell'acqua è condiviso e alimentato da pozzo privato comune a due abitazioni.

ACCESSO AUTONOMO	INDIPENDENZA FUNZIONALE
SÌ	NO

Villetta a schiera con ingresso indipendente su giardino condominiale e dotata di tutti gli impianti autonomi, tranne quello per l'acqua, che serve tutte le villette mediante autoclave comune e allaccio unico.

ACCESSO AUTONOMO	INDIPENDENZA FUNZIONALE
SÌ	NO

Edificio plurifamiliare con il solo piano terra e due abitazioni separate da un androne comune interno all'edificio sul quale affacciano gli ingressi delle abitazioni, che sono munite di tutti gli impianti autonomi

ACCESSO AUTONOMO	INDIPENDENZA FUNZIONALE
NO	SÌ

Villetta bifamiliare con due unità immobiliari distintamente accatastate, ognuna dotata di propri impianti, ma con fossa biologica comune, e accessi indipendenti sul giardino di proprietà comune

ACCESSO AUTONOMO	INDIPENDENZA FUNZIONALE
SÌ	SÌ

Abitazione civile in edificio indipendente, dotata di impianti autonomi e con ingresso su cortile comune ad altra abitazione indipendente

ACCESSO AUTONOMO	INDIPENDENZA FUNZIONALE
SÌ	SÌ

Loft al piano terra di un edificio condominiale verticale con accesso autonomo dalla pubblica via e dotato di impianti autonomi, tranne quello dell'acqua e fognario

ACCESSO AUTONOMO	INDIPENDENZA FUNZIONALE
SÌ	NO

invece possano considerarsi dotati di accesso autonomo.

L'indipendenza degli impianti

L'altro grande problema riguarda l'indipendenza funzionale, richiesta dalla norma e definita sia dal Dm Requisiti sia dalle Entrate come «dotazione di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva».

Qui il problema riguarda soprattutto l'impianto dell'acqua e quello fognario e/o di scarico, che nei condomini sono quasi sempre comuni; ma anche nelle villette bifamiliari e a schiera è difficile trovare gli impianti fognari separati. Nel corso di Telefisco, il Mise ha chiarito che – affinché possa sussistere l'indipendenza – tutti gli impianti indicati dalle Entrate (cioè luce, gas, acqua e riscaldamento) devono essere autonomi, mentre l'impianto fognario può essere in comune.

Lavori trainanti nelle unità non indipendenti

Se mancano l'accesso autonomo o l'indipendenza funzionale, l'unità non può considerarsi indipendente. In questi casi, inizialmente si pensava che non potessero essere eseguiti interventi trainanti, vista la chiara indicazione della circolare 24/E/2020, paragrafo 2.

Asorprea, con la risposta a interpellato 408/2020, è invece spuntata la possibilità del "cappottino" sull'involucro esterno del singolo alloggio, quale intervento trainante. A patto, però, di isolare comunque il 25% della superficie disperdente dell'intero edificio e di garantire il salto di due classi energetiche dell'edificio stesso.

Pochi giorni fa è stata precisata anche la possibilità del cappotto termico sul lastrico solare di proprietà esclusiva, come da risposta 499/2020.