

# Superbonus e loft, accesso autonomo anche da cortili, terreni e strade private

## CASA

L'agenzia delle Entrate allarga molto la definizione di ingresso indipendente

Impianti di riscaldamento: per l'agevolazione basta la sostituzione di un camino

Giuseppe Latour

Buone notizie per i loft. La definizione di accesso autonomo si allarga in maniera definitiva. E arriva a comprendere strade private e in multiproprietà, terreni, aree condominiali e cortili che, in qualche modo, consentono di raggiungere l'immobile.

L'agenzia delle Entrate, con la risposta a un interpellato 524 pubblicata ieri, si allinea alle novità introdotte dalla legge di conversione del decreto agosto (Dl 104/2020) e adotta un approccio decisamente più permissivo sul tema degli accessi autonomi e delle unità im-

mobiliari indipendenti.

Bisogna ricordare che, per accedere al superbonus, le unità autonome, anche comprese in un condominio, devono dimostrare due requisiti: l'indipendenza degli impianti (acqua, elettricità e gas) e l'accesso autonomo su strada. Questo secondo paletto, in un primo momento, era stato interpretato in maniera parecchio restrittiva, dando via libera soltanto alle ipotesi di accesso diretto su strada pubblica e poco altro. Adesso, dopo le nuove regole inserite nel Dl agosto, le cose stanno cambiando, a favore dei contribuenti.

L'occasione per spiegarlo in maniera esplicita arriva con un interpellato nel quale un contribuente chiede chiarimenti sul suo caso: un accesso all'immobile realizzato tramite un percorso pedonale, al servizio di più edifici in un condominio. Con le regole originarie in tema di superbonus, questo accesso non sarebbe rientrato tra i casi agevolabili. Ora, invece, ci sono pochi dubbi: è considerato accesso autonomo.

L'agenzia, allora, parte dalla

modifica del decreto agosto. E spiega che, a seguito di questa integrazione delle norme, «si può ritenere che l'unità immobiliare abbia accesso autonomo dall'esterno», quando all'immobile si accede attraverso una strada privata, una strada in multiproprietà, un terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo (non è rilevante, in queste situazioni, la proprietà pubblica o privata del terreno), un cortile o un passaggio comune che affaccia su strada. La sostanza, quindi, è che si potrà ottenere il superbonus in molti nuovi casi, compreso quello - oggetto dell'interpellato - di un percorso pedonale privato di libero accesso dall'esterno.

Non è l'unico chiarimento arrivato ieri dalle Entrate in materia di superbonus. Altre indicazioni interessanti sono contenute nell'interpellato 523, che si è mosso nella stessa direzione di due risposte fornite nel corso dello speciale Telefisco.

L'agenzia ha, anzitutto, affrontato il caso di un intervento che porti a una modifica del numero di unità immobiliari: in queste situazioni, per il calcolo dei massi-

NT+FISCO  
TERZO SETTORE



## ORGANO DI CONTROLLO I bilanci 2018 e 2019 guidano la nomina

Per gli enti del Terzo settore (Ets) le norme sull'organo di controllo e quelle sul revisore legale si applicano a partire dall'entrata in vigore del Dlgs 117/2017 (Codice del Terzo settore o Cts). È quanto si legge nella nota 11560 del ministero del Lavoro del 2 novembre.

— **Ilaria Ioannone**  
— **Gabriele Sepio**

Il testo integrale dell'articolo su:  
[ntplusfisco.ilssole24ore.com](http://ntplusfisco.ilssole24ore.com)

mali, si considerano le unità censite a inizio o a fine lavori? Le Entrate spiegano che «vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori».

Infine, viene ribadita una risposta molto interessante in materia di impianti di riscaldamento. Uno dei presupposti del superbonus (in versione "eco") è che l'immobile sia dotato di impianto di riscaldamento funzionante, presente negli ambienti nei quali si realizza l'intervento agevolabile.

In base alle norme in vigore, la definizione di impianto di riscaldamento è molto ampia, tanto che l'agenzia, rispondendo al contribuente, sottolinea come, per accedere al superbonus, basti «la presenza di tre camini nell'immobile sul quale saranno effettuati gli interventi prospettati». È sufficiente che l'impianto, funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria, sia presente nell'immobile oggetto di intervento.