

Per stalle e rimesse bonus edilizi possibili ma occhio agli impianti



Riscaldamento. In alcuni casi è necessario che esista un sistema preesistente mentre se si sceglie il superbonus alla fine deve risultare un'abitazione

**Luca De Stefani
Giorgio Gavelli**

I bonus casa, l'ecobonus e il sisma bonus, ordinari o super, possono, a determinate condizioni, essere fruiti anche per gli interventi su stalle, pertinenze o meno di abitazioni o altri immobili, anche rurali, staccate o meno dagli stessi. Ogni bonus, però, ha le sue regole specifiche, che cerchiamo di approfondire.

Pertinenze

Il bonus casa, l'ecobonus e il sisma bonus, ordinari o super al 110%, possono essere fruiti anche se i lavori vengono effettuati solo su una pertinenza (ad esempio, un magazzino, un deposito o una soffitta, C/2, una stalla o un box auto, C/6, o una tettoia chiusa o aperta, C/7) e «indipendentemente dalla circostanza che l'intervento interessi anche il relativo edificio residenziale principale» (circolare n. 30/E/2020, risposta 4.1.1 e risposta n. 806/2021). In questo caso, per il risparmio energetico (anche super) è necessario che nella pertinenza vi sia già un impianto di riscaldamento preesistente (Faq Enea 3.B del 25 gennaio 2021 e interrogazione parlamentare n. 5-06256-2021), rispondente alle caratteristiche tecniche previste dall'articolo 2, lettere l-trices) e l-tricis quater) del Dlgs 192/2005 (come

Impianto preesistente

Solo per la detrazione dell'ecobonus (ordinario o al 110%) sulle pertinenze (come del resto anche sulle altre tipologie di unità immobiliari), una condizione indispensabile è che il locale sia già riscaldato. Pertanto, ad esempio la sostituzione della porta del box auto può essere ammessa all'ecobonus solo se il locale è munito di impianto di riscaldamento (Faq Enea 3.B del 25 gennaio 2021). L'Enea ha sottolineato che va verificata che la destinazione d'uso urbanistica sia

conforme all'uso che viene fatto del locale. Infatti, non si possono applicare incentivi dove non c'è conformità edilizia e urbanistica.

Edifici separati

Il super sismabonus del 110% può essere fruito anche se i lavori vengono effettuati su pertinenze autonomamente accatastate di abitazioni (ad esempio un'autorimessa e una cantina), «situate in un fabbricato accessorio e separato» dal «fabbricato principale, ma ubicato nella

medesima area cortiliva».

Il chiarimento è contenuto nella risposta del 13 dicembre 2021, n. 806, relativo al super sismabonus del 110% per l'intervento di demolizione e ricostruzione di due pertinenze con le suddette caratteristiche, ma il principio è estendibile anche agli interventi antisismici agevolati con il 110% (non necessariamente solo la demolizione e la ricostruzione). Il limite di spesa non è autonomo ma concorre con quello dell'immobile principale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il super sismabonus può essere fruito anche su pertinenze fisicamente separate dal fabbricato principale

ORA SIFÀ.

Il **Noleggio a Lungo Termine** che innova il **futuro**.

Scopri di più su **sifa.it**

Anche in caso di demolizione con ricostruzione già nel titolo abilitativo va prevista un'abitazione

modificato dal Dlgs 48/2020), come «un caminetto» o «una stufa a legna» (Faq Enea 9.D, ex 24, del 25 gennaio 2021). Per l'ecobonus e il sisma bonus ordinari non serve che la pertinenza sia a servizio di un'unità residenziale.

Unità collabenti F/2

Anche se l'edificio è collabente (categoria catastale F/2) è necessaria, per l'ecobonus (ordinario o super), la presenza dell'impianto di riscaldamento, anche se non funzionante, ma va dimostrato, sulla «base di una relazione tecnica» che tale impianto sia situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi e che sia riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria (risposte delle Entrate nn. 59/2022, 599/2021, 161/2021, Faq n. 4 dell'Enea di ottobre 2020, circolare 30/E/2020, risposta 3.1.4).

In ogni caso, solo ai fini del super ecobonus (non per quello ordinario) si ritiene che l'unità immobiliare collabente non pertinenza, a fine lavori, vada accatastata come abitazione e che questa variazione della destinazione d'uso del fabbricato in abilitativo sia già presente nel prov-



vedimento urbanistico autorizzato (risoluzione 8 febbraio 2005, n. 14/E). La stessa destinazione residenziale serve anche per il bonus casa e il super sismabonus, per i quali, invece, non serve che l'impianto di riscaldamento preesista.

Unità in corso di definizione F/4

Queste regole per gli edifici collabenti, F/2, valgono anche per gli immobili nella categoria fittizia F/4 (unità in corso di definizione), in quanto sono in attesa di definizione e proprio per questo sono assimilabili ad una costruzione esistente (si veda Il Sole 24 Ore del 5 novembre 2021). Niente bonus, invece, per le unità in categoria F/3.

