

## IL MIO 110% RISPONDE

**Comproprietà, va verificata la natura dell'immobile****COMPROPRIETÀ  
E SUPERBONUS****Quesito**

Sono comproprietario con mia moglie di una casa singola composta da due unità immobiliari, ciascuna con un suo numero civico. Ogni appartamento ha una propria porta d'ingresso. Le unità immobiliari sono dotate di luce, gas, acqua in comune. Ho la residenza in uno dei due appartamenti, mentre l'altro è inutilizzato. Vorrei sapere se l'immobile può beneficiare dell'agevolazione del 110%.

M.C.

**Risposta**

In virtù di quanto disposto dall'art. 119 del D.L. Rilancio, l'agevolazione fiscale «Superbonus 110%» spetta, a determinate condizioni, per le spese sostenute per specifici interventi ex lege individuati, effettuati rispettivamente su parti comuni di edifici, su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, nonché sulle singole unità immobiliari. In proposito, l'Agenzia delle entrate, con circolare 24/E/2020, ha precisato che:

- per «edificio unifamiliare» s'intende «un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare»;

- una unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia «dotata 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»;

- le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, vanno individuate «verificando la contestuale sussistenza del requisito della indipendenza funzionale e dell'accesso autonomo dall'esterno, a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio».

Alla luce di tutto quanto sopra, al fine di comprendere se l'edificio individuato nella fattispecie in esame possa essere ricompreso nel novero degli edifici sui quali gli interventi agevolati possono essere effettuati, occorrerà verificare puntualmente, sulla base dei criteri sopra declinati, la natura dello stesso. A tal fine non escludiamo la possibilità circa la presentazione di apposita istanza di interpello presso l'Agenzia delle Entrate competente.

**EDIFICIO PLURIFAMILIARE,  
TRAINATI E TRAINANTI****Quesito**

Si intendono effettuare interventi al fine di realizzare il capotto esterno con coibentazione del solaio nonché di sostituire gli infissi. L'edificio sul quale gli interventi verrebbero realizzati presenta le seguenti caratteristiche:

- Casa plurifamiliare formata da due appartamenti accatastati separatamente di proprietà di soggetti diversi (mini-condominio).

- Unica centrale termica e unica caldaia che riscalda i due appartamenti.

- Uno solo degli appartamenti ha un accesso autonomo da corte comune.

Si ritiene sicuramente applicabile il 110% per il capotto e la coibentazione del solaio (parte comune di edificio condominiale). Ci si chiede, inoltre, se possa essere agevolata, sempre al 110%, come intervento trainato, la sostituzione degli infissi esterni dei due appartamenti.

P. S.

**Risposta**

Il quesito proposto necessita di alcune precisazioni:

- Il primo degli interventi indicati (capotto esterno con coibentazione del solaio) rientrerebbe nell'ambito degli interventi trainanti ex lege previsti.

- L'intervento in questione, per quanto di specifico interesse nella fattispecie prospettata, ai fini di poter usufruire dell'agevolazione deve essere realizzato su «unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze» (così la Circolare ministeriale n. 24/E/2020).

- Per «edificio unifamiliare» s'intende «un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare» (Circ. 24/E, cit.).

- Una unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia «dotata 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» (Circ. 24/E, cit.).

- Le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari,

vanno individuate «verificando la contestuale sussistenza del requisito della indipendenza funzionale e dell'accesso autonomo dall'esterno, a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio». (Circ. n. 24/E, cit.).

- Per quanto riguarda inoltre l'individuazione delle parti comuni interessate dall'agevolazione, è necessario far riferimento all'art. 1117 c.c., in base al quale «sono parti comuni, tra l'altro, il suolo su cui sorge l'edificio, i tetti e i lastrici solari nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini» (Circ. n. 24/E, cit.). Alla luce di tutto quanto sopra, al fine di comprendere se l'intervento trainante previsto sia o meno assoggettabile ad agevolazione da Superbonus 110%, occorrerà verificare puntualmente, sulla base dei criteri sopra declinati, la natura dell'edificio sul quale lo stesso dovrà essere effettuato. Tale verifica consentirà, conseguentemente, di operare le ulteriori valutazioni collegate al fine di individuare o meno come intervento trainato - e dunque altresì assoggettabile ad agevolazione - l'ulteriore intervento previsto.

**risposte a cura  
di Loconte & Partners**

© Riproduzione riservata

I quesiti possono  
essere inviati all'indirizzo  
superbonus@italiaoggi.it