



Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

SUPERBONUS 110%

GUIDA OPERATIVA

L'EDIFICIO PLURIFAMILIARE

Sede Legale
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31
Via De Nicola, 25

84014 Nocera Inferiore (SA)
84010 San Valentino Torio (SA)

In edilizia e urbanistica il termine “plurifamiliare” indica una casa d’abitazione formata da più appartamenti e quindi destinata a ospitare più nuclei familiari.

Ai fini del “superbonus 110%” l’edificio plurifamiliare (n.d.r. condominio di fatto) accede alle agevolazioni purchè le unità immobiliari, in esso esistenti, siano funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall’esterno.

Consegue da tanto che, in presenza di edifici plurifamiliari, vanno preliminarmente verificate le seguenti condizioni.

- a) contestuale sussistenza, per ogni unità immobiliare, del requisito della «indipendenza funzionale» e dell’«accesso autonomo dall’esterno» ⁽¹⁾, a nulla rilevando, a tal fine, che l’edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio;
- b) non siano appartenenti ad unico proprietario e/o identici comproprietari.

Accertate tali condizioni l’unità abitativa all’interno dell’edificio plurifamiliare (dotata di accesso autonomo) fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto).

Tanto non vale, ovvero il superbonus non è conseguibile, se gli interventi sono realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti ⁽²⁾.

¹ Anche ingresso all’edificio comune alle unità residenziali sussistenti ma porta di caposcala (ingresso abitazione) per ognuna di esse

² Agenzia delle Entrate circolare 24/E del 08.08.2020 pag. 7

