



# Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

## **SUPERBONUS 110%**

GUIDA OPERATIVA

**SIGNIFICATO UNITA' IMMOBILIARE**

Sede Legale  
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31  
Via De Nicola, 25

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

Il limite massimo delle detrazioni conseguibili, per ogni categoria di lavoro, per gli Interventi Trainanti e per alcuni Interventi Trainati (Impianto Fotovoltaico, Sistema di accumulo energia) è sempre riferito (nella norma e nelle stesse circolari dell’Agenzia delle Entrate) al termine Unità Immobiliare, per cui appare non superfluo specificare come e perché tale termine si riferisca alle Unità residenziali ed alle connesse pertinenze (box garage, cantine, depositi, negozi, etc.) purchè catastalmente e separatamente codificate.

In tal senso va preliminarmente precisato che ai sensi e per effetto dell’art. 40 del d.p.r. n. 1142/49 si **“accerta come distinta unità immobiliare urbana ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l’uso locale, un cespite indipendente”**, cespite che, secondo la comune definizione, è **“una fonte di reddito di una persona”**.

In sostanza sebbene, spesso, nel linguaggio comune si usi unità immobiliare come sinonimo di “appartamento” a livello tecnico essa (unità immobiliare) è rappresentata, invece, anche solo da una “pertinenza” (box auto, cantina e da ogni altra porzione di fabbricato che possa configurarsi come **autonoma fonte di reddito**).

A proposito delle “pertinenze”, infatti, l’art. 817 c.c. statuisce che “sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un’altra cosa e la destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima”, mentre l’art. 818 c.c. stabilisce che **“ Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici”**.

Consegue da tutto ciò, per come giuridicamente e normativamente codificato, che per Unità Immobiliari si intendono Residenze, box garage, cantine, depositi, etc. purchè “catastalmente e categorialmente codificate” (cioè autonomamente accatastate).

Pertanto, quando la norma (ai fini Superbonus) indica il limite massimo di detrazione per “l’unità Immobiliare” esso si ottiene, nel caso di Edifici composti da Residenze e pertinenze (e per interventi Trainanti riferiti agli Edifici nella loro complessità oppure per interventi trainanti quali Impianto Fotovoltaico e Sistema di accumulo energia), moltiplicando il “valore del limite” per il numero di Unità Immobiliari costituenti l’edificio (ovvero la somma delle residenze e delle pertinenze accatastate).

Sovviene a conforto di tanto, peraltro, la stessa Agenzia delle Entrate <sup>(1)</sup> che afferma (a proposito del sismabonus) : **“L’importo massimo delle spese ammesse alla detrazione va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze delle unità immobiliari. Per esempio, se l’edificio è composto da 5 unità immobiliari e 3 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione si calcola su un importo massimo di spesa di 768.000 euro (96.000 euro x 8 unità)**.

---

<sup>1</sup> Guida sismabonus Luglio 2019 pag. 9

**Essa sarà attribuita ai condòmini in base ai millesimi di proprietà o sulla base dei diversi criteri stabiliti dall'assemblea".**

Analogamente l'Agenzia si determina a proposito dell'Ecobonus <sup>(2)</sup> stabilendo che **"Per gli interventi di riqualificazione energetica di edifici condominiali che dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 danno diritto alle maggiori detrazioni del 70 e 75%, queste vanno calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. L'importo massimo delle spese ammesse in detrazione va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari. Per esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 7 unità immobiliari e 5 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione è calcolata su un importo massimo di spesa di 480.000 euro (40.000 euro x 12 unità), da attribuire ai condòmini in base ai millesimi di proprietà".**

Ancora, l'Agenzia delle Entrate specifica (cfr. circolare 19/E del 08.07.2020 pag. 335) che "L'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione (per interventi sulle parti comuni degli edifici) va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari. Pertanto, ad esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 5 unità immobiliari e 3 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione è calcolata su un importo massimo di spesa di euro 320.000 (40.000 euro x 8 unità) da attribuire ai condòmini in base ai millesimi di proprietà".

Tale principio di calcolo risulta essere fondamentale per correttamente determinare il "credito massimo conseguibile" (dal Condominio nel suo complesso e in derivazione da ogni singolo condòmino) per ogni categoria di Intervento (Trainante e/o Trainato) che si intende progettare e poi eseguire.

Evidentemente, stante i limiti massimi diversificati delle detrazioni conseguibili per gli interventi di efficientamento energetico (€ 40.000,00 per le prime otto unità immobiliari ed € 30.000,00 per le restanti), nella procedura di calcolo occorre prima determinare il complesso delle Unità immobiliari (residenze + pertinenze) e poi moltiplicare il risultato per le detrazioni corrispondenti.

Se un condominio, in altre parole, è costituito da 8 residenze ed otto pertinenze (C/6 ad esempio) il totale delle Unità Immobiliari a considerarsi è 16 ed il massimo conseguibile (per efficientamento energetico Edificio) come detrazioni è pari ad € 560.000,00 dato dalla somma di:

a) 8 Unità x € 40.000,00 = 320.000,00

b) 8 unità x € 30.000,00 = 240.000,00.

---

<sup>2</sup> Guida Ecobonus Marzo 2019 pag. 27 ultimo cpv.