



**Consorzio Omega**  
Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

# **SUPERBONUS 110%**

**GUIDA OPERATIVA**

**SUPERBONUS 110%  
FAQ CATEGORIA DUE  
CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO**

**RUBRICA ON LINE  
A cura  
Dott. Emilio Bonaduce**

**CATEGORIA DUE**  
**CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO**  
**(Vedi SCHEDA INFORMATIVA n. 06 – 07 – 08 – 09 – 10 – 11 e 12)**

**FAQ 01****D. Cosa si intende per “edificio plurifamiliare”?**

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

**FAQ 02****D. L’Edificio Plurifamiliare, non costituito in “condominio in quanto inferiore ad otto unità, può accedere al Superbonus?**

R. 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» <sup>(1)</sup>, 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).

**FAQ 03****D. Cosa si intende per Edificio Unifamiliare ai fini Superbonus?**

R. L’Agenzia delle Entrate<sup>(2)</sup> ha definito il concetto di edificio unifamiliare chiarendo che per tale si 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” e precisando che “un’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”.

**FAQ 04****D. Può esistere l’unità unifamiliare all’interno di un Edificio Plurifamiliare?**

R. **Si.** L’Agenzia delle Entrate ha stabilito che le «unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall’esterno, site all’interno di edifici plurifamiliari», alle quali la norma fa riferimento, sono “unità unifamiliari” ed esse vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «indipendenza funzionale» e dell’«accesso autonomo dall’esterno», a

---

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

<sup>2</sup> Circolare 24/E del 08.08.2020 pag. 14

nulla rilevando, a tal fine, “che l’edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio”.

Pertanto, anche l’unità abitativa all’interno di un edificio plurifamiliare, funzionalmente indipendente e dotata di accesso autonomo, fruisce del *Superbonus* autonomamente ed indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto).

#### **FAQ 05**

##### **D. Cosa si intende per “accesso autonomo”?**

R. Secondo l’Agenzia delle Entrate la presenza di un «accesso autonomo dall’esterno», presuppone, ad esempio, che «l’unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d’ingresso che consenta l’accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».

In ordine a tanto, poi, il MEF ha ulteriormente ampliato <sup>(3)</sup> il significato, esplicitato dall’Agenzia delle Entrate con la circolare 24/E del 08.08.2020, affermando che “le caratteristiche elencate dalla norma costituiscono solo le caratteristiche minime che gli edifici devono possedere per essere considerati effettivamente autonomi ed indipendenti rispetto ad altri edifici, compresi quelli confinanti.

Si è inteso, in tal modo, consentire ai possessori di tali unità immobiliari di effettuare i lavori agevolabili senza che, ai fini del Superbonus, fosse necessario acquisire il consenso dei possessori degli edifici confinanti e fosse rilevante la circostanza che gli edifici in questione avessero parti a servizio comune.

Tutto questo, però, non esclude che “possa considerarsi «accesso autonomo» una strada privata e/o in multiproprietà o terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, come i pascoli”, considerato che “in merito alla nozione di «accesso da strada», né nella norma né nella citata circolare n. 24/E del 2020, sono previste limitazioni in ordine alla proprietà pubblica o privata della stessa”.

#### **FAQ 06**

##### **D. Usufruiscono del Superbonus i titolari di reddito d’impresa?**

R. l’Agenzia delle Entrate, sulla scorta di pronuncia della Corte di Cassazione <sup>(4)</sup>, ha modificato la propria posizione con la circolare n. 34/2020 del 25.06.2020 con la quale ha ora affermato che “Tenuto conto, altresì del parere reso in senso conforme dal Ministero dell’Economia e delle Finanze, Dipartimento delle Finanze con la nota prot. n. 4249 del 26 febbraio 2020, *devono quindi ritenersi superate, per quanto attiene agli aspetti trattati, le indicazioni fornite con i precedenti documenti di prassi richiamati*” per cui sussiste “l’esigenza di accomunare i due regimi, “*ecobonus*” e “*sisma bonus*”, sotto il profilo dell’agevolabilità degli interventi eseguiti da titolari di reddito di impresa sugli immobili posseduti o detenuti, a prescindere dalla loro destinazione, anche in considerazione delle finalità di interesse pubblico al risparmio energetico – valorizzato dalla Corte di cassazione con le sopracitate sentenze – ed alla messa in sicurezza di tutti gli edifici”.

---

<sup>3</sup> Risposta MEF Interrogazione 5-04686 a risposta immediata in Commissione di Martedì 29 settembre 2020, seduta n. 400

<sup>4</sup> Sezione V – Sentenza 29163 del 12.11.2019

Consegue da tanto che il “superbonus 110%” è un sistema agevolativo che spetta “ai titolari di reddito d’impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come “strumentali”, “beni merce” o “patrimoniali”.

#### FAQ 07

##### D. Cosa si intende per parti comuni ai fini del Superbonus?

R. Il significato di “parti comuni di un edificio” è codificato dall’art. 1117 c.c. <sup>(5)</sup> che statuisce “ Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori<sup>4</sup>, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Rientrano tra le parti comuni, ovviamente, anche i muri perimetrali laddove non “muti portanti” come stabilito dalla Suprema Corte <sup>(6)</sup> che ha affermato come “ I muri perimetrali dell'edificio in condominio, pur non avendo funzione di muri portanti, vanno intesi come muri maestri al fine della presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., poiché determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato, proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici, delimitano la superficie coperta e delineano la sagoma architettonica dell'edificio stesso. ***Pertanto, nell'ambito dei muri comuni dell'edificio rientrano anche quelli collocati in corrispondenza dei piani di proprietà singola ed esclusiva e in posizione avanzata o arretrata rispetto alle principali linee verticali dell'immobile***”.

Consegue, dal consolidamento giuridico e normativo di tali principi inoppugnabili, che gli interventi TRAINANTI (e lo stesso Bonus Facciata), di efficientamento energetico <sup>(7)</sup> e di riduzione del rischio sismico, possono interessare tutte le parti comuni dell’Edificio su cui si interviene e particolarmente, nel caso gli interventi ad eseguirsi interessino i muri perimetrali, tutte le pareti perimetrali dell’Edificio (interne ed esterne) connesse e/o riferite alle “parti comuni”.

---

<sup>5</sup> Articolo così sostituito dall’art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013.

<sup>6</sup> Cassazione Civile, Sezione II, Sentenza 11288 del 10.05.2018

<sup>7</sup> Che devono interessare almeno il 25% dell’intera superficie dell’edificio

**FAQ 08**

**D. Gli interventi di efficientamento eseguiti sulle “superfici di copertura” accedono al Superbonus?**

R. Le parti di copertura dell’edificio accedono al Superbonus a condizione che esse delimitino “le aree riscaldate dell’edificio” dall’ambiente esterno (es. lastrici solari e/o tetti di copertura purchè gli ambienti sottostanti siano riscaldati).

**FAQ 09**

**D. Le asseverazioni tecniche, riferite agli interventi eseguiti sulle “parti comuni”, prescindono dagli accertamenti riferiti alle “singole unità immobiliari”?**

R. Con il D.L. 14.08.2020 n. 104 è stata modificata la normativa di riferimento con la conseguenza che, oggi, “ per i lavori sulle parti comuni degli edifici, è necessario che le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, e i relativi accertamenti dello sportello unico, siano riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi, e non alle singole unità immobiliari”.

Questa misura stabilisce quindi che difformità, urbanistiche e catastali, su singole unità abitative non mettono a repentaglio la possibilità di godere della detrazione sulle spese per i lavori sulle parti comuni di edifici plurifamiliari.

Era infatti irragionevole che un caso di irregolarità su una singola unità abitativa potesse bloccare i lavori su tutte le parti comuni, impedendo agli altri condòmini di poter godere del Superbonus 110%.

**FAQ 10**

**D. Le pertinenze sono considerate, ai fini superbonus, “unità immobiliari”?**

R. Sì. 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. purché “catastalmente e categorialmente codificate” (cioè autonomamente accatastate).

**FAQ 11**

**D. In un Edificio plurifamiliare, composto da Otto Utenze residenziali ed Otto pertinenze, il limite massimo di credito d’imposta conseguibile si calcola moltiplicando il valore unitario della detrazione per il numero complessivo delle utenze + le pertinenze?**

R. 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>(8)</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). 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>(9)</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>8</sup> Guida sismabonus Luglio 2019 pag. 9

<sup>9</sup> Guida Ecobonus Marzo 2019 pag. 27 ultimo cpv.

**FAQ 12**

**D. Nel caso di “unità monofamiliare”, costituita anche da due pertinenze (C2 e C6) catastalmente separate usufruisce del Superbonus per “tre unità immobiliari”.**

**R. NO.** Nel caso di “unità unifamiliari (anche villini a schiera) l’Agenzia delle Entrate che la “concomitante sussistenza di pertinenze + l’unità residenziale” non costituisce condominio con “parti comuni” per cui il limite delle agevolazioni massime conseguibili è sempre unico ed è riferito alla categoria di ogni intervento (Trainato e Trainante) effettuato.

Nel caso dell’efficientamento energetico è pari ad € 50.000,00, mentre nella riduzione sismica è pari ad € 96.000,00.

**FAQ 13**

**D - Un fabbricato è composto da due appartamenti distinti e di proprietà di soggetti diversi, come viene considerato ai fini degli interventi per il Superbonus?**

R - Ciascun appartamento può essere considerato (in presenza dei requisiti) “*unità immobiliare situata all’interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno*” ai fini della possibilità di intervento di isolamento termico dell’involucro (tipologia 1) o di sostituzione impiantistica (tipologia 3).

Se viceversa si desidera intervenire complessivamente, potrà essere considerato “*edificio*” con “*condominio minimo*” - senza peraltro la necessità di nominare un amministratore o di richiedere uno specifico codice fiscale per il condominio - ai fini della possibilità di intervento di isolamento termico dell’involucro (tipologia 1) o di sostituzione impiantistica sulle parti comuni (tipologia 2).

**FAQ 14**

**D - Un alloggio abitativo situato in un edificio non organizzato in condominio, con ingresso autonomo ed impianto autonomo nel cui edificio non presenti altre unità residenziali, ma solo negozi, può usufruire del bonus?**

R - La risposta è affermativa qualora l’unità immobiliare possa qualificarsi funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno.

In tal caso si potrà usufruire del bonus in riferimento a interventi di isolamento termico dell’involucro (tipologia 1) e di sostituzione impiantistica (tipologia 3).

Occorre che l’unità immobiliare abbia destinazione residenziale (Circolare 08/08/2020, n. 24/E, punto 2 ).

**FAQ 15**

**D - Per un edificio con appartamento al piano terra (prima casa per la madre) ed uno al piano primo (prima casa per il figlio), è possibile applicare il Superbonus 110%, e se sì per quali tipologie di interventi?**

R - Se l’intero edificio è costituito dalle due unità immobiliari in questione, l’intero edificio potrà essere oggetto di interventi trainanti di isolamento termico dell’involucro edilizio (tipologia 1) e di sostituzione impiantistica (tipologia 2), a patto che sia di proprietà di soggetti diversi e non dello stesso soggetto (o in comproprietà tra gli stessi soggetti).

Non rileva in nessun caso che la singola unità immobiliare sia o meno adibita ad abitazione principale del titolare, ma che abbia destinazione residenziale (Circolare 08/08/2020, n. 24/E, punto 2 ).



**FAQ 16**

**D - In un condominio, avendo ogni appartamento accessi autonomi, può procedere il singolo condomino?**

R - Affinché possa procedere il singolo proprietario su singola unità immobiliare, occorre che questa sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, il gas, l'energia elettrica, il riscaldamento, ecc., di proprietà esclusiva (si vedano: [Circolare 08/08/2020, n. 24/E](#), punto 2 ; [art. 1 del D. Min. Sviluppo Econ. 06/08/2020](#), lettera i) del comma 3).

In aggiunta, occorre che l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva (si vedano: [Circolare 08/08/2020, n. 24/E](#), punto 2 ; [art. 1 del D. Min. Sviluppo Econ. 06/08/2020](#), lettera i) del comma 3).

Di converso, la Guida dell'Agenzia entrate al Superbonus [Visualizza PDF](#), alla FAQ n. 23, afferma che *"è possibile fruire del Superbonus per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulle unità immobiliari all'interno del condominio solo se tali interventi sono effettuati congiuntamente agli interventi effettuati sulle parti comuni del condominio che danno diritto al Superbonus"*.

Resta tuttavia la residua possibilità di effettuare l'intervento di isolamento termico (tipologia 1) sulla singola unità immobiliare, a patto che sia autorizzato dall'assemblea condominiale, possa essere effettuato su almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio e consenta il doppio salto di classe energetica (o il conseguimento della classe energetica più alta) per l'intero edificio.

**FAQ 17**

**D - Una singola unità immobiliare in condominio, non dotata di "autonomia funzionale" può da sola usufruire della detrazione al 110%?**

R - La risposta è negativa. Si potrà usufruire del bonus in questo caso solo in abbinamento con un intervento *"trainante"* effettuato dall'intero condominio.

Resta tuttavia la residua possibilità di effettuare l'intervento di isolamento termico (tipologia 1) sulla singola unità immobiliare, a patto che sia autorizzato dall'assemblea condominiale, possa essere effettuato su almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio e consenta il doppio salto di classe energetica (o il conseguimento della classe energetica più alta) per l'intero edificio.

**FAQ 18**

**D - Come si valuta il caso del condominio minimo es. due, tre unità con unico accesso dalla strada e poi singoli per le singole unità?**

R - In questo caso vi è certamente la possibilità di intervenire sia sull'intero edificio, con intervento di isolamento oppure impiantistico.

La possibilità invece di intervenire sulle singole unità immobiliari va valutata in relazione al fatto che queste siano o meno *"funzionalmente autonome"*, nel senso definito dalla norma (vedi altre risposte).

Il complesso residenziale con accesso dalla strada pubblica tramite vialetto privato e poi singoli accessi autonomi per ciascuna unità immobiliare, dal vialetto medesimo o da giardino privato, rientra nel concetto di *"autonomia funzionale"*.



**FAQ 19**

**D - Casa unifamiliare con unico proprietario ma solo il 40% residenziale il resto magazzino e garage è ammissibile al Superbonus?**

R - La risposta secondo noi è affermativa, perché la limitazione riferita all'edificio con destinazione residenziale per più del 50% della superficie - introdotta dalla [Circolare 08/08/2020, n. 24/E](#), punto 2 - riguarda solo gli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio.

**FAQ 20**

**D - Nel caso di edificio unifamiliare, con fabbricato abitazione 200 mq nello stesso lotto fabbricato staccato legnaia da 150mq e autorimessa grande per 4 auto. si considera destinazione "residenziale" oppure le parti accessorie legnaia e garage sono considerate non residenziali?**

R - La risposta è affermativa, perché la limitazione riferita all'edificio con destinazione residenziale per più del 50% della superficie - introdotta dalla [Circolare 08/08/2020, n. 24/E](#), punto 2 - riguarda solo gli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio.

**FAQ 21**

**D - Un edificio unifamiliare acquistato e da ristrutturare, non più abitato da due anni ma con impianti funzionanti, può usufruire del bonus? È necessario che venga adibito a prima casa?**

R - L'edificio unifamiliare può usufruire del bonus in riferimento a interventi di isolamento termico dell'involucro (tipologia 1) e di sostituzione impiantistica (tipologia 3).

Non rileva in nessun caso che la singola unità immobiliare sia o meno adibita ad abitazione principale del titolare, ma che abbia destinazione residenziale ([Circolare 08/08/2020, n. 24/E](#), punto 2 ).

**FAQ 22**

**D - Quando si parla di edificio, è da intendersi anche edificio con un'unica unità residenziale, casa isolata?**

R - La risposta è affermativa, purché si tratti di edificio esistente e dotato di impianto di riscaldamento.

**FAQ 23**

**D - Accesso da giardino/cortile ad uso esclusivo del singolo appartamento o della schiera?**

R - In linea di massima le situazioni descritte sono ammissibili al Superbonus in quanto rientrano nella fattispecie delle unità immobiliari "*funzionalmente autonome*" secondo quanto indicato dalla normativa (si vedano altre risposte).

**FAQ 24**

**D - Mi sembra di aver letto che se l'accesso è da vialetto comune non vada bene, è vero?**

R - Nulla dicono le norme per il caso in cui l'accesso dall'esterno, seppure autonomo (cioè non condiviso con altre unità immobiliari), affacci non sulla pubblica via ma su una strada condominiale (si pensi al classico caso del complesso residenziale con stradina privata che accede poi alla strada pubblica).

Tuttavia risulta evidente, ed è stato chiarito anche in sede di interrogazione parlamentare, che - con riferimento al concetto di "*accesso autonomo*" che possa assicurare i requisiti di "*autonomia funzionale*" e "*presenza di uno o più accessi autonomi dall'esterno*" richiesti dalla norma - può ritenersi tale anche l'accesso da una strada privata e/o in multiproprietà, nonché l'accesso da terreni

di utilizzo comune, ma non esclusivo, come i pascoli, non essendo rilevante che il terreno sia di proprietà esclusiva del possessore dell'unità immobiliare.

**FAQ 25**

**D - Se una u.i. ha un accesso pedonale autonomo dalla pubblica via ed un altro carrabile da una strada condominiale e funzionalmente autonoma con gli impianti la si può ritenere unifamiliare e indipendente?**

R - A prescindere dal fatto che possa essere un edificio unifamiliare o una porzione di edificio plurifamiliare, la situazione descritta può accedere al bonus.

**FAQ 26**

**D. Se un proprietario ha un A/10 e lo dà in locazione a un professionista, può usufruire del Superbonus?**

R - La risposta è affermativa, solo però nel caso di intervento condominiale in edificio con destinazione residenziale per più del 50% della superficie.

**FAQ 27**

**D. Un immobile accatastato come A/10, studio professionale, può usufruire del bonus?**

R - L'immobile in questione potrà usufruire del bonus in caso di intervento condominiale in edificio con destinazione residenziale per più del 50% della superficie.

**FAQ 28**

**D. Quali Categorie Catastali sono escluse dal Superbonus?**

R. Sono escluse dall'applicazione del "superbonus 110%" le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali

A1 (Abitazioni di tipo signorile - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale)

A8 (Abitazioni in ville -Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario)

A9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici (rientrano in questa categoria i castelli ed i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le Unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. È compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie).

Consegue da tanto, però, che nel caso in cui siano effettuati interventi su edifici che rientrano in una delle categorie catastali sopra indicate, il contribuente potrà, comunque, beneficiare delle altre detrazioni spettanti per tali interventi, in presenza dei requisiti e degli adempimenti necessari a tal fine.

Con il D.L. 14.08.2020 n. 104 <sup>(10)</sup> è stato stabilito che "All'articolo 119, comma 15-bis, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, le parole: "appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9" sono sostituite dalle seguenti:

---

<sup>10</sup> Art. 80 comma 6° (n.d.r. in attesa di conversione in legge).

“appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico”.

Con tale modifica normativa il legislatore ha determinato l’ammissione alle detrazioni spettanti nella misura del 110% anche per le spese sostenute a fronte degli specifici interventi del sistema “Superbonus 110%” effettuati nelle dimore storiche accatastate nella categoria A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici), a condizione che siano aperte al pubblico.

#### **FAQ 29**

##### **D. Le Unità Collabenti usufruiscono del Superbonus?**

R. Sì. Il Superbonus è usufruito anche per gli interventi realizzati su una unità censita al Catasto Fabbricati nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti").

In tal senso si è pronunciata l’Agenzia delle Entrate <sup>(11)</sup> affermando che “pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente”.

#### **FAQ 30**

##### **D. Se l’unità collabente non è dotata di impianto di riscaldamento è conseguibile il Superbonus?**

R. Ai fini dell’ecobonus l’Agenzia delle Entrate ha precisato che per gli edifici collabenti, nei quali ovviamente l’impianto di riscaldamento non è funzionante, deve essere dimostrabile che l’edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica.

Ciò in quanto, ai fini della predetta agevolazione, gli edifici oggetto degli interventi devono avere determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, devono essere dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, presenti negli ambienti in cui si realizza l’intervento agevolabile.

In sostanza, quindi, agli Edifici collabenti (privi di impianto di riscaldamento) non si applica il superbonus (per gli interventi di efficientamento interni) ma possono essere considerati ai fini del sismabonus e degli ulteriori interventi trainati.

---

<sup>11</sup> Risposta n. 326 del 09.09.2020 (v. appendice Normativa punto 7)