

## LE OTTO SITUAZIONI TIPO

1

### ALLOGGIO IN CONDOMINIO

L'intervento comincia dalle parti comuni

Edificio composto da più appartamenti, con accesso e scale in comune.

- Nel "caso classico" del condominio, il superbonus del 110% può riguardare due grandi categorie di lavori, da deliberare ed eseguire sulle parti comuni:

a) **miglioramento energetico** (coibentazione e/o cambio dell'impianto centralizzato di riscaldamento). Bisogna aumentare di **due classi energetiche** la pagella dell'edificio;

b)  **messa in sicurezza antisismica**. L'edificio deve trovarsi in **zona sismica 1, 2 o 3**.

- I condomini possono eseguire lavori "trainati" **nelle singole unità**, come il cambio delle finestre abbinato al superbonus energetico. Le spese dei lavori "trainati" devono essere sostenute tra l'inizio e la fine dei lavori "trainati".

- Detraggono anche i possessori di **sole pertinenze o unità non abitative**, ma si veda il caso 7.

2

### ALLOGGIO «INDIPENDENTE»

Due requisiti per l'agevolazione

Loft collocato in un condominio ma indipendente dagli altri alloggi

- L'agenzia delle Entrate indica le  **singole unità** funzionalmente indipendenti come uno dei casi di applicazione del superbonus. Ci sono, però, dei requisiti da rispettare.

- Il primo requisito per considerarla tale è che sia dotata di **impianti** per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di **proprietà esclusiva**.

- L'altro paletto da rispettare riguarda **l'accesso su strada**: l'unità deve avere un accesso **indipendente** non comune ad altre unità, «chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».

- Se questi due requisiti sono rispettati non ha rilevanza il fatto che il loft faccia fisicamente parte di un **condominio**.

3

### CASA UNIFAMILIARE

Per le comproprietà attenzione alle spese

Edificio composto da una sola unità immobiliare residenziale (posseduta da un unico proprietario o in comproprietà), con eventuali pertinenze

- È il caso più semplice, perché ci si trova di fatto nella stessa situazione di un'unità **indipendente** ma senza necessità di effettuare le verifiche sui requisiti.

- Essenziale che l'unità sia **unica**, altrimenti si ricade in un caso diverso (caso 4).

- Qualora ci sia una **comproprietà**, bisognerà fare attenzione ai **tetti di spesa**. Ad esempio, nel caso in cui due comproprietari di un edificio unifamiliare sostengano spese per **interventi** di isolamento termico delle superfici opache (limite: 50mila euro) e di sostituzione dell'impianto di climatizzazione (limite: 30mila euro), avranno diritto a una detrazione calcolata su 80mila euro, da ripartire in base alle **spese sostenute**.

4

### CASA CON PIÙ UNITÀ

Unico proprietario escluso dal 110%

Edificio costituito da più unità immobiliari accatastate separatamente (villa, bifamiliare, eccetera)

- Per il superbonus non vale la prassi storica delle Entrate: se c'è un **edificio** composto da più unità, ma posseduto da un **unico proprietario**, non si ha diritto al 110% per lavori sulle parti comuni, a meno che siano "indipendenti" (con le caratteristiche del caso 2)

- Se le diverse unità che compongono l'edificio appartengono a **proprietari diversi**, si ricade nel caso del condominio (caso 1) e si può avere il superbonus: anche se si tratta di una villa con due unità, una appartenente al marito e l'altra alla moglie, di fatto abitata dalla stessa famiglia.

- Se le diverse unità sono in **comproprietà tra diversi soggetti** (ad esempio, due fratelli che hanno ereditato una casa con due unità), non si ha diritto al superbonus.

5

### VILLETTE A SCHIERA

Si al 110% con impianti e accesso autonomo

Unità abitative indipendenti affiancate le une alle altre, eventualmente con tetto in comune

- Le villette a schiera nella maggior parte dei casi ricadono nella situazione dell'**alloggio indipendente** descritto al caso 2: quindi, il possessore può sfruttare il superbonus del 110% nella versione eco (se migliora di due classi la pagella energetica della villetta) o nella versione sisma; in entrambi i casi, può agire da solo.

- In alcuni casi, però, le villette a schiera potrebbero non avere i requisiti per essere considerate "**indipendenti**", ad esempio perché **l'accesso all'esterno** non è autonomo: in queste situazioni, a seconda dell'assetto proprietario, si può ricadere nel caso 1 (**condominio**) o nel caso 4 (edificio con **unico proprietario**).

6

### RÜDERE DA RISTRUTTURARE

Attenzione agli edifici senza riscaldamento

Immobile attualmente non utilizzato, in stato più o meno buono di conservazione, costituito da una o più unità

- Il superbonus può essere usato anche per recuperare la classica "**casa di campagna**" attualmente non abitata.

- Attenzione, però, ai limiti.
- Il sismabonus del 110% richiede che l'edificio sia in **zona sismica 1, 2 o 3**.

- Il 110% in versione "eco" richiede che l'edificio sia dotato di un **impianto di riscaldamento** (a certe condizioni anche camini e stufe possono esserlo ma va valutato caso per caso).

- Va stimato bene il **budget**: alcune delle spese necessarie al ripristino dell'edificio potrebbero non avere il 110% ma **altre detrazioni minori**.

- A seconda del tipo di edificio, vanno rispettate anche le regole e i limiti dei casi 3 e 4.

7

### IMMOBILE NON ABITATIVO

Decisiva la superficie di uffici e negozi

Ufficio, negozio, laboratorio o altra unità immobiliare inserita in un condominio o indipendente

- Se nel condominio la **superficie delle unità residenziali è superiore al 50%**, per i lavori su parti comuni hanno il superbonus anche i possessori delle unità non abitative, altrimenti detraggono solo i possessori degli alloggi.

- I lavori "trainati" eseguiti nelle  **singole unità non residenziali** del condominio (ad esempio, un negozio) non hanno mai il 110%.

- I lavori su immobili non abitativi indipendenti (ad esempio, un piccolo capannone) non hanno mai il superbonus.

- In caso di lavori su parti comuni, il superbonus spetta anche ai **proprietari delle sole pertinenze** del condominio (ad esempio, i box auto) se hanno sostenuto la spesa.

8

### IMMOBILE VINCOLATO

Esclusione evitabile per i lavori trainati

Edificio collocato in un borgo storico e sottoposto a vincoli

- Un fabbricato **vincolato** ha spazi più ristretti per ottenere il 110%, ma non è escluso dal superbonus.

- Le regole speciali valgono nel caso in cui l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei **beni culturali** e del **paesaggio** o qualora gli interventi trainanti siano **vietati** dai regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali.

- In queste situazioni il 110% sarà applicabile a tutti gli **interventi trainati**, anche senza fare i trainanti (come il cappotto termico), ma sarà necessario **migliorare** la classe energetica.

- Ad esempio, il superbonus potrà essere chiesto per la sostituzione di **infissi**, purché sia certificato il miglioramento.