

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

Edificio plurifamiliare con più unità, lavori ammessi al Superbonus

28 Gennaio 2021

Nel caso in esame il requisito dell'autonomia è rispettato, a nulla rilevando che l'accesso non è su un suolo esclusivo ma su una proprietà condominiale gravata dal peso di una servitù



Via libera al *Superbonus* per i lavori di intervento di risparmio energetico eseguiti sull'immobile che fa parte di un edificio plurifamiliare diviso in otto unità. L'Agenzia ritiene che sia possibile fruire della *maxi-detrazione*, nel presupposto che l'unità immobiliare in questione sia funzionalmente indipendente e disponga di un accesso autonomo dall'esterno. Il chiarimento arriva con la risposta dell'Agenzia **n. 62** del 28 gennaio 2021.

L'istante evidenza che la singola unità è funzionalmente indipendente in quanto dotata di impianti di gas acqua, elettrico, riscaldamento, raffrescamento di proprietà esclusiva e completamente autonomi e di una pertinenza esclusiva, e cioè di un giardino recintato, con accesso autonomo ed esclusivo sulla pubblica tramite cancello pedonale. Il giardino che consente l'accesso autonomo per ogni abitazione, anche se recintato e dotato di cancello pedonale, insiste su un terreno in comproprietà (condominiale), gravata di una servitù prediale a favore della singola unità immobiliare.

L'Agenzia, nel ripercorrere la normativa che consente la fruizione del *Superbonus*, si sofferma sul concetto di accesso autonomo, di rilievo nel caso prospettato. Il DL n. 104/2020 in sede di

conversione ha inserito il comma 1-bis, all'articolo 119, in base al quale *"Ai fini del presente articolo, per "accesso autonomo dall'esterno" si intende 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 da giardino anche di proprietà non esclusiva"*.

A seguito di tale modifica normativa, precisa l'Agenzia, si può ritenere che un'unità immobiliare abbia accesso autonomo dall'esterno qualora, ad esempio, all'immobile si accede direttamente da strada, pubblica, privata o da passaggio (cortile, giardino) comune ad altri immobili che affaccia su strada o da terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo, non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione. L'accesso autonomo inoltre può considerarsi soddisfatto anche se all'immobile si accede da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.

Nel caso di specie, quindi, l'Agenzia ritiene che per i lavori eseguiti sull'unità immobiliare che fa parte di un edificio plurifamiliare l'istante possa fruire delle detrazioni stabilite dalle disposizioni sul *Superbonus*.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/edificio-plurifamiliare-piu-unita-lavori-ammessi-al-superbonus>