



Episodio 1

# IMMOBILI E BENEFICIARI

10 settembre 2020

Ing. Nicola Furcolo  
Arch. Chiara Roberto

# BENEFICIARI

## CONDOMINIO



## PERSONE FISICHE

al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni  
Max 2 u.i. per persona.



## ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI



interventi realizzati su immobili di loro proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica

## TERZO SETTORE

- onlus
- organizzazioni di volontariato
- associazioni di promozione sociale



## COOPERATIVE

cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci



## SOC. SPORTIVE

associazioni e società sportive dilettantistiche limitatamente ai lavori su soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi



# IMMOBILI AGEVOLATI



## CONDOMINIO

Edificio composto da più unità immobiliari e possedute da almeno 2 soggetti

## U.I. in CONDOMINIO

Appartamento in condominio incluse eventuali pertinenze

## EDIFICIO UNIFAMILIARE

Unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare

## U.I. AUTONOMA in CONDOMINIO

Appartamento in condominio funzionalmente indipendenti dotato di almeno un accesso autonomo dall'esterno. Es. villette a schiera

## U.I. NON ABITATIVA in CONDOMINIO

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

**NON SONO TUTTI  
AGEVOLATI ALLO  
STESSO MODO!**

# DEFINIZIONI

Il nuovo decreto fa espressamente riferimento al Dlgs 192/2005 e al DM 26 giugno 2015 8requisiti minimi.

**Novità del Dlgs 48/2020** «**Impianto termico**»: **impianto tecnologico fisso** destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, [...] Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate» - **SCOMPARE LA POTENZA!**

«**Edificio unifamiliare**»: si intende quello riferito ad 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**. Una 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 (ad uso/ autonomo esclusivo) e la presenza di un "**accesso autonomo dall'esterno**", presuppone 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.

«**Parti comuni degli edifici**»: le parti di cui all'articolo **1117 del Codice Civile**, degli edifici dotati di più unità immobiliari: **suolo** su cui sorge l'edificio, fondazioni, muri, struttura, tetti e lastrici solari, scale, portoni, portici, manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, ascensori, pozzi, impianti, ecc.

# CONDOMINI

## Punto 1.1

Sono ammessi al Superbonus gli interventi effettuati dai **condomini**, di isolamento termico che interessano l'involucro dell'edificio, nonché gli interventi realizzati sulle **parti comuni** degli edifici stessi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati.

Tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai «**condomini**» e non alle «**parti comuni**» di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione **l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio** secondo la disciplina civilistica prevista.

A tal fine si ricorda che il «**condominio**» costituisce una particolare forma di **comunione forzata** in cui coesiste la **proprietà individuale** dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.), ed una **comproprietà sui beni comuni dell'immobile**.

Il condominio può svilupparsi sia in senso **verticale** che in senso **orizzontale**.



## CONDOMINI -> OK anche senza codice fiscale!



La **nascita del condominio** si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti **costruiscono su un suolo comune** ovvero quando **l'unico proprietario** di un edificio ne **cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva**, realizzando l'oggettiva **condizione del frazionamento**.

### Condominio minimo $\leq 8$ unità immobiliari

I condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore **non sono tenuti a richiedere il codice fiscale**. Ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti.

Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

## CONDOMINI -> NO a unico proprietario!

Secondo la Circolare 24, il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio posseduto da un **unico proprietario** o in comproprietà fra più soggetti.

Questo chiarimento è in contrasto con le risposte 22 maggio 2020, n. 137 e 139, e 22 luglio 2019, n. 293, che prevedono l'agevolazione sugli interventi su **parti comuni non condominiali**.



## PERSONE FISICHE -> professionisti / imprenditori

I destinatari del Superbonus sono «**le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni**». Quindi, ok a tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato

Si deduce che la detrazione si riferisce a **unità immobiliari non riconducibili ai “beni relativi all'impresa”** (articolo 65 del TUIR) o a **quelli strumentali** per l'esercizio di arti o professioni (articolo 54, comma 2, del TUIR).

Ne consegue che, la detrazione spetta anche ai contribuenti **persone fisiche** che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su **immobili appartenenti all'ambito “privatistico”**.



## EDIFICI AGEVOLATI



Gli interventi agevolati con il Superbonus possono essere realizzati solo:

- su **parti comuni di edifici residenziali** in «condominio» (sia trainanti, sia trainati);
- su **edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze** (sia trainanti, sia trainati);
- su **unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti** e con **uno o più accessi autonomi** dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati)”;
- su “**singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio** (solo trainati).

## IMMOBILI esclusi come unità singole -> ok per parti comuni

Sono **esclusi** dal beneficio relativo a singole **unità immobiliari**:

- immobili strumentali alle attività di impresa o arti e professioni;
- unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività;
- beni patrimoniali appartenenti all'impresa.



Professionisti e imprenditori in qualità di **condomini** possono fruire del Superbonus in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle **parti comuni degli edifici in condominio**. In tal caso, a prescindere dalla circostanza che gli immobili posseduti o detenuti dai predetti soggetti siano immobili strumentali o costituiscono l'oggetto delle attività stesse ovvero, infine, beni patrimoniali appartenenti all'impresa.



## UNITÀ IMMOBILIARI SINGOLE -> massimo 2

I contribuenti persone fisiche possono beneficiare del Superbonus relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo **2 unità immobiliari**.

Tale limitazione non si applica alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.



# Superbonus 110% - IMMOBILI AGEVOLATI

TIPOLOGIA IMMOBILE	DESCRIZIONE	REQUISITI E/O VINCOLI	INTERVENTI TRAINANTI	LIMITI DI SPESA MAX INTERVENTI TRAINANTI
<b>CONDOMINIO / EDIFICIO PLURIFAMILIARE</b>	edificio composto da più unità possedute da almeno 2 soggetti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• delibera condominiale</li> <li>• passaggio 2 classi energetiche</li> <li>• requisiti ecobonus</li> <li>• edificio in zona sismica 1-2-3</li> <li>• linee guida Classificazione rischio sismico</li> </ul>	A. isolamento termico B. impianto centralizzato C. interventi antisismici	A 40.000 fino a 8 u.i. A 320.000 + 30.000 oltre 9 u.i.  B 20.000 fino a 8 u.i. B 160.000 + 15.000 oltre 9 u.i.  C 96.000 per u.i.
<b>UNITÀ IMMOBILIARE IN CONDOMINIO</b>	appartamento in condominio con eventuali pertinenze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• occorre intervenot trainante</li> <li>• passaggio 2 classi energetiche</li> <li>• requisiti ecobonus</li> </ul>	no	no
<b>EDIFICIO UNIFAMILIARE</b>	unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unica unità abitativa</li> <li>• passaggio 2 classi energetiche</li> <li>• requisiti ecobonus</li> <li>• edificio in zona sismica 1-2-3</li> </ul>	A. isolamento termico B. Impianto C. interventi antisismici	A 50.000 B 30.000 C 96.000
<b>UNITÀ IMMOBILIARE AUTONOMA IN EDIFICI PLURIFAMILIARI</b>	appartamento in condominio funzionalmente indipendenti dotato di almeno un accesso autonomo dall'esterno. Es. villette a schiera	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unità funzionalmente indipendente</li> <li>• impianti di proprietà esclusiva</li> <li>• accesso autonomo</li> <li>• passaggio 2 classi energetiche</li> <li>• requisiti ecobonus</li> <li>• edificio in zona sismica 1-2-3</li> </ul>	A. isolamento termico B. impianto C. interventi antisismici	A 50.000 B 30.000 C 96.000
<b>RUDERE DA RISTRUTTURARE</b>	immobile attualmente non utilizzato, in stato più o meno buono di conservazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>• edificio dotato di impianto di riscaldamento</li> <li>• edificio in zona sismica 1-2-3</li> </ul>	A. isolamento termico B. impianto C. interventi antisismici D. demolizione e ricostruzione	A 50.000 B 30.000 C 96.000 D sommatoria
<b>IMMOBILE NON ABITATIVO IN CONDOMINIO</b>	ufficio, negozio, laboratorio o altra unità immobiliare inserita in un condominio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• superficie unità residenziali &gt; al 50%</li> <li>• l'edificio con impianto di riscaldamento</li> <li>• immobile non indipendente</li> <li>• passaggio 2 classi energetiche</li> <li>• requisiti minimi</li> <li>• edificio in zona sismica 1-2-3</li> </ul>	A. isolamento termico B. impianto C. interventi antisismici	A 50.000 B 30.000 C 96.000
<b>IMMOBILE VINCOLATO</b>	edificio sottoposto a vincoli legge 42/2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>• edificio sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio</li> <li>• interventi trainanti vietati dai regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali</li> <li>• passaggio 2 classi energetiche</li> <li>• requisiti minimi</li> </ul>	A. isolamento termico B. impianto C. interventi antisismici	A 50.000 B 30.000 C 96.000



**FINE**

Prossima puntata

**CONFORMITÀ URBANISTICA**  
settembre 2020 - ore 16:30

Ing. Nicola **Furcolo**  
Arch. Chiara **Roberto**



Episodio 1 - parte 2

# DOMANDE E RISPOSTE

10 settembre 2020

Ing. Nicola Furcolo  
Arch. Chiara Roberto