

Superbonus 110%: unità immobiliare funzionalmente indipendente e limiti di spesa applicabili

di [Vincenzo D'Andò](#)

Pubblicato il 8 Gennaio 2021

Il caso della villetta a schiera inserita nel contesto di un residence ed a cui si accede da un passo carraio privato comune a più abitazioni.

Il 5 gennaio scorso l'Agenzia delle Entrate ha emanato due risposte ad interpelli: la risposta all'[interpello n. 10 del 5 gennaio 2021](#) su come interpretare i contenuti degli artt. 119 e 121 del [DL 19 maggio 2020, n. 34 \(decreto Rilancio, convertito con modificazioni nella Legge 77/2020\)](#), e la risposta all'[interpello n. 9/2021](#) sul superbonus 110percento, in questo caso sulla villetta a schiera inserita nel contesto di un residence ed a cui si accede da un passo carraio privato comune a più abitazioni.



Puoi consultare anche: [Superbonus 110%: tanti chiarimenti su antisismiche, collabenti, unifamiliari, villette a schiera](#)

Unico edificio più abitazioni: sì al superbonus 110 per cento per l'accesso autonomo

Sono agevolabili sia gli interventi trainanti sia quelli trainati, se le unità immobiliari residenziali risultano funzionalmente indipendenti e dotate di uno o più ingressi dall'esterno.

I lavori da eseguire su una villetta a schiera sita in un residence, con accesso da un passo carrabile comune, possono fruire del superbonus, dal momento che **ciascuna villetta é dotata di un proprio tetto, giardino, portone d'ingresso, numero civico e parcheggio**, e così il requisito dell'accesso autonomo è sostanzialmente soddisfatto.

Lo chiarisce l'Agenzia dell'entrate nella risposta n. 9, nella quale viene rammentato che, secondo le norme di favore introdotte dal "DL Rilancio", gli interventi ammessi all'agevolazione devono essere realizzati su:

- parti comuni di edifici residenziali in condominio (sia trainanti, sia trainati),
- singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati),
- edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati),
- 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).

Viene evidenziato che in base al comma 1-bis dell'art. 119 del DL n. 34/2020 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”.

Nel caso di specie, trattandosi di villetta a schiera inserita in un residence con passo carraio privato comune a più abitazioni, nel presupposto che l'unità immobiliare su cui effettuare gli interventi sia funzionalmente indipendente e la stessa disponga di un accesso autonomo dall'esterno comune ad altri immobili, l'Agenzia ritiene soddisfatto il requisito dell'indipendenza funzionale dell'unità immobiliare su cui effettuare gli interventi.

Dunque il contribuente potrà fruire del superbonus, nel rispetto di tutti gli altri presupposti previsti dalla normativa di riferimento.

Superbonus: unità immobiliare funzionalmente indipendente e limiti di spesa applicabili

L'altro interpello del giorno sempre in tema di superbonus 110percento, su cui si è soffermata l'Agenzia delle entrate con la risposta n. 10, riguarda **due unità immobiliari facenti parte di un unico edificio**, di cui una adibita ad abitazione principale, è composta da due livelli con cantina e garage al piano terra, mentre l'altra, sita al primo piano, è destinata a uso residenziale.

Anche in questo caso l'Agenzia ritiene che il proprietario potrà fruire del Superbonus 110percento per i lavori di riqualificazione energetica e di adeguamento antisismico che intende eseguire su ciascuna unità.

Tali unità sono funzionalmente indipendenti, poiché anche se poste una sull'altra nell'ambito dello stesso edificio, **dispongono ciascuna di accesso indipendente** su strada, hanno **ognuna un proprio civico** e l'unica parte comune è costituita dal tetto.

Anche in questo caso, quindi, essendo esistente il requisito dell'accesso autonomo dall'esterno, nel rispetto di tutti gli altri elementi e adempimenti richiesti dalla normativa, l'Agenzia ritiene che l'istante possa accedere al superbonus per i lavori sulle due unità.

Paletti di spesa agevolabili

Riguardo all'altro quesito sollevato, relativo ai limiti di spesa ammessi, l'Agenzia ricorda i chiarimenti forniti con la circolare n. 24/2020 e con la risoluzione n. 60/2020, e cioè che l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito a ciascuna unità abitativa indipendente e alle sue pertinenze nella misura di:

- € 50.000,00 per gli interventi di riqualificazione energetica di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro;
- € 30.000,00 per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione;

- € 96.000,00 per gli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali dell'edificio;
- € 54.545,45 per l'acquisto e la posa in opera di infissi e schermature solari;
- € 48.000,00 per l'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo;
- € 3.000,00 per l'installazione infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

In merito al Superbonus 110percento abbiamo pubblicato tantissimi approfondimenti, li trovi [QUI](#)

A cura di Vincenzo D'Andò

Venerdì 8 gennaio 2021

Queste informazioni sono tratte dal [Diario Quotidiano](#) di CommercialistaTelematico