Superbonus 110%, l’immobile con accesso autonomo su area condominiale può ottenerlo

6 Novembre 2020

Può ottenere il Superbonus 110% l’unità immobiliare in condominio con accesso da un percorso pedonale privato di libero accesso dall’esterno. Lo ha spiegato l’Agenzia delle Entrate con la **risposta 524/2020**.

Superbonus e accesso autonomo, il caso

Un contribuente, intenzionato ad usufruire del Superbonus 110%, si è rivolto all’Agenzia delle Entrate per capire se avesse diritto all’agevolazione maggiorata per i lavori sull’unità immobiliare di sua proprietà, situata in condominio.

L’unità immobiliare dispone di un accesso indipendente, chiuso da un cancello al quale si accede da un **percorso pedonale** a servizio dei singoli edifici in condominio, quindi né dalla strada, né dal cortile né dal giardino di proprietà.

Il contribuente ha quindi chiesto se la tipologia di accesso alla sua unità immobiliare fosse compatibile con la definizione di accesso autonomo data dalla normativa.

Superbonus, le caratteristiche dell’accesso autonomo

L’Agenzia delle Entrate ha ricordato che gli interventi trainanti di efficientamento energetico e messa in sicurezza antisismica devono essere realizzati:
– sulle parti comuni degli edifici condominiali;
– sugli edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze;
– sulle unità immobiliari residenziali **funzionalmente indipendenti** e con uno o più accessi autonomi dall’esterno, situate all’interno di edifici plurifamiliari, e relative pertinenze.

L’Agenzia ha spiegato che, in base all’articolo 1, comma 3, lettera i) del Decreto Requisiti Tecnici (**DM 6 agosto 2020**), per valutare che una unità immobiliare sia funzionalmente indipendente, bisogna verificare l’esistenza di due requisiti:
– l’**indipendenza funzionale**, data dalla presenza di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l’acqua, per il gas, per l’energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà e ad uso esclusivo;
– la presenza di un **accesso autonomo dall’esterno**, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da un cancello o da un portone d’ingresso, che consenta l’accesso dalla strada o dal cortile o dal giardino di proprietà esclusiva.

Con il Decreto “Agosto” (**L. 126/2020**), **sono state introdotte alcune modifiche** alla normativa sul Superbonus, tra cui una definizione più ampia di accesso autonomo: “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”.

Sulla base di questa modifica, l’Agenzia delle Entrate ha affermato che una unità immobiliare è dotata di accesso autonomo quando all’immobile si accede attraverso una **strada privata e/o in multiproprietà** o attraverso un terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo, e ha concluso che il contribuente, date le caratteristiche del suo immobile, ha diritto al Superbonus.

risposta 524