

A CHI SPETTA

GLI INTERVENTI NEI CONDOMINI

Il perimetro dell'agevolazione ha come oggetto **due macrocategorie di fabbricati**: condomini e abitazioni unifamiliari o funzionalmente indipendenti.

Per quanto riguarda la prima categoria il Superbonus 110% si applica per interventi effettuati sulle:



Le parti comuni di edifici residenziali in condominio



Le singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze possedute da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, arti o professioni, all'interno di edifici in condominio

Ed esclusivamente per quanto riguarda il Superbonus 110%, è stato posto un **limite di unità immobiliari agevolabili** pari a 2 unità immobiliari possedute dalla stessa persona al netto delle detrazioni spettanti per le parti comuni dell'edificio. Gli interventi su parti comuni di edifici interamente posseduti da un solo proprietario non sono ammessi alla detrazione.

Con l'approvazione della Legge di Bilancio 2021, la detrazione del 110% spetta anche per gli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.

MAGGIORANZE "FACILI" IN ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Come qualsiasi altro intervento di manutenzione straordinaria eseguito all'interno di un condominio, anche gli interventi collegati al Superbonus 110% devono essere discussi in assemblea condominiale ed approvati da essa con una delibera **VOTATA DALLA MAGGIORANZA DEGLI INTERVENUTI**. Ma a tale riguardo è stata adottata una **misura per semplificare la loro approvazione**, la quale taglia la soglia necessaria a un terzo del valore del condominio. In dettaglio:

Ordinariamente per approvare dei lavori di manutenzione straordinaria era necessaria una maggioranza che rappresentasse almeno



2/3 DEL VALORE COMPLESSIVO¹ DEL CONDOMINIO

Per approvare gli interventi detraibili con Superbonus 110% è necessaria una maggioranza che rappresenti almeno



1/3 DEL VALORE COMPLESSIVO DEL CONDOMINIO

Sono inoltre necessarie due delibere per poter procedere con gli interventi detraibili con Superbonus 110%:

1. La prima delibera: decisione di fare un progetto per ottenere il Superbonus;
2. La seconda delibera: via libera al progetto stesso.

1. Il valore complessivo del condominio si esprime, convenzionalmente, in **MILLESIMI DI PROPRIETÀ**, 1.000 su 1.000 è il valore totale dell'edificio condominio e la proprietà di ciascun condomino è espressa con riferimento a tale valore complessivo. Quindi i millesimi sono l'unità di misura della proprietà all'interno di un condominio. In base a tali millesimi (quindi alla quota di proprietà) verranno divise tra le unità le spese condominiali, le manutenzioni, le eventuali detrazioni fiscali su interventi nelle parti comuni ecc.

EDIFICI UNIFAMILIARI E UNITÀ IMMOBILIARI "INDIPENDENTI"

Oltre che ai condomini, il Superbonus 110% spetta anche a:



Edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze



Le singole unità immobiliari residenziali situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti (es. villette a schiera)

Anche in questo caso, l'agevolazione è fruibile per un numero massimo di **2 unità immobiliari possedute dalla stessa persona**.

Per rientrare in una di queste due categorie l'abitazione deve avere le seguenti caratteristiche:

- Essere di proprietà esclusiva²;
- Avere uno o più accessi autonomi dall'esterno, anche attraverso cortile o giardino non esclusivi;
- Avere impianti energetici (luce, acqua e gas) autonomi, quindi riguardanti solo l'abitazione in oggetto.

Per cui, per quanto riguarda gli **edifici plurifamiliari costituiti come condominio**, se le singole unità immobiliari sono dotate di accesso autonomo ed impianti indipendenti, **esse fruiranno del Superbonus 110% autonomamente**.

Infine **sono escluse** le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici); quest'ultime se non quelle aperte al pubblico.

2. Al momento dell'avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, il soggetto che richiederà la detrazione deve avere un titolo idoneo per possedere o detenere l'immobile oggetto di intervento. Il richiedente della detrazione infatti può essere il proprietario dell'immobile oppure il nudo proprietario o chi gode di usufrutto o uso dell'abitazione o della superficie, il locatario (finanziario o di comodato) basta che sia in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario nonché dei familiari del possessore o detentore dell'immobile.

LE COMUNITÀ ENERGETICHE RINNOVABILI

Le comunità energetiche rinnovabili, secondo la definizione contenuta nel Decreto Milleproroghe (D.L. 30 dicembre 2019, n. 162), sono **associazioni di cittadini, attività commerciali o imprese** che, all'interno dello stesso stabile, **decidono di unirsi per dotarsi di un impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (di potenza complessiva non superiore a 200 kW)**. Lo scopo di tali comunità è la condivisione dell'energia prodotta per il consumo immediato, stoccando l'eccesso in batterie di accumulo, se previste, realizzando quindi il principio dell'*autoconsumo collettivo*.

Tra i soggetti beneficiari del Superbonus 110% sono state inserite anche le comunità energetiche rinnovabili, le quali potranno realizzare impianti a fonte rinnovabile (fotovoltaico ma non solo), contestualmente a uno o più degli interventi definiti trainanti coperti dall'agevolazione, accedendo al Superbonus per i primi 20 kW (fino ad una potenza massima < 200 kW), mentre per la potenza residua la detrazione è quella ordinaria pari al 50%. Il tutto, però, entro una spesa massimo di 96.000 € per l'intero impianto.

