

# Il Super-Ecobonus 110%

## Casi pratici

Avv. Federica Bardini  
PhD in Diritto tributario



# «Screening giuridico»



- Classificazione dell'immobile
- Diritti sul cespite
- Interventi in programma
- Incentivi fiscali disponibili

# Edificio unifamiliare

---

Unità immobiliare unica di proprietà esclusiva, **destinata all'abitazione di un unico nucleo familiare**

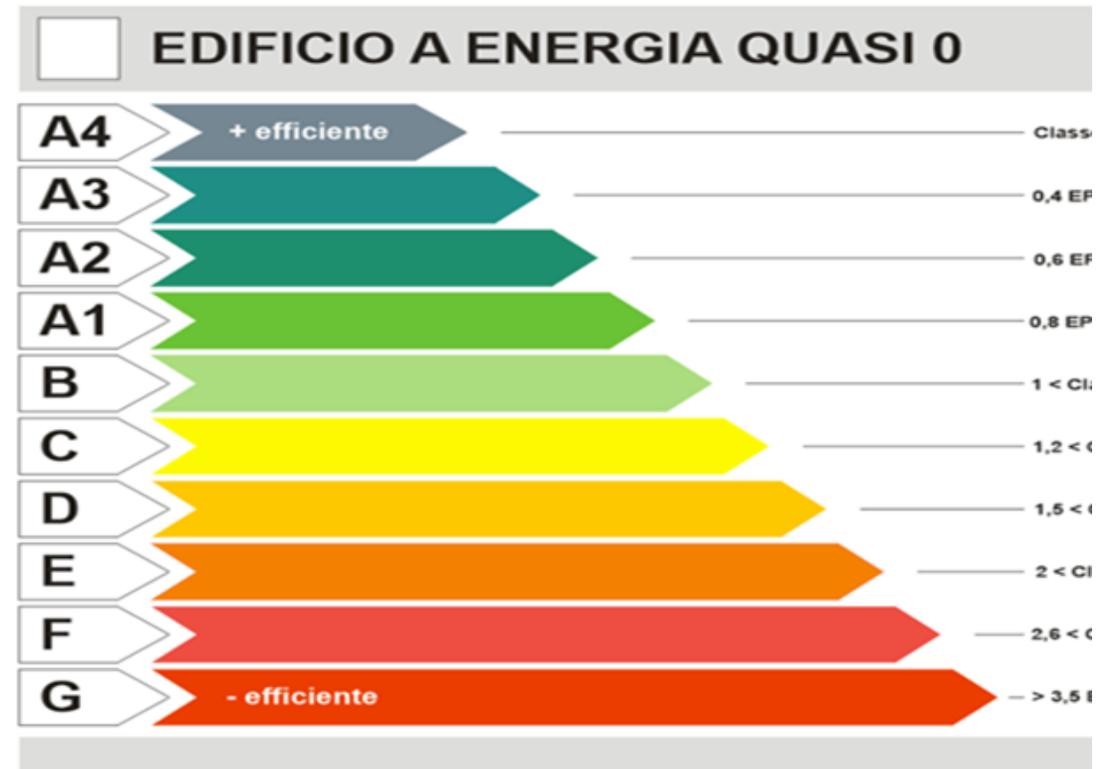
Funzionalmente indipendente e con uno o più accessi autonomi dall'esterno

**Non adibito all'esercizio di impresa, arte o professione**



# Duplici salto di classe energetica

Condizione necessaria alla fruizione del Super-Ecobonus è il duplice salto da raggiungere tramite la realizzazione degli interventi trainanti ed eventualmente di quelli trainati



# Interventi trainanti 110%

- Isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%

Spesa massima: Euro 50.000

- Sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente

Spesa massima: Euro 30.000



## Altri interventi 110%

- **Installazione di impianti solari fotovoltaici**

Spesa massima: Euro 48.000

- **Sostituzione di finestre comprensive di infissi e serramenti**

Detrazione massima: Euro 60.000

- **Installazione di schermature solari**

Detrazione massima: euro 60.000

Ecc.



# Beneficiari del Superbonus

Chiunque sia titolare di un diritto reale o personale di godimento sul bene:

- il proprietario, il nudo proprietario, l'usufruttuario, il titolare di diritto di uso o di abitazione
- l'inquilino o il comodatario se il contratto di locazione/comodato è regolarmente registrato e il proprietario dà il suo consenso
- il familiare convivente del proprietario/possessore a determinate condizioni

# Unità autonome in edificio plurifamiliare

---

- Funzionalmente autonome: dotate di impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva (ad uso autonomo esclusivo)
- Ciascuna con accesso autonomo dall'esterno



# Accesso autonomo dall'esterno

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**



# Super-Ecobonus 110% per ciascuna unità autonoma

- Le unità immobiliari funzionalmente autonome e con accesso indipendente, anche se facenti parte di edifici bifamiliari/plurifamiliari, possono autonomamente accedere al Superbonus
- Pertanto, è possibile eseguire interventi trainanti e trainati su ciascuna unità con **tetti di spesa autonomi**

# Unità non autonome in edificio plurifamiliare

---

- Unità abitative appartenenti a edificio plurifamiliare con **accesso comune dall'esterno**
- Anche se dotate di impianti energetici propri, non sono unità autonome



# Super-Ecobonus solo per interventi eseguiti da condominii

- Se le diverse unità abitative appartengono al medesimo proprietario (o ai medesimi comproprietari *pro indiviso*), non sussiste il condominio: non rileva che uno degli appartamenti sia dato in usufrutto o in locazione o comodato
- Assume rilevanza la situazione giuridica dell'immobile alla **data di avvio dei lavori** (o di sostenimento delle spese se antecedente)

# Condominio

---

- Edificio composto da una **pluralità di unità immobiliari distintamente accatastate**
- **Pluralità di proprietari**
- Le unità dell'edificio non sono autonome



# Interventi trainanti nei condomini

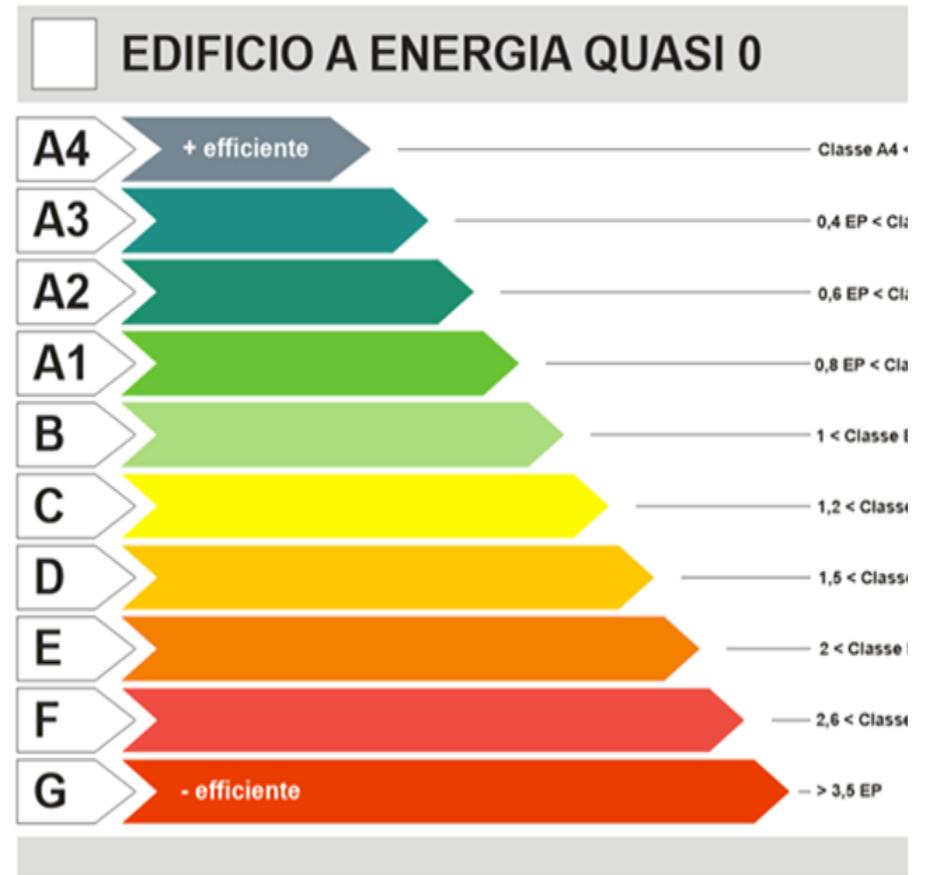
Presuppone l'esecuzione di **ALMENO UN INTERVENTO TRAINANTE SULLE PARTI COMUNI**

- Isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%

Spesa massima: Euro 40.000/30.000 da moltiplicare per il n. unità immobiliari

- Sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente

Spesa massima: Euro 20.000/15.000 da moltiplicare per il n. unità immobiliari



## Interventi trainati sulle parti comuni e/o sulle singole unità immobiliari del condominio

Esempi:

- **Installazione di impianti solari fotovoltaici**

Spesa massima: euro 48.000

- **Coibentazione di coperture e pavimenti**

Detrazione massima: euro 60.000

- **Installazione di schermature sociali**

Detrazione massima: euro 60.000

Per fruire del Super-Ecobonus anche per gli interventi interni alle singole unità residenziali, **occorre che il condominio esegua almeno un intervento trainante.**



# Edificio residenziale

- Se la superficie delle unità residenziali supera il 50% della superficie complessiva dell'edificio
- Il Super-Ecobonus spetta anche ai proprietari o detentori delle unità non residenziali (es. negozi, uffici) ma solo per la quota parte delle spese relative agli interventi sulle parti comuni

# Beneficiari del Superbonus

- I **singoli condòmini fruiscono del Superbonus** per la quota parte delle spese sostenute per interventi sulle parti comuni in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri di riparto delle spese ai sensi degli articoli 1123 ss. c.c..
- In caso di interventi di riqualificazione energetica trainati eseguiti **all'interno delle singole unità immobiliari, si applica il limite massimo di 2 unità immobiliari**

# Il casale / rustico

---

- Casale rurale con annesso fienile/deposito attrezzi
- Super-Ecobonus per lavori eseguiti sull'unità abitativa (o sull'unità collabente F/2) purché dotata di **impianto di riscaldamento fisso**
- Il Super-Ecobonus spetta anche per interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti mediante **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**





# In caso di ristrutturazione con ampliamento?

Occorre che l'intervento sia qualificato come ristrutturazione edilizia ai sensi del Testo Unico Edilizia (D.P.R. 380/2001) e non come nuova costruzione.

Le spese relative all'ampliamento restano escluse dal Superbonus (FAQ ENEA).

---

# Eventuale accorpamento del fienile/deposito con cambio di destinazione d'uso: doppio SUPER-ECOBONUS?

Solo a determinate condizioni:

- deve trattarsi di intervento di "ristrutturazione edilizia" secondo la normativa urbanistico-edilizia
- entrambe le unità devono essere dotate di impianto di riscaldamento fisso
- il **magazzino o deposito (C/2) o la stalla/scuderia (C/6)** al termine degli interventi sarà destinato ad abitazione
- nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulta chiaramente il **cambio di destinazione d'uso del fabbricato C/2 o C/6** (ad esempio, da strumentale agricolo, in abitativo)