

Superbonus in edifici da due a quattro u.i.: occhio alle pertinenze

In un intervento che coinvolge un locale deposito occorre verificare con attenzione che esso non sia una pertinenza: potrebbe cambiare tutto sulla fruizione delle detrazioni

di [Donatella Salamita](#) – 07.02.2023

Nel caso di un edificio composto da due a quattro unità immobiliari appartenente ad un unico proprietario sul quale vengano effettuati lavori agevolati con contestuale cambio di destinazione d'uso di una delle unità, quali interventi rientrano nel **Superbonus**?

Superbonus per edifici da 2 a 4 u.i.: attenzione a pertinenze e cambi di destinazione d'uso

Il caso riguarda un fabbricato di proprietà di un unico soggetto, composto da **due unità immobiliari** rispettivamente censite in catasto in **categoria A/4**, abitazione di tipo popolare, e in **categoria C/2**, magazzino - deposito, quest'ultimo non costituente pertinenza dell'abitativo, con superficie residenziale maggiore al 50% della sua area complessiva.

Per quanto in premessa, viene richiesto:

- se l'immobile si possa configurare nella nozione alla lett. n), comma 66, art. 1, della Legge di Bilancio 2021, che modifica il comma 9, lett. a) dell'art.119 del decreto Legge 34/2020, cd. "Decreto Rilancio", inserendo tra gli interventi agevolati quelli realizzati "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";
- se realizzando i lavori con l'agevolazione di cui al Superbonus siano ammessi interventi trainati nelle singole unità immobiliari.

Il fabbricato sarà interessato dal **cambio di destinazione d'uso del deposito in abitazione** e dalle opere da realizzare sulle parti comuni ai sensi dell'art. 119 del decreto Legge 34/2020, consistenti in particolare in:

- miglioramento sismico, (art. 119, comma 4) attuato mediante la demolizione e successiva ricostruzione;
- efficientamento energetico, (art. 119, comma 1, lett. a)), consistente nell'isolamento termico orizzontale del tetto di copertura e verticale dell'involucro edilizio;

Per quanto concerne gli **interventi trainanti**, essi verranno realizzati sulle parti comuni del fabbricato, normate dall'articolo 1117 del Codice Civile; l'esecuzione degli **interventi trainati di efficientamento energetico**, ma non riguardanti il sismabonus, invece, viene limitata, giusto comma 10 dell'articolo 119 decreto Legge 34/2020, al numero massimo di due unità immobiliari per soggetto beneficiario, ma, in ogni caso, l'agevolazione **non si applica sull'unità deposito**, in quanto, ai fini del suo utilizzo va tenuto conto dello stato di fatto dell'immobile nella fase anteriore l'inizio dei lavori.

SuperEcobonus, interventi trainati e cambio di destinazione d'uso

In riferimento ai cambi di destinazione d'uso da attuarsi in corso d'opera durante i lavori aventi ad oggetto il Superbonus, è stato espressamente chiarito dall'**Agenzia delle Entrate** in varie risposte che, per accedere alla detrazione fiscale, è necessario considerare la condizione dell'immobile nello **stato ante operam**. Di conseguenza, l'unità immobiliare deposito fruisce dell'agevolazione solo ed esclusivamente per gli interventi trainanti da effettuare sulle parti comuni, ma a condizione sia presente l'impianto di riscaldamento.

Tenendo conto di queste premesse, è necessario disgiungere le due tipologie di bonus edilizi sfruttabili.

- Sismabonus: l'immobile deve ricadere in zona sismica 1, 2 o 3 e i lavori vanno realizzati su parti comuni del fabbricato, indipendentemente, se esse interessino abitazioni o unità adibite ad altri utilizzi, in quando la destinazione d'uso delle singole proprietà private non incide. In questo caso l'importo delle spese sostenute agevolabili sarà pari ad € 96.000,00 x u.i.;

- **Ecobonus:** è sfruttabile il bonus nelle sole unità o porzioni in cui è presente l'impianto di climatizzazione invernale, ragion per cui se entrambi, l'abitazione ed il deposito, ne sono provviste sarà possibile fruire, su tutte le parti comuni dell'edificio, del massimale di 40mila euro per l'abitazione e dell'ulteriore di 40mila euro per il deposito, sempreché non costituisca pertinenza dell'appartamento.

Qualora invece, una delle proprietà, o sue porzioni, o porzioni dell'una e dell'altra, sia priva dell'impianto di riscaldamento, sarà necessario detrarre le superfici non confinanti con ambienti climatizzati, posto che la norma non ammette l'utilizzo del Superbonus, ma, in alternativa, consente poter ricorrere all'ordinario bonus ristrutturazione con aliquota del 50%.

La definizione di non pertinenzialità di un locale deposito

Per quanto riguarda gli interventi trainati di efficientamento energetico nelle singole unità immobiliari va fatta un'importante precisazione da ricondursi alla **non pertinenzialità dell'unità deposito**.

Dal quesito emerge che il locale in categoria C/2 non costituisce pertinenza dell'abitazione, per cui è necessaria un'ulteriore differenziazione:

- per gli **interventi antisismici**, come prima riportato, la pertinenza **concorre autonomamente** nel computo del numero delle unità, di conseguenza il massimale complessivo si ottiene dal prodotto di 96mila euro per le due proprietà;
- per gli interventi di efficientamento energetico, differentemente, anche se il deposito risultasse dotato di impianto di riscaldamento, concorre unitariamente all'unità principale, con l'utilizzo di un solo massimale.

Soffermandoci ancora sull'eventuale pertinenzialità del locale, va considerato un ulteriore fattore: se il deposito fosse una pertinenza e lo stesso edificio muterebbe nella conformazione, non rientrando, ai fini del Superbonus, nella definizione degli *"edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche"*, ma si configurerebbe come un **fabbricato unifamiliare**.

Il fatto che il locale censito in categoria C/2 non costituisca pertinenza dell'abitazione **va quindi comprovato** attraverso elementi certi che dimostrino che l'unità immobiliare non rientri nella definizione di cui all'**articolo 817 del Codice Civile** *"Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima"*.

Nonostante si tratti di un deposito del tutto autonomo, non è escluso che esso possa avere un rapporto pertinenziale di tipo occasionale, ma non duraturo, in quanto il nesso principale della norma risiede nel fatto che lo stesso locale **non debba risultare funzionale all'appartamento**, con correlazione ad ulteriori elementi tra cui la presenza di reali esigenze, ad esempio di natura economica comprendenti l'effettuazione del pagamento dell'IMU, o la presenza di distinte utenze per gli approvvigionamenti dell'energia elettrica e/o dalle reti comunali idrica e fognaria.

Sismabonus e interventi di efficientamento energetico: i massimali utilizzabili

In conclusione, se come quanto descritto, l'immobile si classifica tra gli edifici composti da un numero minimo di due ad un numero massimo di quattro unità immobiliari, distintamente accatastati e di proprietà di un unico soggetto ovvero in comproprietà, si potranno effettuare tutti gli interventi trainanti sulle parti comuni dell'edificio nel rispetto dei seguenti criteri:

Interventi trainanti

- **sismabonus:** se l'edificio si trova in zona sismica 1, 2 o 3;
- **efficientamento energetico:** se l'edificio è dotato dell'impianto di climatizzazione invernale; diversamente, detraendo i volumi non riscaldati.

Interventi trainati

Si potranno effettuare tutti gli interventi trainati **solo nell'abitazione** e tenuto conto l'agevolazione sia utilizzabile se si tratta di ambienti riscaldati.