

# SUPERBONUS 110 %

Rientrano nel **superbonus del 110%** i lavori di **isolamento termico** anche le **singole unità immobiliari** che fanno parte di un edificio purché siano **funzionalmente indipendenti** rispetto al resto del condominio e abbiano uno o più accessi autonomi dall'esterno. Lo si deduce dal **decreto Rilancio** approvato in via definitiva ieri dal Senato e, quindi, diventato legge. Tuttavia, si attendono i chiarimenti specifici dell'Agenzia delle Entrate, anche per quanto riguarda il concetto di isolamento termico «per più del 25% dell'edificio».

L'isolamento, cioè il cappotto termico, è uno dei tre interventi trainanti che danno **diritto al superbonus** per il miglioramento energetico dell'immobile. Questo intervento è stato allargato alle citate unità immobiliari indipendenti dal punto di vista funzionale. Nel dettaglio, la maxi-detrazione è ammessa per gli interventi di questo tipo sulle superfici opache verticali, come **pareti isolanti** o cappotti, ed orizzontali, come le falde di copertura del **sottotetto**. A condizione, però, che i lavori interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio, ovvero della singola «unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno».

C'è, a questo punto, da chiarire che cosa intenda il decreto Rilancio per «edificio». La normativa in vigore ritiene tale «l'intero condominio». Questo significa che raramente i lavori su una singola unità immobiliare riescano a raggiungere il 25% del totale del condominio. Le Entrate dovranno precisare questo aspetto.

Anche perché c'è un decreto legislativo del 2005 che ne offre un'altra interpretazione: il termine «può riferirsi a un intero edificio ovvero a **parti di edificio** progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti». Vuol dire che avrebbe diritto al superbonus anche un singolo appartamento o una **villetta a schiera**. In quest'ultimo caso, infatti, non serve isolare più del 25% dell'intero condominio orizzontale, vale a dire tutte le villette, ma basta il 25% della singola unità immobiliare, poiché si tratta di un'unità «situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno».