

**Il superbonus 110% spetta alle unità immobiliari “funzionalmente indipendenti”  
solo se il soggetto che vorrebbe accedere al superbonus ha la completa proprietà  
delle utenze**

Nota Redazionale

Con la [risposta ad interpello n. 810 del 15 dicembre 2021](#), l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che ai sensi dell'articolo 119, comma 1-*bis*, del decreto Rilancio, un'unità immobiliare può essere definita “funzionalmente indipendente” solo se il soggetto che vorrebbe accedere al superbonus ha la completa proprietà di almeno tre utenze su quattro tra quella per l'approvvigionamento idrico; quella per gli impianti del gas; quella degli impianti per l'energia elettrica; e quella per l'impianto di climatizzazione invernale.

Nel caso in esame, l'Istante ha prospettato di essere proprietario di un immobile ad uso residenziale, situato all'interno di un complesso turistico residenziale composto da otto unità abitative, ciascuna con accesso indipendente, e di voler accedere al superbonus 110% per l'immobile di sua proprietà.

Inoltre, l'Istante ha rappresentato che nel caso di specie gli impianti di acqua, energia elettrica e gas sono di proprietà dell'abitazione solo fino al contatore e di proprietà condivisa con il complesso turistico, per la parte che si estende dal contatore a monte verso l'allaccio condominiale. Si tratta di una particolare fattispecie in cui vi è la presenza di contatori principali - quelli da cui provengono le forniture di gas, acqua e energia elettrica - di proprietà del condominio, e di contatori secondari cosiddetti “a defalco”, posti all'interno delle singole abitazioni, che rilevano la quota parte di consumo dell'intera fornitura da imputare a ogni singolo proprietario. Detto sistema di contatori “a defalco” permette di determinare le spese in base all'effettivo consumo dell'appartamento.

L'Istante ha chiesto, dunque, di poter accedere alla detrazione di cui all'articolo 119 decreto Rilancio” per l'unità immobiliare di sua proprietà, trattandosi, secondo la sua ricostruzione, di unità “funzionalmente indipendente”, in quanto provvista di contatori “a defalco” di proprietà dello stesso istante, e dotata di accesso autonomo.

L'Agenzia ha respinto la suddetta impostazione e ha ritenuto che l'unità abitativa in questione non può ritenersi “funzionalmente indipendente” ai sensi dell'ultimo periodo del citato comma 1-*bis* dell'articolo 119 del decreto Rilancio. Si legge nelle motivazioni del provvedimento in rassegna che, quando gli impianti (acqua, energia elettrica e gas) sono di proprietà delle singole abitazioni dall'interno delle stesse fino al punto di installazione dei

contatori, mentre sono di proprietà condivisa con il complesso turistico per le tratte che vanno dai predetti contatori fino all'allaccio condominiale, non si può parlare di unità "funzionalmente indipendente".

Infatti, precisa l'Agenzia, l'unità immobiliare si può ritenere funzionalmente indipendente se dotata di almeno tre impianti di proprietà esclusiva: di conseguenza gli stessi non devono essere serviti da un'utenza comune.

Il quesito posto dall'istante fornisce un prezioso sunto per effettuare delle precisazioni sul requisito dell'indipendenza funzionale. L'Agenzia delle Entrate richiama a tal proposito il contenuto della circolare n. 24 del 2020, che fornisce chiarimenti sugli interventi di riqualificazione energetica e antisismici di cui al superbonus 110%.

Secondo la normativa in essere, agli interventi trainanti si aggiungono quelli trainati, che devono essere realizzati congiuntamente ai primi.

In entrambi i casi i lavori devono avere ad oggetto:

- parti comuni di edifici residenziali costituiti in forma di "condominio" (sia trainanti che trainati);
- singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici costituiti in forma di "condominio" (solo trainati).
- edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti che trainati);
- unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti che trainati);

Sul requisito dell'"indipendenza funzionale", inoltre, è indispensabile considerare le modifiche apportate al comma 1-*bis*, dell'articolo 119 del decreto Rilancio, dall'articolo 1, comma 66, lettera b), della legge numero 178 del 2020.

Tale ultima citata disposizione ha previsto che

*"Un'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica;*

*impianto di climatizzazione invernale.”*

In sintesi, affinché l'unità immobiliare residenziale abbia accesso al superbonus 110 per cento, devono essere verificati due requisiti:

1. quello dell'indipendenza funzionale, che si esplica nella proprietà esclusiva di almeno tre impianti su quattro;
2. quello dell'accesso autonomo dall'esterno.