

AGEVOLAZIONI

L'accesso è autonomo anche dal percorso pedonale condominiale

di Sergio Pellegrino



Due le **risposte a istanze di interpello** in materia di **superbonus** pubblicata dall'Agenzia delle Entrate nella giornata di ieri.

La più interessante è la [risposta n. 524](#), che affronta la questione, ancora **in parte irrisolta** attese le **infinite possibili diverse situazioni** che si possono verificare, dell'individuazione dell'**accesso autonomo dall'esterno** per le **unità immobiliari nell'ambito di edifici plurifamiliari**.

Il **primo comma dell'articolo 119 del decreto rilancio**, nell'individuare gli **interventi di efficientamento energetico** che possono beneficiare della **detrazione maggiorata del 110%** e nel contempo **"trainare" altri interventi** consentendo loro di beneficiare del medesimo "potenziamento", introduce appunto la nozione di **"unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno"**: la finalità è quella di consentire a chi possiede una **villetta a schiera** o un **appartamento con ingresso autonomo in una palazzina** di porre in essere gli interventi trainanti senza essere vincolato alle decisioni degli altri proprietari (spesso legati da un vincolo condominiale "minimo" come il tetto o una parete in comune).

In relazione a questo aspetto, come è noto, il legislatore è recentemente intervenuto, in sede di **conversione del decreto agosto**, introducendo una definizione apposita nell'ambito dell'[articolo 119](#) del decreto rilancio con inserimento di un **nuovo comma 1-bis**.

La disposizione in questione prevede che *"ai fini del presente articolo, 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**"*.

In questo modo viene superata la definizione che ancora troviamo contenuta nell'ambito della **lettera i) dell'articolo 1 del decreto requisiti**, che fa ancora riferimento al fatto che l'accesso

avvenga dalla strada o da cortile o da giardino di **proprietà esclusiva**.

Nella fattispecie sottoposta all'esame dell'Agenzia, l'intervento deve essere realizzato sull'**unità immobiliare di proprietà dell'istante che fa parte di un condominio**.

L'immobile dispone di un **accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello**, al quale si accede dal **percorso pedonale a servizio dei singoli edifici in condominio**.

Nonostante l'accesso non avvenga dalla strada, dal cortile o dal giardino a cui fa riferimento la norma, l'istante ritiene che la condizione dell'accesso autonomo dall'esterno sia soddisfatta alla luce del fatto che il **percorso pedonale nella pratica giornaliera è di libero accesso dall'esterno**.

L'Agenzia, nella propria risposta, mette in evidenza come la **modifica normativa** consenta di considerare **accesso autonomo dall'esterno** la situazione nella quale si **accede all'immobile** attraverso una *“strada privata e/o in multiproprietà o attraverso un terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo, non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione ovvero quando si è in presenza di accesso anche da cortile/passaggio comune che faccia su strada”*.

Alla luce di queste considerazioni l'Agenzia ritiene che, nel caso di specie, la **condizione richiesta dalla norma sia rispettata** e quindi l'istante possa **beneficiare del superbonus considerando “indipendente” l'unità immobiliare**.