



PAOLO PENTASSUGLIA
ARCHITETTO

SUPERBONUS 110%
concretamente

INDIVIDUAZIONE DELLO SCENARIO

SITUAZIONE DELL'IMMOBILE:

Numero di unità in cui è composto l'immobile

Numero di proprietari

Tipologia di proprietari/utilizzatori

Accessi comuni / Accessi Esclusivi

Impianti Comuni / Impianti esclusivi

INDIVIDUAZIONE DELLO SCENARIO

TIPO DI INTERVENTO:

Intervento sull'involucro: sup. > 25% Sup. Disperdente

Impianti Condominiali

Impianti autonomi

VERIFICA

CONFORMITA' EDILIZIA-URBANISTICA:

L'immobile reale deve corrispondere a quello autorizzato dalle PRATICHE COMUNALI

La conformità Catastale non prova nulla

Perplessità: nel fare un intervento sull'involucro del condominio deve essere conforme la sagoma ed i prospetti esterni del fabbricato, oppure anche il distributivo interno di ogni appartamento?

Dovendo presentare una pratica Edilizia si sottintende che il tecnico abbia fatto le verifiche

Perplessità: garage esterni difformi e abitazione conforme

Se garage e abitazione fanno parte dello stesso lotto, entrambi incidono sulla consistenza edificata

VERIFICA

APE PRE - INTERVENTO:

Tutte le unità immobiliari devono aumentare di due classi energetiche

Oppure l'intero condominio deve aumentare di due classi energetiche

specifica: In un condominio con appartamenti e negozi, il fatto che questi ultimi siano quasi completamente vetrati, non permetterebbe quasi mai di raggiungere le due classi energetiche di miglioramento

In questo caso si individua la prestazione energetica «media» dell'intero fabbricato

CASISTICA

BIFAMILIARE O SCHERA CON ACCESSO DA CORTILE COMUNE:

Si configura come Condominio,
per cui va verificato che:

Sup. Isolata > 25% Sup. Disperdente

Miglioramento di due classi energetiche dell'intero complesso

Interventi preliminari:

- individuare un secondo accesso esclusivo;
- Frazionare lo scoperto comune in scoperti esclusivi;
- Convincere i vicini a partecipare all'intervento

CASISTICA

BIFAMILIARE SOVRAPPOSTA:

Si configura come Condominio SE HA L'ACCESSO COMUNE,
Non è soggetta al Superbonus SE E' CONDOMINIO DI UN UNICO PROPRIETARIO
È soggetta al Superbonus SE HA ACCESSI INDIPENDENTI ED È DI UN UNICO
PROPRIETARIO

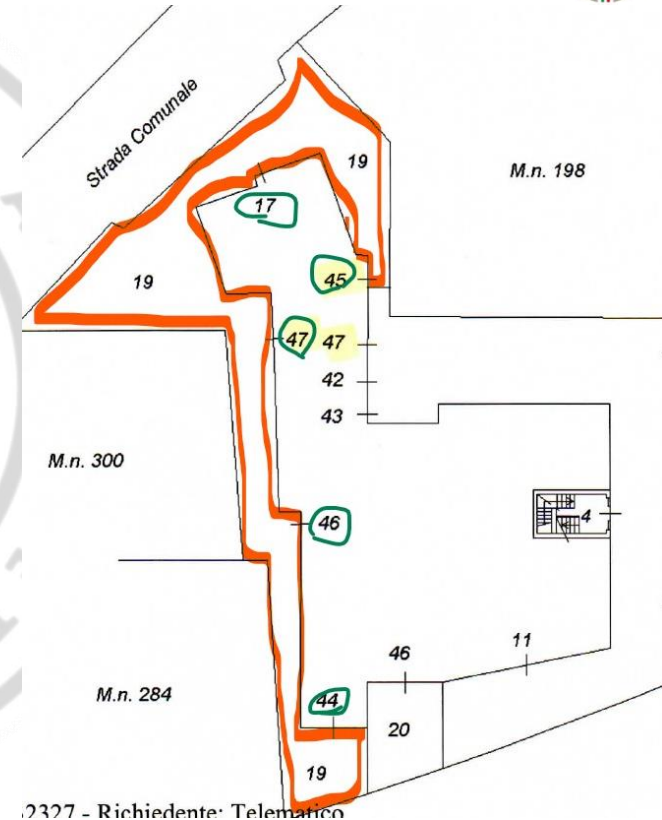
Interventi preliminari:

frazionare lo scoperto comune in due scoperti esclusivi accessibili dalla strada o spazio pubblico;

CASISTICA

PROPRIETÀ DI PIÙ APPARTAMENTI CON SCOPERTO COMUNE TRA LORO ALL'INTERNO DI UN CONDOMINIO:

Il fatto che due unità dello stesso proprietario abbiano uno scoperto comune, quindi praticamente di proprietà esclusiva, non è sufficiente per identificarle come unità indipendenti, Perché appunto parliamo di UNITÀ INDIPENDENTI E NON DI PROPRIETÀ INDIPENDENTI



CASISTICA

SOGGETTI INTERESSATI:

Il titolare di un esercizio d'impresa o professione NON è SOGGETTO a Superbonus per immobili indipendenti di sua proprietà,
è soggetto al Superbonus SE L'INTERVENTO RIGUARDA LE PARTI COMUNI DEL
CONDOMINIO.



PAOLO PENTASSUGLIA ARCHITETTO

M. +39 335 725 6467

paolo@pentassuglia.com

www.pentassuglia.com

30174 MESTRE (VE) Italy – Via San Girolamo, 32

36016 THIENE (VI) Italy – Via Genova, 24

PEC: paolo.pentassuglia@archiworldpec.it

P.IVA 03280090279 – SDI: KRRH6B9

Cod. Fiscale PNTPLA75M07L736W