



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 PRORIETARIO

È soggetta al Superbonus SE HA ACCESSI INDIPENDENTI ED È DI UN UNICO
PROPRIETARIO

Interventi preliminari:

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

CASISTICA

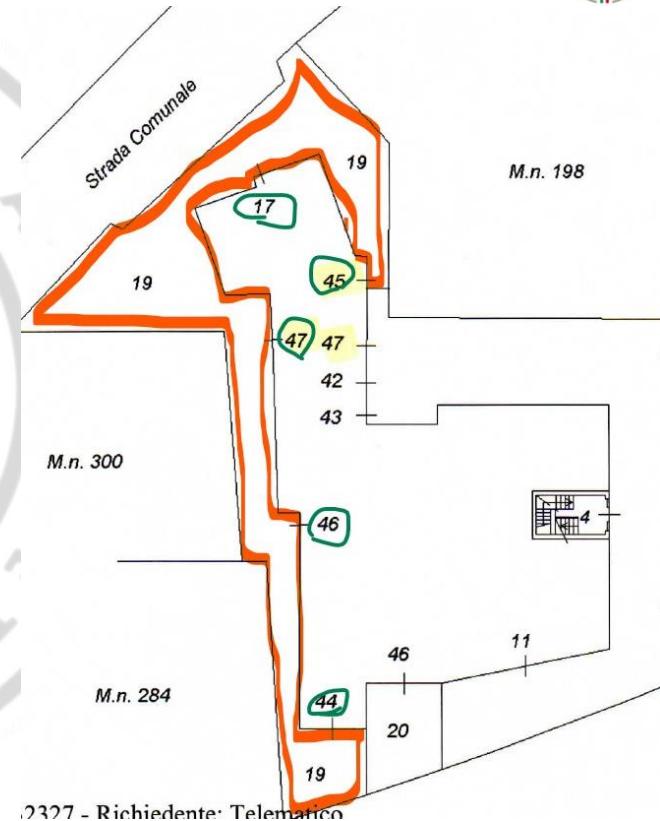
PROPRIETÀ DI PIÙ APPARTAMENTI CON SCOPERTO COMUNE TRA LORO ALL'INTERNO DI UN CONDOMINIO:

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