

Superbonus lecito anche con più corpi di fabbrica

Riqualficazione

Solo due su tre risultano parte del condominio che vuole avviare i lavori

I risultati minimi delle opere devono essere calcolati considerando tutto l'edificio

**Saverio Fossati
Giuseppe Latour**

Se vince la logica vincono tutti. E questa volta, nonostante ci fossero tutte le possibilità di addentrarsi in un ginepraio civilistico-edilizio che avrebbe condotto a risposte evasive o negative, l'agenzia delle Entrate ha scelto una risposta di buon senso (la 453 di ieri) all'interpello presentato da un condominio, consentendo di beneficiare del superbonus a un intero edificio composto da più corpi di fabbrica (come spesso accade), anche se gli interventi sono realizzati solo su alcuni di essi, purché i risultati minimi siano calcolati considerando l'intero edificio.

La situazione

La questione è stata sollevata dal condominio composto da due dei tre corpi di fabbrica che compongono un edificio, perché il terzo, consistente in un immobile di categoria catastale C, è fuori dal condominio anche se posseduto da un condomino.

In concreto, il fabbricato A è costituito da due piani abitativi, da un primo piano misto e da un piano terra con una banca. Nel fabbricato B c'è un primo piano misto e al piano terra ancora la banca. Infine, il fabbricato C consiste solo in locali della banca, che di fatto possiede tutti i piani terra e i primi piani dei fabbricati A e B (peraltro non separati in alcun modo).

La domanda posta dal condominio riguarda la possibilità di effet-

tuare lavori con il superbonus di riqualificazione energetica del tetto e della parete sud nel fabbricato A e di riqualificazione energetica del tetto-piano di copertura nel fabbricato B. Il fabbricato C, ovviamente, è fuori campo, dato che non fa parte del condominio anche se è una componente dell'edificio complessivamente considerato.

La risposta delle Entrate

L'agenzia delle Entrate ha dato risposta positiva: il superbonus spetta «nel presupposto che l'edificio nella sua interezza sia costituito dai volumi "A", "B" e "C", si ritiene che l'istante, nel rispetto di ogni altro requisito e condizioni normativamente previste che non sono oggetto della presente istanza di interpello, con riferimento ai lavori di efficientamento che andrà ad effettuare sui volumi A e B, dovrà valutare il rispetto del 25 per cento minimo della superficie disperdente lorda interessato dall'intervento, richiesto per usufruire del superbonus, considerando l'edificio nella sua interezza (volumi "A", "B" e "C")».

Quindi, in sostanza, anche in presenza di un edificio dalla forma anomala, che si allontana dal parallelepipedo classico, e persino quando un pezzo non fa parte del con-

dominio, quest'ultimo può provvedere ai lavori del superbonus considerando però l'edificio nel suo complesso, come è, appunto, logico, visto che lo scopo dell'efficientamento energetico è quello di un miglioramento complessivo della situazione, non calcolato solo su una parte del complesso edilizio, anche se l'intervento viene effettuato solo su quella parte.

L'Ape convenzionale

Un'impostazione che va nella direzione di quanto indicato dall'Enea in materia di Ape convenzionale, come ricorda la stessa agenzia delle Entrate. L'attestato, infatti, serve a dimostrare il miglioramento di due classi energetiche essenziale per il 110 per cento. E, nel caso di edifici pluri-uni-

tà, contrariamente a quanto previsto per l'Ape tradizionale, viene redatto per l'intero edificio e non per la singola unità immobiliare.

Nel caso di edifici composti da più unità immobiliari e di incidenza residenziale superiore al 50% (riferita alla superficie catastale) si considerano nell'Ape convenzionale tutte le unità immobiliari, di qualsiasi destinazione d'uso, dotate di impianto di climatizzazione invernale e le unità immobiliari sprovviste di impianto di climatizzazione invernale nelle quali è legittimo installarlo.

Quando, invece, l'incidenza residenziale è inferiore al 50%, le unità immobiliari da considerare nell'Ape convenzionale sono solo quelle residenziali, comprese anche le unità immobiliari sprovviste di impianto di climatizzazione invernale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'APPUNTAMENTO

Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati al superbonus

NT+FISCO

Speciale 110%: tutti gli ultimi chiarimenti del fisco

Le novità in materia di superbonus ntplusfisco.ilssole24ore.com

