

Risposta n. 665/2021

OGGETTO: Superbonus - Interventi antisismici, di riqualificazione energetica e di recupero del patrimonio edilizio sulle parti comuni di un edificio condominiale e sulla singola unità residenziale e relativa pertinenza - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante* dichiara di essere proprietario di una abitazione e relativa pertinenza in un edificio costituito dal piano seminterrato (non riscaldato), dal piano rialzato (riscaldato), dal piano primo (riscaldato), dal sottotetto (non riscaldato) e dal tetto a falde. In particolare, l'edificio è costituito da 4 unità immobiliari (2 ad uso abitativo e 2 pertinenze), individuate come segue:

- 2 unità immobiliari pertinenziali (categoria C/6) al piano seminterrato, di cui una di proprietà dell'*Istante* e l'altra di proprietà di un'altra persona fisica (di seguito "Sig. X");

- 1 unità immobiliare (categoria A/3) al piano rialzato di proprietà del Sig. X;

- 1 unità immobiliare (categoria A/3) al piano primo di proprietà dell'*Istante*.

Il Contribuente precisa che l'edificio ricade in zona sismica 3 e che le due unità immobiliari ad uso abitativo che lo compongono e le relative pertinenze hanno accesso

autonomo e sono funzionalmente indipendenti.

Nell'istanza è rappresentato che l'*Istante* e il Sig. X intendono realizzare i seguenti interventi:

1) isolamento termico sulle parti comuni (intervento *trainante*), comprendente l'isolamento termico esterno a "cappotto" e l'isolamento della copertura su sottotetto non riscaldato;

2) isolamento termico della singola unità immobiliare (intervento cd. *trainato*), consistente nella coibentazione dell'estradosso del solaio di sottotetto su ambiente riscaldato, accessibile tramite botola esclusivamente dal piano primo (di proprietà dell'*Istante*);

3) installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura. L'impianto sarà funzionalmente diviso per le 2 unità immobiliari A/3 con relative pertinenze C/6 con impianti elettrici autonomi;

4) installazione di sistema di accumulo (intervento cd. *trainato*) funzionalmente diviso per il servizio di 2 unità immobiliari con impianti elettrici autonomi;

5) sostituzione dei serramenti esistenti delle singole unità immobiliari su ambienti riscaldati (intervento cd. *trainato*);

6) sostituzione delle chiusure oscuranti e delle schermature solari delle singole unità immobiliari su ambienti riscaldati (intervento cd. "*trainato*");

7) installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici per le singole unità immobiliari (intervento *trainato*);

8) interventi locali antisismici sulle parti comuni (intervento *trainante*) che non permettono il passaggio di classe di rischio;

9) interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni (isolamento acustico delle facciate);

10) interventi di manutenzione straordinaria sulle parti private delle singole unità immobiliari (sostituzione di serramenti e portoni d'ingresso nei locali non riscaldati).

Con documentazione integrativa l'*Istante* ha rappresentato che:

- per i prospettati interventi non sono stati ancora richiesti i titoli abilitativi e i lavori non sono iniziati;

- il fabbricato in questione è composto da più unità immobiliari in cui sono rilevabili parti comuni, quali le facciate e il tetto, e che quindi sia configurabile una comunione condominiale, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile;

- le spese relative agli interventi effettuati sulle rispettive unità immobiliari saranno sostenute dall'*Istante* e dal Sig. X, mentre quelle relative agli interventi realizzati sulle parti comuni saranno ripartite in base alle quote millesimali.

Ciò posto, l'*Istante* chiede se ai fini dell'accesso al *Superbonus* previsto dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 (c.d. "decreto Rilancio"), l'immobile sia da considerare come:

- un edificio plurifamiliare composto da due unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accessi autonomi dall'esterno e dalle relative pertinenze;

- un condominio minimo composto da 2 unità immobiliari ad uso abitativo e dalle relative pertinenze.

L'*Istante* chiede, inoltre, quali siano i limiti di spesa riferiti ai prospettati interventi.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che, ai fini dell'accesso al *Superbonus*, l'immobile si configura come "condominio" e che gli interventi detraibili rispetteranno i limiti di spesa riferiti ai condomini.

In particolare, con specifico riferimento ai singoli interventi, l'*Istante* rappresenta quanto segue:

1) per gli interventi di isolamento termico sulle parti comuni (intervento *trainante*), comprendente l'isolamento termico esterno a "cappotto" e l'isolamento

della copertura su sottotetto non riscaldato, il limite di spesa massimo totale (limite di spesa per u.i. X numero u.i.) è pari a 40.000 euro X 4 = 160.000 euro;

2) per gli interventi di isolamento termico della singola unità immobiliare (intervento *trainato*), consistente nella coibentazione dell'estradosso del solaio di sottotetto su ambiente riscaldato accessibile tramite botola esclusivamente dal piano primo (di proprietà dell'*Istante*) il limite di spesa è pari a 60.000/1,1 = 54.545,45 euro;

3) per l'intervento di installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura (intervento cd. *trainato*), funzionalmente diviso per le 2 unità immobiliari A/3 con relative pertinenze C/6 il limite di spesa massimo totale per ogni u.i. A/3 è pari a 48.000 euro e il limite di spesa massimo a kW di potenza nominale è pari a 2.400 euro;

4) per l'installazione del sistema di accumulo (intervento cd. *trainato*) funzionalmente diviso per il servizio di 2 unità immobiliari con impianti elettrici autonomi il limite di spesa massimo per ogni u.i. A/3 è pari 48.000 euro e il limite di spesa massimo per ogni kWh di capacità di accumulo è pari a 1.000 euro;

5) per l'intervento di sostituzione dei serramenti esistenti e sue parti delle singole unità immobiliari su ambienti riscaldati (intervento cd. "*trainato*") il valore massimo della detrazione fiscale per unità immobiliare è 60.000 euro;

6) per l'intervento di sostituzione delle chiusure oscuranti e delle schermature solari delle singole unità immobiliari su ambienti riscaldati (intervento cd. "*trainato*") il valore massimo detrazione fiscale per unità immobiliare è pari a 60.000 euro;

7) per l'installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici per le singole unità immobiliari (intervento cd. "*trainato*") il limite di spesa massimo per una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare è pari a 1.500 euro. Il limite di spesa massimo totale per u.i.: 3.000 euro. Quindi il numero massimo di colonnine di ricarica per unità immobiliare la cui spesa può essere detratta al 110 per cento è pari a 2. In totale l'edificio si può dotare di numero 4 colonnine (se la spesa per colonnina è pari al massimo consentito vale a dire 1.500 euro).

8) per gli interventi locali antisismici sulle parti comuni (intervento *trainante*), l'

Istante evidenzia che si configura come unità strutturale US isolata ai sensi delle NTC 2018 (D.M. 17 gennaio 2018) e relativa Circolare n. 7 del 21/01/2019. L'*Istante* intende effettuare interventi che non permettono il passaggio di classe di rischio, ma che a suo avviso sono comunque ammessi alla detrazione del 110%, per i quali ritiene che sia necessario valutare la sicurezza dei soli elementi interessati dall'intervento così come stabilito dalle NTC 2018 al paragrafo 8.4.1. "*il progetto e la valutazione della sicurezza potranno essere riferiti alle sole parti e/o elementi interessati*". Quindi nel caso in oggetto l'*Istante* ritiene non necessario estendere gli interventi a tutto l'edificio per la natura stessa degli interventi locali. Per tali interventi i limiti di spesa l'*Istante* ritiene che concorrono alla definizione del limite di spesa 4 unità immobiliari in quanto trattasi di intervento *trainante* attuato sulle parti comuni dell'edificio e pertanto, essendo il limite di spesa massimo per unità immobiliare pari a 96.000 euro, limite di spesa massimo totale è di 384.000 euro;

9) per gli interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni non ammissibili al *Superbonus*, quali ad esempio quelli di isolamento acustico delle facciate, di sostituzione dei serramenti esistenti al piano seminterrato (locale non riscaldato) con nuovi serramenti comprensivi di davanzali, di sostituzione dei portoni d'ingresso al piano seminterrato (locale non riscaldato) con nuovi sezionali, nonché per le porzioni di cappotto sugli ambienti e/o elementi non riscaldati che non contribuiscono alla correzione o miglioramento dei ponti termici degli ambienti riscaldati, l'*Istante* ritiene di poter beneficiare della detrazione al 50 per cento in applicazione del bonus ristrutturazioni edilizie (art. 16-*bis* del TUIR) su un importo massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare, nel caso in esame 96.000 euro moltiplicato per due unità immobiliari (A/3) per un totale di 192.000 euro;

10) per gli interventi di manutenzione straordinaria sulle parti private delle singole unità immobiliari (ad es. all'interno degli appartamenti o delle pertinenze) l'*Istante* ritiene di poter beneficiare della detrazione al 50% con due unità immobiliari (A/3) che concorrono alla definizione del limite di spesa e un limite di spesa massimo

totale pari a 96.000 euro x 2 = 192.000 euro.

Per quanto riguarda il *sismabonus* con l'aliquota del 110 per cento, l'*Istante* evidenzia che l'immobile ricade in zona sismica 3 e rientra quindi nella zona ammessa al *Superbonus*.

Ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, il Contribuente rappresenta che nel caso in esame vi sono due interventi *trainanti* sulle parti comuni (isolamento delle superfici opache e interventi locali antisismici, senza passaggio di classe di rischio).

A parere dell'*Istante*, infine, rientrano nel *Superbonus* anche le spese complementari e accessorie al fine di completare l'opera a regola d'arte.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto Rilancio), dapprima convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e successivamente modificato dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), nonché, da ultimo, dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 (convertito, con modificazioni, dalla legge 1° luglio 2021, n. 101) e dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108), disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. *Superbonus*).

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "*ecobonus*") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. "*sismabonus*"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del *Superbonus* sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, e con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

In particolare, per quanto di interesse nel caso di specie, si fa presente che la citata circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito (cfr. paragrafo 2) che il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica ed all'adozione di misure antisismiche degli edifici (interventi *trainanti*) nonché ad ulteriori interventi realizzati congiuntamente ai primi (interventi *trainati*):

- su parti comuni di edifici residenziali in "*condominio*" (sia *trainanti*, sia *trainati*);
- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia *trainanti*, sia *trainati*);
- su 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*, sia *trainati*); nonché
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo *trainati*).

Nell'evidenziare che la sussistenza di un "condominio" e di eventuali parti comuni a più unità immobiliari distintamente accatastate esula dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di risposta alle istanze di interpello, poiché comunque l'*Istante* dichiara che le unità immobiliari che compongono l'edificio, benché funzionalmente indipendenti e dotate di accesso autonomo, hanno in comune le facciate ed il tetto e tenuto conto altresì della presenza di una pluralità di proprietari, si ritiene, che, nell'ambito della fattispecie in esame, i chiarimenti di seguito riportati si riferiscono alla nozione di "condominio" sulla base di quanto dichiarato in sede di documentazione integrativa dall'*Istante* (trattasi, nel caso specifico, di "condominio minimo").

Infatti, la sussistenza dei requisiti dell'autonomia funzionale e della presenza di accesso autonomo dall'esterno rileva al solo fine di identificare le unità immobiliari unifamiliari o le unità immobiliari all'interno di edifici plurifamiliari ma non rileva, ovviamente, ai fini dell'individuazione degli edifici in condominio o composti da due a quattro unità immobiliari di un unico proprietario o in comproprietà tra persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni.

Va verificato, altresì, che l'edificio oggetto degli interventi sia residenziale nella sua interezza; pertanto, è possibile fruire del *Superbonus*, in presenza di ogni altro requisito, solo qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento (cfr. circolare n. 24/E del 2020, paragrafo 2, e circolare n. 30/E del 2020, risposta 4.4.2).

Peraltro, nell'ipotesi di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono. Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del

codice civile.

Nel caso in cui la spesa sia sostenuta da più contribuenti, la stessa, nel limite massimo previsto, va ripartita tra gli aventi diritto in base al costo da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato. Il predetto limite è, inoltre, riferito a ciascun contribuente e costituisce, pertanto, l'ammontare massimo di spesa ammesso alla detrazione.

Peraltro, i limiti di spesa ammessi alla detrazione variano in funzione della tipologia di interventi realizzati nonché degli edifici oggetto dei lavori agevolabili. L'importo massimo di detrazione spettante si riferisce ai singoli interventi agevolabili ragion per cui qualora sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

Al riguardo, con riferimento ai punti 1) e 2) concernenti l'isolamento termico sulle parti comuni (intervento *trainante*) e l'isolamento termico della singola unità immobiliare (intervento *trainato*) si osserva quanto segue. Ai fini dell'individuazione dell'intervento *trainante* di isolamento termico sulle parti comuni di cui all'articolo 119, comma 1, lettera a), del decreto Rilancio, occorre distinguere tra i lavori che verranno eseguiti sulle facciate esterne degli ambienti riscaldati (ovvero lungo il perimetro del piano rialzato e del piano primo) e quelli effettuati sulle facciate esterne degli ambienti non riscaldati (ovvero lungo il perimetro del piano seminterrato e del piano sottotetto) nonché su alcuni elementi di aggetto (gronda e balconi).

Infatti, sarà possibile fruire del *Superbonus* solo con riferimento ai primi oltre che, qualora il rispetto ed il miglioramento dei requisiti energetici previsti dalla normativa di riferimento venga opportunamente certificato dal competente tecnico abilitato, in relazione alle porzioni dell'isolamento esterno degli ambienti non riscaldati necessari al miglioramento dei ponti termici degli ambienti riscaldati (ovvero le porzioni di facciate delimitanti il sottotetto e l'autorimessa al piano seminterrato, lo sporto di gronda e l'intradosso e/o estradosso dei balconi) mentre per i secondi,

riconducibili potenzialmente ad interventi di manutenzione straordinaria, spetterà la detrazione del 50 per cento di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera a), del TUIR.

Nel primo caso, il limite massimo di spesa di 40.000 euro andrà moltiplicato per le 4 unità immobiliari che compongono il fabbricato (le due unità abitative e le due pertinenze) per un totale di 160.000 euro e nel predetto limite rientra, ai sensi dell'articolo 1, comma 66, lettera a), n. 2), della legge di bilancio 2021, anche la coibentazione della copertura su sottotetto non riscaldato, sebbene non concorra al calcolo della percentuale di superficie disperdente isolata insistendo su un locale non riscaldato.

Nel secondo caso la detrazione verrà calcolata su un importo massimo di spesa pari a 96.000 euro moltiplicato per due unità immobiliari (per un totale di 192.000 euro) atteso che tale limite riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente.

Ciò in quanto gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno un autonomo limite di spesa ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza stessa è al servizio.

Come evidenziato dalla circolare n. 7/E del 25 giugno 2021, negli interventi di manutenzione straordinaria sono necessarie, per completare l'intervento edilizio nel suo insieme, anche delle opere di natura diversa ma strettamente funzionali all'esecuzione dell'intervento stesso ragion per cui, dovendo tener conto del carattere assorbente della categoria "superiore" rispetto a quella "inferiore", si è dell'avviso che anche tali spese rientrino nel limite di spesa agevolabile (cfr. circolare del 24 febbraio 1998, n. 57, paragrafo 3.4).

A tal proposito, come chiarito (cfr. paragrafo 6) dalla citata circolare n. 24/E del 2020, qualora si attuino interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili - essendo stati realizzati, ad esempio sia interventi ammessi al *Superbonus* (come il c.d. "cappotto termico") sia interventi edilizi, esclusi dal predetto *Superbonus*, ma rientranti tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 16-*bis* del TUIR,

per cui spetta una detrazione pari al 50 per cento delle spese, il contribuente potrà fruire di entrambe le agevolazioni a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Inoltre, la circolare n. 30/E del 2020, nel ribadire i principi espressi dalla risoluzione n. 60/E del 2020, ha confermato (cfr. risposta 4.5.6) che il *Superbonus* spetta anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi agevolabili, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Nei limiti di spesa previsti dalla norma per ciascun intervento, pertanto, il *Superbonus* spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato.

In merito, invece, al prospettato intervento di isolamento del sottotetto accessibile tramite botola esclusivamente dal piano primo eseguito sulla singola unità immobiliare, e fermo restando quanto sopra chiarito, si ritiene che, comportando la coibentazione di una superficie disperdente a diretto contatto con l'ambiente riscaldato (nel caso di specie al primo piano), l'*Istante* sia legittimato a fruire della detrazione di cui al comma 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, a condizione che tale intervento interessi l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e che assicuri il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

Tuttavia, per quanto riguarda la spesa massima ammissibile nel caso di interventi "trainati" finalizzati al risparmio energetico, va precisato che le norme di riferimento in taluni casi individuano un limite massimo di detrazione spettante, in altri un limite massimo di spesa ammesso alla detrazione. Poiché il comma 2 del citato articolo 119 stabilisce che per i predetti interventi "trainati" l'aliquota del 110 per cento si applica « nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla

legislazione vigente», nel caso in cui la norma preveda un ammontare massimo di detrazione, per determinare l'ammontare massimo di spesa ammesso al *Superbonus* occorre dividere la detrazione massima ammissibile prevista nelle norme di riferimento per l'aliquota di detrazione espressa in termini assoluti cioè: detrazione massima diviso 1,1.

Di conseguenza, dovendo far riferimento ad un'unica unità immobiliare, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione al 110 per cento sarà pari a 54.545,45 euro mentre con riferimento ai punti 5) e 6) concernenti i prospettati interventi di sostituzione dei serramenti e delle chiusure oscuranti e delle schermature solari, essendo due le unità immobiliari su cui intervenire, tale limite va raddoppiato.

Al riguardo, appare opportuno evidenziare, con riguardo alla possibilità di includere tra le schermature solari anche le zanzariere (a condizione che venga rispettato il fattore di trasmissione solare totale accoppiato al tipo di vetro della superficie vetrata protetta come inferiore o uguale a 0.35), che trattasi di valutazioni tecniche, demandate al competente professionista abilitato, che esulano dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di risposta alle istanze di interpello.

Ad analoghe conclusioni deve pervenirsi anche con riferimento all'individuazione dei massimali di costo specifici per singola tipologia d'intervento che devono essere inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezziari predisposti dalla Regione.

In alternativa ai suddetti prezziari, il tecnico abilitato si dovrà riferire ai prezzi riportati nelle guide sui "*Prezzi informativi dell'edilizia*" edite dalla casa editrice DEI - Tipografia del Genio Civile.

Soltanto nel caso in cui i prezziari della Regione o in alternativa le guide sui "*Prezzi informativi dell'edilizia*" edite dalla casa editrice DEI non riportino le voci relative agli interventi, o parte degli interventi da eseguire, il tecnico abilitato determinerà i nuovi prezzi per tali interventi in maniera analitica, secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella definizione

dell'importo stesso. In tali casi, il tecnico potrà anche avvalersi dei prezzi indicati all'Allegato I del c.d. "decreto Requisiti".

Relativamente ai punti 3) e 4) concernenti l'installazione dell'impianto fotovoltaico e sistemi di accumulo, si osserva che la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 48.000 euro e, comunque, nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto fotovoltaico. La detrazione è riconosciuta anche in caso di installazione, contestuale o successiva, di sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti fotovoltaici, alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo previsti per gli interventi di installazione degli impianti fotovoltaici e, comunque, nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh di capacità di accumulo dei predetti sistemi.

Il limite di spesa per l'installazione dell'impianto fotovoltaico e del sistema di accumulo è, tuttavia, ridotto a 1.600 euro per ogni kW di potenza nel caso in cui sia contestuale ad un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

In merito ai limiti di spesa ammessi al Superbonus, nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato (cfr. paragrafo 2.2.2) che il predetto limite di spesa di 48.000 euro è stabilito cumulativamente per l'installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti. Tale chiarimento è da intendersi superato a seguito del parere fornito dal Ministero dello Sviluppo economico che ha, invece, ritenuto che il predetto limite di spesa di 48.000 euro vada distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti (cfr. risoluzione n. 60/E del 2020).

Nel caso di specie, sono due le unità immobiliari su cui verranno installati gli impianti fotovoltaici ed i sistemi di accumulo, pertanto, se gli impianti sono al servizio dell'intero edificio il limite di 20 kW va riferito all'edificio condominiale mentre se sono al servizio delle singole unità abitative tale limite va riferito alla singola unità.

Relativamente al punto 7) concernente l'installazione di colonnine di ricarica per i veicoli elettrici, il comma 8 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, nel prevedere che l'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare, stabilisce il limite di 1.500 euro per i condomini che installano un numero massimo di otto colonnine.

Pertanto, trattandosi di due unità immobiliari su cui verranno installate le colonnine di ricarica, il limite di spesa massimo ammesso in detrazione sarà pari a 3.000 euro.

Con riguardo, invece, al punto 8) concernente gli interventi locali antisismici che l'*Istante* intende realizzare, si fa presente che Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, e delle linee guida ad esso allegate, in sede di risposta resa all'Agenzia delle entrate in data 21 ottobre 2020 (cfr. quesito 6) ha precisato che *«ai fini dell'applicazione del Sismabonus o del Super Sismabonus più che all'unità funzionalmente indipendente bisogna fare riferimento all'unità strutturale (US) chiaramente individuabile secondo le NTC 2018 (§ 8.7.1) in quanto essa dovrà avere continuità da cielo a terra, per quanto riguarda il flusso dei carichi verticali e, di norma, sarà delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui strutturalmente ma, almeno tipologicamente, diversi»*.

Peraltro, tale concetto è stato più compiutamente esplicitato nella circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici del 21 gennaio 2019, n. 7, in cui è stato precisato che *"l'US è caratterizzata da comportamento strutturale unitario nei confronti dei carichi orizzontali e verticali per cui, nell'individuare, si terrà conto della tipologia costruttiva e del permanere di elementi caratterizzanti, anche al fine di definire interventi coerenti con la configurazione strutturale. L'US deve comunque garantire con continuità il trasferimento dei carichi in fondazione e, generalmente, è delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui costruiti, ad esempio, con tipologie costruttive e strutturali diverse, o con materiali diversi, oppure in epoche diverse"*.

Tale principio è stato, dapprima, confermato nel parere reso con nota del 2 febbraio 2021 (in cui è stato specificato che l'intervento di riduzione del rischio sismico deve *«analizzare necessariamente l'intera struttura»* degli edifici) e, successivamente, ribadito nel recente parere n. 4/2021 del mese di luglio 2021 (che, a sua volta, richiama il precedente parere n. 3/2021 del mese di marzo 2021, costituendone un'ulteriore specificazione riferita agli aggregati edilizi in generale e, in particolare, agli interventi realizzati nei centri storici) ove la Commissione medesima ha espresso la convinzione che il contenuto dell'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), del TUIR *«debba essere riletto e interpretato, attualizzandolo e rendendolo aderente alle definizioni contenute all'interno della Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 punto 8.7.1 e punto C8.7.1.3.2 della Circolare n. 7 C.S.LL.PP. 21/01/2019. Si ritiene cioè che il riferimento a progetti unitari possa essere inteso come limitato al concetto di singola unità strutturale, una volta individuata, e non necessariamente all'intero aggregato edilizio che tipicamente caratterizza i centri storici con progetti, quindi, che possono essere redatti anche mettendo in atto interventi locali di cui al punto 8.4.1 delle suddette norme»*. In particolare, viene evidenziato che *«intervenire sugli aggregati in maniera organica, anche in considerazione del frazionamento delle proprietà che interessano tali realtà, pone seri limiti di applicazione del sismabonus o supersismabonus senza poter ottenere una diffusa prevenzione del rischio sismico che sta alla base della ratio dei benefici che le agevolazioni fiscali di cui trattasi vogliono raggiungere»*. Ciò comporta, in continuità ai precedenti pareri espressi, che *«la messa in atto di interventi locali, se ben realizzati, consente di raggiungere, senza dover espletare la verifica sismica complessiva dell'intero aggregato o delle singole Unità Strutturali in cui occorrerebbe tener conto anche delle interazioni con le unità strutturali adiacenti, una riduzione del rischio sismico»*.

Spetterà, quindi, al professionista incaricato valutare, sulla base dei chiarimenti forniti dalla Commissione Consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M. 28.02.2017, n. 58, e delle linee guida ad esso allegate, se gli interventi antisismici

prospettati possiedano i requisiti per essere considerati "*interventi di riparazioni o locali*", l'individuazione di una "*unità strutturale*" secondo le NTC 2018 (§ 8.7.1) ed ogni valutazione in merito alla possibilità di redigere progetti di intervento su una porzione di edificio in autonomia rispetto all'edificio considerato nella sua interezza.

Al ricorrere di tali presupposti e nel rispetto di tutte le ulteriori condizioni, limiti ed adempimenti previsti dalla normativa di riferimento (aspetti che non costituiscono oggetto del presente quesito), l'*Istante* che eseguirà i suddetti interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico, avrà diritto a fruire del *Superbonus* di cui all'articolo 119, comma 4, del decreto Rilancio, calcolando il limite massimo di spesa normativamente previsto di 96.000 euro per le quattro unità immobiliari che compongono l'edificio per un importo totale di 384.000 euro (96.000 x 4).

Infine, relativamente ai punti 9) e 10) concernenti gli interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni e sulle parti private delle singole unità immobiliari, il limite di spesa di 96.000 euro andrà moltiplicato per due unità immobiliari (per un totale di 192.000 euro) atteso che tale limite riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente.

Si rammenta, a tal fine, che quando si esegue un intervento antisismico ammesso al *Superbonus* sono agevolabili anche le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria, ad esempio, per il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l'intervento nel suo complesso. Anche tali spese concorrono al limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus* pari a 96.000 euro per immobile, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato (cfr. circolare n. 30/E del 2020, risposta 4.4.3).

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla

qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma agevolativa, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)