

CONDOMINIO PIAZZA DEL  
POPOLO 4  
PIAZZA DEL POPOLO 4  
33170 PORDENONE (PN)  
*pietro.desalvo@geopec.it*

**OGGETTO: Interpello n. 908-355/2021**  
**Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212**  
**CONDOMINIO PIAZZA DEL POPOLO 4**  
**Codice Fiscale 91036170933**  
**Istanza presentata il 22/06/2021**  
**Istanza regolarizzata il 14/07/2021**

Con l'interpello specificato in oggetto e' stato esposto il seguente

### **QUESITO**

Il Condominio Piazza del Popolo 4 (di seguito anche solo istante) afferma che inizierà a breve un intervento di efficientamento energetico con caratteristiche aderenti all'art. 19 del D.L. Rilancio del 19.05.2020. Sono previsti lavori "trainanti" e lavori "trainati".

Inoltre, il Condominio ha intenzione di inserire una serie di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche, sfruttando l'art 1, comma 66, lettera d)

della legge di bilancio 2021 che, modificando l'articolo 119 del decreto Rilancio, prevede la possibilità di usufruire, a decorrere dal 1° gennaio 2021, del superbonus anche per gli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche.

L'istante osserva che i lavori di rimozione delle barriere architettoniche sono considerati interventi trainati, agevolabili esclusivamente se eseguiti congiuntamente ad un lavoro trainante e nel rispetto dei requisiti generalmente previsti per l'accesso al superbonus del 110 per cento. Il requisito fondamentale per l'accesso al superbonus per la rimozione delle barriere architettoniche è quindi il passaggio di due classi energetiche, in seguito all'effettuazione di almeno un intervento trainante.

L'istante ricorda che il MEF ha chiarito i requisiti per poter beneficiare del superbonus per la rimozione delle barriere architettoniche: *"Si ritiene che la presenza, nell'edificio oggetto degli interventi, di persone di età superiore a sessantacinque anni, sia, in ogni caso, irrilevante ai fini dell'applicazione del beneficio, atteso che, come ribadito con la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 19/E dell'8 luglio 2020, la detrazione di cui al citato articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir spetta per le spese sostenute per gli interventi che presentano le caratteristiche previste dalla specifica normativa di settore applicabile ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche, anche in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto degli interventi."*

L'istante fa presente che l'edificio oggetto dell'intervento di efficientamento energetico si compone di tre corpi scala. Il Condominio prevede la sostituzione degli ascensori esistenti, risalenti agli anni 50, e una serie di opere murarie nei vani scala comuni, per avere ascensori con le caratteristiche previste dall'art 8.1.12-c) del DM 236/1989.

L'istante afferma che si renderebbe necessaria in aggiunta l'installazione di servoscala, secondo le specifiche dell'art. 8.1.13 del Decreto stesso, per superare i

primi gradini e consentire l'accesso all'ascensore dall'atrio condominiale.

I lavori previsti consentirebbero l'accessibilità degli spazi condominiali, fino all'ingresso dei singoli appartamenti.

Tuttavia, per uno dei vani scala, le dimensioni del vano in muratura non permetterebbero il soddisfacimento delle prescrizioni dell'art 8.1.12-c) riguardante la dimensione minima della cabina. In questo caso l'istante vorrebbe applicare quanto previsto dall'art. 7.5 del DM 236/1989, secondo il quale: "*Negli interventi di ristrutturazione, fermo restando il rispetto dell'art. 1, comma 3, della legge, sono ammesse deroghe alle norme del presente decreto in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.*"

Il professionista abilitato attesterà che l'intervento, pur non ottemperando alle dimensioni minime previste per la cabina, dall'art. 8.1.12-c), rientra nelle ipotesi di deroga previste dal detto art. 7.5 del DM 236/1989, e dimostrerà il netto miglioramento rispetto alla situazione attuale nella fruibilità dell'edificio da parte di tutta una serie di utenti con ridotte capacità motorie e sensoriali.

L'istante chiede pertanto di chiarire se per l'accesso all'agevolazione in oggetto, sia necessaria la rispondenza dei nuovi ascensori a tutte le caratteristiche tecniche dell'art. 8.1.12-c) del citato decreto o si possa, in virtù del citato art. 7.5 derogare ad uno di questi parametri, per insormontabili limiti tecnici (dimensioni del vano) e rientrare nell'agevolazione prevista dall'art 1, comma 66 lettera d), della legge di bilancio 2021.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante rappresenta che la legge 9 gennaio 1989, n 13 reca "*disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici*

*privati" . Le barriere architettoniche sono quelle di cui all'art. 2 del DM 236/1989 secondo il quale "a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;*

*b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature e componenti;*

*c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi" .*

Il Condominio afferma che l'insieme delle opere verranno progettate ed effettuate al fine di ottenere il migliore risultato tecnico possibile, al fine di favorire la fruibilità dell'edificio per tutta una fascia di persone con ridotta / impedita capacità motoria.

Secondo l'istante la maggior parte degli edifici esistenti delle nostre città possono essere migliorati ai fini della citata normativa ma pochi possono rispettare integralmente le specifiche previste in caso di ristrutturazione, non potendo intervenire nelle proprietà private con opere strutturali e considerando che tali interventi vengono di norma eseguiti mentre gli edifici sono abitati. L'istante ritiene quindi di rientrare nell'agevolazione prevista dall'art 1, comma 66 lettera d), della legge di bilancio 2021, anche senza il rispetto integrale delle caratteristiche tecniche previste dall'art 8.1.12-c) applicando le deroghe previste dall'art 7.5 del DM 236/1989, poiché le opere messe in essere producono comunque un considerevole miglioramento della fruibilità dell'edificio e vanno nella direzione di "...favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".

## **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

In via preliminare, si osserva che l'istante ha presentato la medesima istanza con tre differenti invii tramite posta elettronica certificata nelle date del 23 giugno, 3 agosto e 16 settembre 2021. Con la presente risposta, pertanto, si fornisce riscontro a tutte le tre istanze di pari contenuto.

Ciò premesso si evidenzia che l'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito "decreto Rilancio"), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi effettuati su unità immobiliari residenziali finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la 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 (cd. Superbonus).

Per effetto delle modifiche apportate ad opera dell'articolo 1, comma 66, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) l'ambito applicativo dell'agevolazione è stato esteso alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022.

La detrazione spetta nella misura del 110 per cento delle spese documentate e rimaste a carico del contribuente, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa eventualmente sostenuta nell'anno 2022.

Si precisa che l'efficacia delle proroghe previste ai commi da 66 a 72 dell'art. 1 della Legge di Bilancio è stata definitivamente approvata da parte del Consiglio dell'Unione Europea in data 13 luglio 2021.

Le disposizioni relative al Superbonus si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. 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, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

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

Trattandosi di una normativa di particolare favore, il decreto Rilancio - in aggiunta agli adempimenti ordinariamente previsti per le detrazioni riferite agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici - introduce un sistema di controllo strutturato per evitare comportamenti non conformi alle disposizioni agevolative.

L'articolo 121 del medesimo decreto Rilancio stabilisce, poi, che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici nonché per interventi antisismici di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al Superbonus ai sensi del predetto articolo 119 del medesimo decreto, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura).

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi, di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020 (successivamente in parte modificato con provvedimento del 12 ottobre 2020, prot. n. 326047/2020, modificato poi con provvedimento prot. n. 196548/2021 del 20 luglio 2021).

Per completezza, si evidenzia che il comma 67 della legge di bilancio 2021 ha aggiunto all'articolo 121 il comma 7-bis, il quale dispone che *«Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119»*.

Con riferimento all'applicazione delle agevolazioni in trattazione, questa Agenzia ha fornito precisazioni di carattere interpretativo necessarie a definire in dettaglio l'ambito dei soggetti beneficiari e degli interventi agevolati e, in generale, gli adempimenti a carico degli operatori con la Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020, con la risoluzione n. 60/E del 28 settembre 2020 e con la circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020, cui si rinvia per ulteriori approfondimenti.

In particolare, con la citata circolare n. 24/E è stato chiarito che, sotto il "profilo oggettivo", il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi, indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119 (cd. interventi "trainati").

Gli interventi devono essere realizzati:

- 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).

Per quanto concerne gli interventi "trainanti" finalizzati all'efficienza energetica, ai sensi del citato articolo 119, comma 1, lettera a), del decreto Rilancio, il Superbonus spetta per le spese sostenute per *«interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno»*.

Nella richiamata circolare n. 24/E (paragrafo 2) è stato precisato che in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale, considerato nella sua interezza; vale a dire, un edificio in cui la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza sia superiore al 50 per cento ("residenziale nel suo complesso").

Nel caso di specie, il quesito posto dall'istante attiene all'esecuzione di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche e, in particolare, alla circostanza che per la sostituzione di uno dei tre ascensori presenti nel condominio non sarebbe possibile rispettare le prescrizioni tecniche dettate dall'art. 8.1.12-c) del DM 236/1989 in quanto non consentite da elementi strutturali ed impiantistici, pertanto, si richiama alla deroga prevista dall'art. 7.5 dello stesso decreto che viene concessa previa dimostrazione



dell'impossibilità tecnica di realizzarle.

A tale proposito si osserva che l'articolo 1, comma 66, lettera d) della legge di bilancio n. 178 del 2020, ha modificato sia il comma 2 che il comma 4 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, includendo tra gli interventi "trainati" anche gli *«interventi previsti dall'articolo 16 bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni»*.

Si tratta, in particolare, degli interventi «finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104».

Per effetto della modifica normativa intervenuta, pertanto, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2021 è possibile usufruire del "Superbonus" anche per i predetti interventi ("trainati"), a condizione che i lavori siano eseguiti congiuntamente a interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, nonché ad interventi antisismici di cui al comma 4 dell'articolo 119 (c.d. interventi "trainanti").

Con riferimento all'individuazione degli interventi riconducibili al citato articolo 16-bis, lett. e) del TUIR, si evidenzia che nella Circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020 è stato precisato che le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle singole unità immobiliari e che si riferiscono a diverse categorie di lavori quali, ad esempio, la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti), il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici,

impianti di ascensori), il **rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala** o di piattaforme elevatrici (Circolare 24.02.1998 n. 57, paragrafo 3.4). Per essere agevolati, gli interventi in argomento devono presentare le caratteristiche tecniche previste dal decreto ministeriale del 14 giugno 1989, n. 236 (legge di settore).

Come osservato dall'istante, lo stesso decreto, all'art. 7 comma 5, prevede espressamente che nel caso di interventi di ristrutturazione, fermo restando il rispetto dell'articolo 1, comma 3 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, - che attiene ai requisiti minimi in sede di progettazione - delle deroghe alle norme dello stesso decreto in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

Lo stesso comma continua individuando l'organo competente alla valutazione tecnica ed all'eventuale rilascio del provvedimento autorizzativo: "*Le suddette deroghe sono concesse dal Sindaco in sede di provvedimento autorizzativo previo parere favorevole dell'ufficio tecnico o del tecnico incaricato dal Comune per l'istruttoria dei progetti*".

Per completezza, si rammenta che secondo quanto disposto dallo stesso articolo 7, comma 1, le specificazioni contenute nell'articolo 8 hanno valore prescrittivo e che le soluzioni tecniche contenute all'articolo 9, anche se non basate su tali specificazioni, sono ritenute rispondenti ai criteri di progettazione e quindi accettabili in quanto sopperiscono alle riduzioni dimensionali con particolari soluzioni spaziali o tecnologiche.

Il comma 2 statuisce poi che in sede di progetto possono essere proposte soluzioni alternative alle specificazioni e alle soluzioni tecniche, purché rispondano alle esigenze sottintese dai criteri di progettazione. In questo caso, oltre alla dichiarazione del professionista abilitato in merito alla conformità dei degli elaborati alle disposizioni di cui alla legge n. 13 del 1989 è richiesta una specifica relazione,

corredata dai grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

La conformità del progetto alle prescrizioni dettate dal DM 236/1989 e l'idoneità delle eventuali soluzioni alternative alle specificazioni e alle soluzioni tecniche sono certificate dal professionista abilitato ai sensi dell'art. 1 della citata legge n. 13.

Sulla base delle considerazioni che precedono, appare evidente che nessuna valutazione tecnica può essere eseguita in questa sede, posto che si tratta di valutazioni che esulano dalle competenze attribuite all'Agenzia in sede di interpello; pertanto, si rimanda all'Ufficio comunale competente l'esame per il rilascio del provvedimento in deroga.

Sotto il profilo esclusivamente fiscale, l'agevolazione richiede il rispetto della *ratio* a cui è ispirata **ovvero la concreta eliminazione delle barrire architettoniche, diversamente l'intervento non potrà usufruire del beneficio.**

Affinché la sostituzione dell'ascensore realizzato in deroga, così come esplicitamente ribadito più volte dall'istante, possa usufruire del c.d. superbonus, lo stesso dovrà essere in grado di perseguire e realizzare compiutamente lo scopo per il quale gode della particolare agevolazione in argomento.

Pertanto, alla fine dei lavori dovrà essere realizzato un intervento che comporti **l'effettiva rimozione delle barriere architettoniche** nel rispetto delle normative tecniche recate dal D.M. n. 236 del 1989 e dal provvedimento abilitativo concedente la deroga prevista dall'art. 7.5; diversamente, l'agevolazione richiesta rimarrà preclusa al Condominio interpellante.

Alla luce di quanto sin qui rappresentato, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa in esame, aspetto non oggetto della presente istanza di interpello, nel presupposto che gli interventi descritti, finalizzati alla eliminazione

delle barriere architettoniche, rispettino le caratteristiche tecniche previste dal decreto ministeriale del 14 giugno 1989, n. 236, la cui definizione delle caratteristiche costruttive attiene ad un accertamento di natura tecnica che esula dalla materia tributaria e come tale quindi non esperibile in sede di interpello, **si ritiene che l'istante possa fruire del Superbonus** soltanto qualora con l'intervento agevolato, anche se realizzato in deroga alle prescrizioni tecniche come previsto dall'art. 7 comma 5 del citato DM, si siano effettivamente perseguiti gli obiettivi di rimozione delle barriere architettoniche e sempreché lo stesso sia eseguito congiuntamente ad uno degli interventi definiti "trainanti" dall'articolo 119 del decreto Rilancio, nel rispetto dei requisiti e degli adempimenti previsti ai fini di tale agevolazione.

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. I documenti di normativa e prassi citati sono consultabili sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) / Normativa e Prassi.

**firma su delega del Direttore Regionale  
(Guido Isolabella)**

**LA CAPO UFFICIO**

**Catia Cancellieri**

**(firmato digitalmente)**