

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

Superbonus e “supercondominio” maxi sconto a chi risparmia energia

8 Febbraio 2021

I requisiti devono essere verificati per ogni edificio e il doppio passaggio di classe energetica deve essere attestato tramite distinti Ape convenzionali ante e post intervento



energetiche.

Usufruiscono della detrazione del 110% delle spese sostenute, i condòmini che effettuano, insieme alla sostituzione dell'impianto termico che serve l'intero “supercondominio”, anche l'isolamento termico delle facciate e del tetto degli edifici in cui sono situate le loro abitazioni, ottenendo la diminuzione di due classi

In sintesi, è quanto chiarisce la **risposta n. 94** dell'8 febbraio 2021.

L'istante è l'amministratore di un “supercondominio”, formato da più edifici, ognuno con proprio civico e codice fiscale. L'assemblea dei condòmini ha deliberato la riqualificazione della centrale termica comune a tutti i fabbricati. Alcuni proprietari, per beneficiare del *Superbonus*, hanno deciso di realizzare anche lavori di isolamento termico delle facciate e del tetto per ottenere la diminuzione di due classi energetiche degli edifici interessati.

L'amministratore chiede quale sia la detrazione spettante, rispettivamente, a quest'ultimi e ai condòmini che, invece, hanno approvato soltanto la sostituzione dell'impianto termico.

Sulla detrazione del 110% prevista dall'articolo 119 del DL “Rilancio”, in caso di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica e al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico

degli edifici, l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti, tra le altre, con la **circolare n. 24/2020**, la **risoluzione n. 60/2020** e la **circolare n. 30/2020**.

Per risolvere il dubbio dell'interpello bisogna innanzitutto definire quali siano le parti comuni dei condomini agevolabili. La circolare n. 24/2020 ha chiarito che al riguardo va fatto riferimento all'articolo 1117 del codice civile, secondo il quale, tra l'altro, sono parti comuni, il suolo su cui sorge l'edificio, i tetti e i lastrici solari e le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli impianti per l'acqua, il gas, l'energia elettrica, riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini. Su misura, rispetto al caso in esame, anche il successivo articolo 1117-*bis*, che estende l'applicazione delle disposizioni relative ai condòmini dei "supercondomini".

Successivamente, la circolare n. 30/2020 ha precisato che se in un condominio costituito da più edifici, la sostituzione dell'impianto termico centralizzato non comporta il miglioramento di due classi energetiche, ma il risultato è raggiunto per alcuni edifici oggetto di ulteriori interventi trainanti o trainati, possono accedere al *Superbonus* solo i condòmini che possiedono le unità immobiliari all'interno dei fabbricati oggetto degli interventi che hanno fatto guadagnare due classi energetiche.

I requisiti di accesso alla detrazione del 110%, in tal caso, dovranno essere verificati per ogni singolo edificio e per ciascun fabbricato dovrà essere presentata la certificazione Ape *ante* e *post* intervento che attesta i due passaggi di classe.

I proprietari delle abitazioni appartenenti alle palazzine che hanno approvato soltanto la sostituzione dell'impianto termico centralizzato senza realizzare il miglioramento di due classi energetiche, potranno usufruire dell'*Ecobonus* (articolo 14, Dl n. 63/2013).

Il chiarimento appena riportato bene si adatta all'ipotesi in commento, considerato che, in base all'articolo 1117-*bis* del codice civile, al complesso condominiale formato da più edifici si applicano le stesse regole del condominio singolo, comprese quelle relative alla imputazione ai singoli proprietari delle spese sostenute per le parti comuni, e i medesimi obblighi previsti in materia di condominio negli edifici.

In conclusione, precisa l'Agenzia in relazione al quesito dell'istante, usufruiscono della *maxi*-detrazione del 110% delle spese sostenute, i condòmini che hanno deciso di realizzare anche l'isolamento termico delle facciate e del tetto, integrazione che comporta, insieme alla sostituzione dell'impianto termico a servizio dell'intero "supercondominio", la diminuzione di due classi energetiche per gli edifici interessati, come richiede l'agevolazione introdotta dal decreto "Rilancio". Naturalmente, come già detto, i requisiti devono essere verificati per ogni stabile e il doppio passaggio di classe deve essere attestato tramite distinti Ape convenzionali *ante* e *post*

intervento, redatti per i singoli immobili oggetto di entrambi gli interventi.

I condòmini che hanno scelto di sostituire soltanto l'impianto termico potranno, in presenza delle previste condizioni, eventualmente beneficiare dell'*Ecobonus*.

Irrilevante, osserva infine l'Agenzia, che, come precisato dall'istante, ogni condominio abbia il proprio codice fiscale e che la possibilità di fruire del *Superbonus* sia subordinata anche alla sostituzione della centrale termica dell'intero complesso che ha, a sua volta, un proprio codice fiscale.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/superbonus-e-supercondominio-maxi-sconto-chi-risparmia-energia>