

## **“Supercondominio” e Superbonus: i recenti chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate sulla congiunta esecuzione di interventi migliorativi sulle aree comuni e sui locali di proprietà esclusiva delle singole unità condominiali**

Nota Redazionale

Con [risposta ad interpello 8 febbraio 2021 n. 94](#) l’Agenzia delle Entrate ha precisato il trattamento *Superbonus* applicabile nel caso di interventi di efficientamento energetico effettuati dal “supercondominio”, da un lato sulla centrale termica comune a tutti gli edifici, e dall’altro, sulle facciate e tetti di alcune singole unità condominiali di cui lo stesso si compone, nel caso in cui il miglioramento di due classi energetiche sia conseguito per l’effetto congiunto dei predetti interventi, stabilendo che la detrazione al 110 % spetta esclusivamente ai condòmini proprietari dei singoli edifici in cui il complesso degli interventi deliberati sia in grado di assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

In particolare, nel quesito l’istante precisava che il “supercondominio” – munito di autonomo codice fiscale – si componeva di una pluralità di edifici in condominio, ognuno con proprio civico e codice fiscale, e che l’assemblea dei condòmini aveva deliberato la riqualificazione della centrale termica a servizio di tutti gli edifici. Inoltre, al fine di fruire del c.d. *Superbonus*, in alcuni condomìni facenti parte del predetto “supercondominio”, i condòmini avevano decretato anche la realizzazione di lavori di isolamento termico delle facciate e del tetto dai quali conseguiva la diminuzione di due classi energetiche degli edifici interessati.

Ciò posto, l’istante chiedeva quale fosse la detrazione spettante, rispettivamente, ai condòmini che avevano deliberato anche i lavori di isolamento termico delle facciate e del tetto (così assicurando, congiuntamente alla sostituzione dell’impianto termico, il miglioramento di due classi energetiche degli edifici), nonché, d’altra parte, quella spettante ai condòmini che, invece, avevano deliberato solo la predetta sostituzione dell’impianto termico, in considerazione del fatto che ogni unità condominiale era munita di proprio codice fiscale rispetto a quello identificativo del “supercondominio”.

A tale riguardo l’Agenzia delle Entrate, dopo aver sintetizzato, in via generale, la disciplina ed i requisiti di accesso al *Superbonus* ex art. 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), ha richiamato, in via preliminare, la [circolare 8 agosto 2020 n. 24/E](#), con la quale è stato chiarito che, per quanto riguarda l’individuazione delle parti comuni dei condomìni interessate dall’agevolazione *Superbonus* in esame, è necessario far riferimento all’articolo 1117 del codice civile.

Ne deriva, dunque, che sono **parti comuni** del condominio, tra l'altro, il suolo su cui sorge l'edificio, i tetti e i lastrici solari nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli **impianti** per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

Con riferimento, poi, al caso del "supercondominio", l'Agenzia delle Entrate ha puntualmente rilevato che, ai sensi dell'articolo 1117-*bis* del codice civile, le disposizioni in materia di condominio negli edifici "*si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117*".

Tanto premesso, e venendo più precisamente al quesito dell'istante, l'Agenzia ha in seguito ricordato che, con la recente [circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E](#) (cfr. quesito 5.2.4), si sono forniti importanti chiarimenti sul regime di agevolazione *Superbonus* applicabile all'analogo caso del condominio che delibera l'esecuzione di interventi di efficientamento energetico sulle parti comuni (*i.e.* la sostituzione dell'impianto termico centralizzato, nel caso oggetto di presente istanza), nonché di ulteriori interventi - "trainanti" o "trainati" - su alcuni (soltanto) degli edifici di cui si compone il condominio stesso, ove il superamento di due classi energetiche (o comunque il conseguimento della classe più alta) venga raggiunto unicamente per gli edifici oggetto degli addizionali interventi summenzionati.

Proprio la richiamata circolare, infatti, precisa che, in tali circostanze, possono accedere al *Superbonus* solo i condòmini che possiedono le unità immobiliari all'interno degli edifici oggetto dei predetti interventi suppletivi. In tali casi, pertanto, la verifica del rispetto dei requisiti necessari per accedere al *Superbonus* va effettuata in relazione a ciascun edificio singolarmente considerato, mediante rilascio di appositi A.P.E. (attestati di prestazione energetica) *ante* e *post* intervento. Possono, invece, accedere, nel rispetto delle condizioni ivi previste, all'*ecobonus* di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, gli altri condòmini che possiedono le unità immobiliari all'interno degli edifici che - con il solo intervento di sostituzione dell'impianto termico centralizzato - non raggiungono il miglioramento delle classi energetiche.

Ciò posto in relazione al caso del condominio, secondo l'Agenzia, quindi, ad analoghe conclusioni deve allora pervenirsi anche con riferimento all'ipotesi prospettata dall'istante, atteso che, in base a quanto stabilito dal citato articolo 1117-*bis* del codice civile, al "supercondominio" si applicano le medesime regole, comprese quelle relative alla

imputazione ai singoli condòmini delle spese riferite alle parti comuni, nonché i medesimi obblighi previsti in materia di condominio negli edifici.

Pertanto, alla luce delle considerazioni che precedono, ed in conformità a quanto stabilito con la citata circolare n. 30/E, l'Agenzia delle Entrate ha concluso affermando che, nel caso di specie, il *Superbonus* spetta esclusivamente con riferimento alle spese sostenute dai condòmini **“che hanno deliberato di realizzare anche l'isolamento termico delle facciate e del tetto”**, in ragione del fatto che, solo dall'esecuzione di quest'ultimo intervento, unitamente alla sostituzione dell'impianto termico a servizio dell'intero “supercondominio”, conseguirà la diminuzione di due classi energetiche dell'unità immobiliare coinvolta.

Anche qui, dunque, la verifica del rispetto dei requisiti necessari per accedere al *Superbonus* va effettuata con riferimento a ciascun edificio di cui si compone il c.d. “supercondominio” e, in particolare, il doppio passaggio di classe è attestato mediante il rilascio di appositi A.P.E. convenzionali *ante* e *post* intervento, redatti per i singoli edifici oggetto di entrambi gli interventi.

I condòmini che hanno deliberato solo la sostituzione del predetto impianto termico, invece, potranno, nel rispetto dei requisiti previsti, eventualmente fruire dell'*ecobonus* di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, sempreché siano rispettate le condizioni tecniche ivi previste.

Risulta infine irrilevante, ai fini di cui sopra, la circostanza che ogni condominio abbia il proprio codice fiscale e che la possibilità di fruire del *Superbonus* sia subordinata anche alla sostituzione della centrale termica del “supercondominio” che ha, a sua volta, un proprio codice fiscale.