

Efficientamento energetico in un condominio composto da più corpi di fabbrica: come beneficiare delle misure Superbonus 110%

Nota Redazionale

La [Risposta ad interpello n. 453 resa dall'Agenzia delle Entrate in data 1 luglio 2021](#) chiarisce le modalità con le quali, al fine di realizzare interventi di efficientamento e riqualificazione energetica, un condominio composto da più corpi di fabbrica potrà beneficiare delle misure contenute all'art. 19 del d.l. 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. decreto rilancio).

Il quesito proposto dall'istante, un condominio che amministra solamente due dei tre volumi di un medesimo edificio, è volto a conoscere le corrette modalità con le quali effettuare il miglioramento di almeno due classi energetiche richieste dalla normativa del *Superbonus 110%* e, soprattutto, quali volumi dell'edificio considerare ai fini del calcolo dei relativi interventi da porre in essere.

Nella descrizione fattuale ad oggetto la struttura del condominio e l'accatastamento degli appartamenti all'interno dei volumi che lo compongono, l'istante evidenzia che sono presenti unità di categoria A e D e che è presente al suo interno un istituto di credito titolare di un'unità D/5 che, in assenza di parete divisoria, si estende sui tutti e tre i volumi, compreso quello non facente parte del suddetto condominio.

Alla luce di una tale situazione strutturale, il condominio prospetta come soluzione interpretativa quella di considerare esclusivamente i due volumi (cc.dd. "A" e "B") costituiti dal condominio ed escludendo invece il terzo volume dell'edificio (c.d. "C"), seppur contiguo ai primi due.

L'Agenzia delle Entrate, rendendo il suo parere, ricorda come

"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."

Per quanto invece attiene al novero di soggetti che, partecipando alle spese per le parti comuni dell'edificio, possono beneficiare della detrazione, l'amministrazione finanziaria opera una sostanziale classificazione:

- 1) se la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate ad uso residenziale ricomprese nell'edificio è maggiore del 50%, anche il proprietario, nonché il detentore, di un'unità non residenziale potrà essere ammesso alla detrazione;
- 2) se la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate ad uso residenziale ricomprese nell'edificio è minore del 50%, allora la detrazione sarà usufruibile per le spese realizzate su parti comuni dal possessore, nonché dal detentore, di un'unità immobiliare residenziale.

Da ciò, risulta agevole comprendere come

“il Superbonus per interventi realizzati sulle parti comuni spetta solo ai possessori di unità immobiliari residenziali”.

In aggiunta a quanto finora riportato, essendo il quesito basato sul miglioramento energetico, l'Agenzia si sofferma nel puntualizzare come l'operatività della detrazione prevista dal citato art. 19 sia legata al corretto espletamento delle prescrizioni normative.

Dopo aver brevemente passato in rassegna il contenuto e le modalità con le quali eseguire il c.d. “salto di classe” energetico (attraverso l'APE), vengono delineate le *guidelines* per la corretta applicazione nel caso di edifici pluri-unità.

In tali fattispecie, l'attestato va redatto per l'intero edificio e non per la singola unità immobiliare, dovendosi però sempre valutare che le singole unità immobiliari da considerare ai fini del calcolo sono subordinate al *quantum* d'incidenza delle unità ad uso abitativo rispetto alla superficie catastale complessiva.

Anche qui rileva un criterio puramente quantitativo poiché:

- 1) se l'incidenza residenziale è maggiore del 50 % si considerano, ai fini dell'APE, tutte le unità immobiliari a prescindere dalla destinazione d'uso;
- 2) se l'incidenza residenziale è minore o uguale al 50% si considerano, ai fini dell'APE, solo le unità immobiliare ad uso residenziale.

L'Agenzia delle Entrate, sul punto, precisa come

“nell’APE convenzionale, inoltre, possono essere scorporate le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e/o adibite ad attività commerciali non direttamente interessate dagli interventi di efficienza energetica, a seconda della percentuale di incidenza residenziale dell’edificio.”

Calando le suesposte indicazioni al caso di specie prospettato dall’istante, si conclude come il condominio dovrà valutare il rispetto del 25% minimo della superficie disperdente lorda interessato dall’intervento, andando però a considerare l’edificio comprensivo di tutti e tre i volumi che lo compongono (cc.dd. “A”, “B” e “C”).