

Superbonus 110% e condizione di “inagibilità” dell’immobile

Nota Redazionale

Con riguardo al disposto di cui al comma [8-ter](#) dell’art. 119 del D.L. 34/2020, la [Risposta 4/2024](#) fornisce una tranciante lettura della norma ancorando la possibilità di fruire della aliquota maggiorata fino al 31 dicembre 2025 esclusivamente laddove l’immobile, oggetto di interventi, rispetti la condizione di “inagibilità”, oltre alla compresenza degli ulteriori requisiti richiesti dalla legge.

L’interpretazione fornita dall’Agenzia nasce dal quesito posto da un condominio che, anelando la maggiore aliquota di detrazione, vuole effettuare interventi di efficientamento energetico sull’edificio condominiale che era stato dichiarato inagibile, a seguito di evento sismico, ma per il quale è stata ripristinata l’agibilità utilizzando i contributi per la ricostruzione.

L’Amministrazione finanziaria, agganciandosi alla [Risoluzione n.8/E](#) del 15 febbraio 2022, ricostruisce l’ambito applicativo del comma 8-ter dell’articolo 119 che fa espresso riferimento ai commi [1-ter](#), [4-ter](#) e [4-quater](#) del medesimo articolo 119 i quali disciplinano i rapporti tra il Superbonus ed i contributi previsti per la riparazione e ricostruzione degli immobili danneggiati da eventi sismici.

In particolare ai sensi del comma:

- 1-ter: il Superbonus per gli interventi di efficientamento energetico, nei Comuni colpiti da eventi sismici, spetta per l’importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione;
- 4-ter: in alternativa al contributo per la ricostruzione i limiti delle spese ammesse al Superbonus sono aumentati del 50 per cento per gli interventi di ricostruzione riguardanti fabbricati danneggiati dal sisma ubicati nei Comuni indicati in specifici elenchi nonché nei Comuni interessati da eventi sismici successivi all’anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza
- 4-quater: nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi dopo il 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, il Superbonus per gli interventi antisismici (ex comma 4 art. 119) spetta per l’importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

In definitiva la disposizione del comma 8-ter si applica alle spese sostenute per gli interventi

ammessi al Superbonus per i quali sia prevista anche l'erogazione dei contributi per la riparazione o ricostruzione a seguito di eventi sismici. Tuttavia i predetti contributi sono esclusi nei casi in cui il danno sia preesistente all'evento sismico, cioè deve sussistere il nesso di causalità danno-evento, e quando il danno non sia tale da determinare l'inagibilità del fabbricato (scheda AeDES con esito di agibilità corrispondente ad A, D, F)[\[1\]](#).

Nella fattispecie analizzata l'edificio condominiale è stato già oggetto di interventi che ne hanno ripristinato l'agibilità ed in considerazione di ciò gli interventi di efficientamento energetico saranno effettuati su un fabbricato "agibile" che non ha <<in corso pratiche per l'assegnazione di contributi post-sisma>>. Si tratta dunque di interventi che non ricadono nel disposto del comma 8-ter dell'articolo 119 del D.L. 34/2020.

L'Agenzia delle Entrate, conseguentemente al diniego alla ipotesi avanzata dal contribuente, sottolinea la possibilità per il condominio - *e dunque per tutti i soggetti-condominio* - di poter disporre, nel rispetto di ogni altra condizione prevista dalla normativa, del Superbonus con il progressivo decremento delle aliquote di detrazione secondo modalità e condizioni di cui al comma 8-bis, potendo però seguire ad applicare le condizioni previgenti nel caso di Cila presentata alla data del 31/12/22 ovvero 25/11/22 ed altresì continuare a fruire dell'opzione dello sconto in fattura e/o cessione del credito per le spese per le quali alla data del 16/2/2023 risulta adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulta presentata la Cila nei casi di intervento effettuati ai sensi dell'articolo 2, comma 2 del [D.L. 11/2023](#).

[\[1\]](#) La scheda Aedes (Agibilità e danno nell'emergenza sismica) - utilizzata a partire dal terremoto umbro-marchigiano del 1997 e in tutti gli eventi sismici successivi - è una scheda per il rilevamento speditivo dei danni, la definizione di provvedimenti di pronto intervento e la valutazione dell'agibilità post-sismica di edifici.