

## I QUESITI

# Esclusi dal beneficio gli immobili in costruzione

Le risposte degli esperti  
del Sole 24 Ore  
al forum con i lettori

Pubblichiamo alcune risposte ai quesiti sul superbonus del 110%, che sono stati spediti dai lettori all'indirizzo internet [www.ilsole24ore.com/forum110](http://www.ilsole24ore.com/forum110) (le risposte fornite dagli esperti del Sole 24 Ore sono consultabili a questo indirizzo).

### No per immobili in costruzione

Un condominio è costituito da 12 appartamenti, di categoria F/3, posseduti da 12 distinti proprietari. Possono costituire il condominio all'agenzia delle Entrate ed accedere al bonus 110% per il rifacimento delle facciate, con cappotto termico, e del tetto con montaggio dei pannelli solari?

La categoria catastale F/3 si riferisce a «immobili in corso di costruzione» e quindi non «già esi-

stenti», come richiesto dalle norme agevolative.

*Giorgio Gavelli*

### Proprietà indivisa

Facendo un intervento di eco e sismabonus su tre appartamenti in condominio, con proprietà indivisa, si può accedere al 110 per cento?

Solo per quanto riguarda l'intervento antisismico la risposta è affermativa, in quanto, per gli interventi relativi al risparmio energetico, è previsto il limite di due unità immobiliari per ogni persona fisica.

*Gian Paolo Tosoni*

### Fotovoltaico in giardino

Dovendo intervenire per l'isolamento termico del tetto (superiore al 25% delle superfici disponibili) vorrei installare un secondo impianto fotovoltaico per soddisfare le esigenze della casa, con accumulo e colonnina. A causa dell'esposizione non posso

utilizzare il tetto. Posso realizzarlo su una pensilina fotovoltaica in giardino?

La risposta è negativa, stante il tenore letterale dell'articolo 119, comma 5, del Dl 34/2020, per cui è agevolata al 110% soltanto «l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici».

*Alessandro Borgoglio*

### Interventi trainati

Con la coibentazione delle pareti verticali e di quella orizzontale a terra potrà migliorare la capacità energetica di due classi. Nel caso installassi anche un impianto fotovoltaico con accumulo quest'ultimo sarà detraibile in 5 o 10 anni?

In presenza di interventi trainanti anche l'impianto fotovoltaico accede al 110% il cui recupero in detrazione o con cessione del credito o sconto avviene sempre in 5 anni.

*Marco Zandonà*