

# Superbonus lecito anche con più corpi di fabbrica

## Riqualificazione

Solo due su tre risultano parte del condominio che vuole avviare i lavori

I risultati minimi delle opere devono essere calcolati considerando tutto l'edificio

**Saverio Fossati**  
**Giuseppe Latour**

Se vince la logica vincono tutti. E questa volta, nonostante ci fossero tutte le possibilità di addentrarsi in un ginepraio civilistico-edilizio che avrebbe condotto a risposte evasive o negative, l'agenzia delle Entrate ha scelto una risposta di buon senso (la 453 di ieri) all'interpello presentato da un condominio, consentendo di beneficiare del superbonus a un intero edificio composto da più corpi di fabbrica (come spesso accade), anche se gli interventi sono realizzati solo su alcuni di essi, purché i risultati minimi siano calcolati considerando l'intero edificio.

### La situazione

La questione è stata sollevata dal condominio composto da due dei tre corpi di fabbrica che compongono un edificio, perché il terzo, consistente in un immobile di categoria catastale C, è fuori dal condominio anche se posseduto da un condomino.

In concreto, il fabbricato A è costituito da due piani abitativi, da un

primo piano misto e da un piano terra con una banca. Nel fabbricato B c'è un primo piano misto e al piano terra ancora la banca. Infine, il fabbricato C consiste solo in locali della banca, che di fatto possiede tutti i piani terra e i primi piani dei fabbricati A e B (peraltro non separati in alcun modo).

La domanda posta dal condominio riguarda la possibilità di effettuare lavori con il superbonus di riqualificazione energetica del tetto e della parete sud nel fabbricato A e di riqualificazione energetica del tetto-piano di copertura nel fabbricato B. Il fabbricato C, ovviamente, è fuori campo, dato che non fa parte del condominio anche se è una componente dell'edificio complessivamente considerato.

### La risposta delle Entrate

L'agenzia delle Entrate ha dato risposta positiva: il superbonus spetta «nel presupposto che l'edificio nella sua interezza sia costituito dai volumi "A", "B" e "C", si ritiene che l'istante, nel rispetto di ogni altro requisito e condizioni normativamente previste che non sono oggetto della presente istanza di interpello, con riferimento ai lavori di efficientamento che andrà ad effettuare sui volumi A e B, dovrà valutare il rispetto del 25 per cento minimo della superficie disperdente lorda interessato dall'intervento, richiesto per usufruire del superbonus, considerando l'edificio nella sua interezza (volumi "A", "B" e "C")».

Quindi, in sostanza, anche in presenza di un edificio dalla forma anomala, che si allontana dal parallelepipedo classico, e persino quando un pezzo non fa parte del condo-

minio, quest'ultimo può provvedere ai lavori del superbonus considerando però l'edificio nel suo complesso, come è, appunto, logico, visto che lo scopo dell'efficientamento energetico è quello di un miglioramento complessivo della situazione, non calcolato solo su una parte del complesso edilizio, anche se l'intervento viene effettuato solo su quella parte.

### L'Ape convenzionale

Un'impostazione che va nella direzione di quanto indicato dall'Enea in materia di Ape convenzionale, come ricorda la stessa agenzia delle Entrate. L'attestato, infatti, serve a dimostrare il miglioramento di due classi energetiche essenziale per il 110 per cento. E, nel caso di edifici pluri-unità, contrariamente a quanto previsto per l'Ape tradizionale, viene redatto per l'intero edificio e non per la singola unità immobiliare.

Nel caso di edifici composti da più unità immobiliari e di incidenza residenziale superiore al 50% (riferita alla superficie catastale) si considerano nell'Ape convenzionale tutte le unità immobiliari, di qualsiasi destinazione d'uso, dotate di impianto di climatizzazione invernale e le unità immobiliari sprovviste di impianto di climatizzazione invernale nelle quali è legittimo installarlo.

Quando, invece, l'incidenza residenziale è inferiore al 50%, le unità immobiliari da considerare nell'Ape convenzionale sono solo quelle residenziali, comprese anche le unità immobiliari sprovviste di impianto di climatizzazione invernale.