

## Urbanistica

# Ok al superbonus anche sui soli interventi trainati, se c'è il vincolo su quelli trainanti

di Marco Zandonà

18 Maggio 2023

La domanda del lettore e la risposta dell'esperto

---

**La domanda del lettore:** Come si legge anche nelle istruzioni al quadro A, relativa alla comunicazione dell'opzione di cessione dei crediti per il recupero del patrimonio edilizio, «qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio... il superbonus si applica in ogni caso a tutti gli interventi trainati, ferma restando la sussistenza degli altri requisiti previsti». Nel caso in questione, un condominio è sottoposto a vincolo paesaggistico e ha ottenuto l'autorizzazione ai lavori di riqualificazione da superbonus. Per vari disguidi tecnici, i lavori trainanti non sono mai partiti, e si ha solo il deposito della Cilas (comunicazione inizio lavori asseverata-superbonus) in Comune. È comunque possibile fruire del superbonus per i lavori trainati (per esempio, sostituzione degli infissi)?

**La risposta dell'esperto:** come precisato nella circolare 28/E/2022, se l'edificio è sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004), o gli interventi "trainanti" di efficientamento energetico sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il superbonus del 110-90 per cento (articoli 119 e 121, del Dl 34/2020, convertito in legge 77/2020, e articolo 1, commi 894-895, della legge 197/2022, di Bilancio per il 2023), si applica alle spese sostenute per gli interventi "trainati" di efficientamento energetico, a condizione che tali interventi assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari oggetto di intervento oppure, ove ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta (circolare 23/E/2022, paragrafo 2.2).


Pertanto, se, per effetto dei vincoli ai quali l'edificio è sottoposto, o dei regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, non è possibile effettuare neanche uno degli interventi "trainanti", il superbonus si applica, comunque, alle spese sostenute per gli interventi "trainati", quali, per esempio, la sostituzione degli infissi del caso in esame, o la realizzazione del cappotto interno nelle singole unità immobiliari, a condizione che tali interventi assicurino il miglioramento di due classi energetiche dell'intero edificio oppure, ove ciò non sia possibile, in quanto l'edificio è già nella penultima classe, il conseguimento della classe energetica più alta, dimostrato dall'Ape (attestato di

prestazione energetica), ex articolo 6 del Dlgs 192/2005, ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata (circolari 24/E /2020 e 30/E/2020).

In presenza di un immobile vincolato (anche per il solo vincolo paesaggistico), non è obbligatorio eseguire gli interventi trainanti, anche se gli stessi sono stati autorizzati, per fruire dell'agevolazione. La sostituzione degli infissi, pertanto, nel caso di specie fruisce comunque del 110 per cento (se con Cilas presentata prima del 17 febbraio 2023, ex articolo 2, DL 11/2023), sempre a condizione che al termine dell'intervento si consegua il miglioramento di due classi energetiche. A tal fine, la verifica del conseguimento del miglioramento di due classi energetiche va effettuata con riferimento alla singola unità immobiliare, e l'asseverazione va predisposta dal tecnico abilitato utilizzando la procedura prevista per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti (circolare 30/E/2020, risposta 3.1.6).

La possibilità di accedere al 110-90 per cento in mancanza di interventi "trainanti" è, invece, esclusa relativamente alle spese sostenute per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo integrati, nonché per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, che, in ogni caso, sono agevolate se eseguite a valle degli interventi trainanti (circolare 23/E/2022, paragrafo 2.2).

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]

Il Sole  
**24 ORE**