

Risposta n. 780/2021

OGGETTO: Superbonus - Realizzazione di interventi antisismici su un complesso di villette a schiera, limiti di spesa, modifiche agli infissi - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante* è proprietaria di un immobile accatastato nella categoria A/2 a destinazione residenziale e di una pertinenza C/6, "funzionalmente indipendente", in quanto dotata di impianto elettrico, idrico, del gas e di riscaldamento-raffrescamento indipendenti e con "*accesso indipendente da spazi comuni direttamente dalla via pubblica*".

L'immobile cielo-terra fa parte di un complesso di villette a schiera insieme ad altre due, anch'esse funzionalmente indipendenti, composte da un immobile accatastato in A/2 e da una pertinenza C/2.

Dal punto di vista strutturale, il complesso edilizio è un unico edificio, composto da tre unità abitative di tre diversi proprietari, che si configura come un "*condominio strutturale*", dato che non è possibile per i singoli proprietari intervenire sulle strutture della propria parte, senza che qualsiasi intervento strutturale abbia un qualche effetto,

anche potenzialmente negativo, sulla statica dell'Unità Strutturale definita dalle norme tecniche di costruzione di cui al decreto ministeriale del 17 gennaio 2008.

Con documentazione integrativa, l'Istante ha precisato che il complesso in questione, risulta costituito in condominio, ed ha allegato la delibera assembleare con la quale è stato dato incarico di redigere il capitolato tecnico economico di definizione delle opere concernenti, tra l'altro, anche il miglioramento sismico dell'intera struttura.

Nella predetta delibera assembleare l'istante è stato nominato responsabile delegato per la gestione delle pratiche necessarie per la fruizione del Superbonus.

Inoltre, riferisce che insieme agli altri proprietari intende, effettuare interventi di efficientamento energetico agevolabili ai sensi dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020. Al tal proposito, fa presente che nell'ambito della sostituzione dei serramenti esterni intende procedere alla modifica di alcuni di essi che, da portafinestra diventeranno finestra, da portafinestra a "L" diventeranno portafinestra di forma rettangolare, nonché intendono procedere ad altre piccole modifiche di forma e dimensione dei fori.

Ciò posto, chiede:

1) *se, nel caso in cui tutte le unità facenti parte dell'Unità Strutturale intendano intervenire con lavori strutturali, costituendosi per tali lavori in condominio, sia possibile accedere ai benefici fiscali previsti dagli articoli 119 e 121 del decreto legge n. 34 del 19 maggio 2020 (decreto Rilancio), con particolare riferimento agli interventi di riduzione del rischio sismico definiti dagli articoli 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 (sismabonus) potenziati al 110%;*

2) *nel caso di risposta affermativa, quali siano i massimali di spesa relativi agli interventi di riduzione del rischio sismico (sismabonus);*

3) *se sia possibile accedere ai benefici fiscali previsti dagli articoli 119 e 121 del decreto Rilancio con particolare riferimento agli interventi di sostituzione dei serramenti anche nel caso di piccole modifiche di forma e dimensione degli stessi.*

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante, ritiene che gli interventi di riduzione del rischio sismico definiti dagli articoli 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 (sismabonus) potenziati al 110% possano essere incentivati al 110% e beneficiare in toto delle possibilità concesse dal decreto Rilancio a patto che lo stesso intervento sia realizzato sull'intera struttura da tutti i proprietari di fatto costituiti in condominio secondo la disciplina civilistica prevista dagli articoli da 1117 a 1139 del codice civile.

L'istante ritiene che gli interventi di riduzione del rischio sismico siano pari a Euro 96.000,00 a unità costituente il "Condominio Strutturale" e, nel caso di specie, trattandosi di tre abitazioni (A/2) e di tre pertinenze di tre proprietari diversi, la spesa massima ammessa per gli interventi di riduzione del rischio sismico ammonti a Euro 576.000,00 (Euro 96.000 x 6).

L'istante, ritiene che le spese sostenute per la sostituzione dei serramenti modificati per forma e dimensioni possano fruire comunque dei benefici fiscali previsti dagli articoli 119 e 121 del decreto Rilancio.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "decreto Rilancio"), dapprima convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e successivamente modificato dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), nonché, da ultimo, sia dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 convertito con modificazioni dalla legge 1° luglio 2021, n. 101 che dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 convertito con modificazioni dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti

fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. *Superbonus*).

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "ecobonus") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. "sismabonus"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del *Superbonus* sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E e con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

Relativamente alla fattispecie rappresentata, l'istante riferisce che intende effettuare, congiuntamente agli altri proprietari, interventi di riduzione del rischio sismico sull'intero complesso strutturale composto da tre villette a schiera e dalle relative pertinenze e che verranno, altresì, eseguiti interventi sia "trainanti" che "trainati" ai sensi dell'articolo 119 del decreto Rilancio.

Con riferimento agli interventi di riduzione del rischio sismico, il comma 4 dell'articolo 119 dispone che, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno

2022, è elevata al 110 per cento la detrazione prevista dall'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies*, del decreto-legge n. 63 del 2013. Il successivo comma 8-*bis* del medesimo articolo 119 del decreto Rilancio prevede, inoltre, termini più ampi di vigenza dell'agevolazione stabilendo, in particolare, che per gli interventi effettuati dai condomini, il *Superbonus* spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

Ai sensi del citato comma 4 gli interventi antisismici richiamati dalla norma sono, in particolare, quelli per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente, di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lett. i), del TUIR, relativi a edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, inclusi quelli dai quali deriva la riduzione di una o due classi di rischio sismico, anche realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio.

Si fa presente, inoltre, che ai sensi del comma 13, lett. b), del citato articolo 119 del decreto Rilancio, ai fini del *Superbonus* e dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui al successivo articolo 121, per gli interventi antisismici, l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017. I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Va, inoltre, rilevato che con riferimento agli interventi antisismici ammessi alle agevolazioni fiscali, in considerazione dell'evoluzione normativa che ha interessato il settore delle costruzioni e che trova riferimento attuale nel testo aggiornato delle Norme Tecniche per le Costruzioni, approvato con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 17 gennaio 2018 (NTC 2018), e delle relative

istruzioni di cui alla circolare del 21 gennaio 2019, n. 7 adottata con il parere del Consiglio Superiore dei lavori pubblici, la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M. 28/02/2017 e delle linee guida ad esso allegate, istituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici (CSLLPP) con il parere prot. n. 7035 del 13 luglio 2021 ha affermato che *"rientrano tra gli interventi agevolabili anche gli "interventi di riparazione o locali" realizzati su una "villetta a schiera" inclusi nell'elencazione esemplificativa esposta in tale parere.*

Nel caso di specie, l'Istante, nel rispetto di ogni altra condizione e adempimento richiesto dalla norma (che non costituiscono oggetto dell'istanza di interpello), potrà fruire del Superbonus a condizione, tra l'altro, che, ai sensi del citato comma 13, lett. b) dell'articolo 119 del decreto Rilancio, sia asseverata dai professionisti incaricati l'efficacia dell'intervento realizzato sull'intera unità strutturale composta dalle tre villette a schiera e dalle relative pertinenze degli stessi, al fine della riduzione del rischio sismico.

Per quanto riguarda il limite di spesa ammesso al *Superbonus* si fa presente che trattandosi di un intervento che riguarda un edificio in condominio, per effetto del richiamo contenuto nel citato comma 4 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, all'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, come precisato nella citata circolare n. 30/E del 2020, per gli interventi dai quali derivi la riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o a due classi di rischio sismico inferiore, realizzati sulle parti comuni degli edifici, la detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio (cfr. articolo 16, comma 1- *quinquies*, decreto legge n. 63 del 2013). Anche ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo va effettuato tenendo conto anche delle pertinenze.

Nel caso di specie, pertanto, la spesa massima ammessa per gli interventi di

riduzione del rischio sismico sarà pari a Euro 576.000,00 (Euro 96.000 x 6).

Infine, con riferimento alla possibilità di ammettere al *Superbonus* i nuovi serramenti che hanno una diversa geometria rispetto a quelli esistenti, si rappresenta che gli interventi su serramenti e infissi possono essere esclusivamente "trainati" ai sensi del citato articolo 119, comma 2 del *decreto Rilancio*, il quale prevede che *«L'aliquota prevista al comma 1, alinea, del presente articolo si applica anche a tutti gli altri interventi di efficienza energetica di cui all' articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 , convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 , nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente»*. La maggiore aliquota si applica solo se gli interventi sopra elencati sono eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale di cui al comma 1 del citato articolo 119 del *decreto Rilancio*.

Inoltre il successivo comma 3 del suddetto articolo 119 prevede che *"Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell' articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 , e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all' articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 , prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. "*

Al riguardo, il D.M. del 6 agosto 2020 *"Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus"*

del Ministero dello Sviluppo Economico individua, all'articolo 2, comma 1, lettera b) punto ii), tra le tipologie di interventi ammessi sull'involucro edilizio di edifici esistenti o parti di edifici esistenti *"la sostituzione di finestre comprensive di infissi delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e verso vani non riscaldati"*. In sostanza, dunque, l'intervento deve configurarsi come sostituzione di componenti già esistenti o di loro parti e non come nuova installazione.

Ciò considerato, sentiti il Ministero dello sviluppo economico ed ENEA, si ritiene che per gli interventi diversi da quelli di demolizione e ricostruzione è possibile fruire delle agevolazioni fiscali, compreso il *Superbonus*, anche nell'ipotesi di interventi di spostamento e variazione dimensionale degli infissi, nel presupposto, tuttavia, che siano rispettati tutti i requisiti richiesti dalla normativa di riferimento e a condizione che la superficie "totale" degli infissi nella situazione post intervento sia minore o uguale rispetto alla superficie degli infissi misurata prima dell'intervento edilizio. Ciò a garanzia del principio di risparmio energetico.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati in base alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)