

## AGEVOLAZIONI

### **Possibile la realizzazione dei soli interventi trainati sull'edificio vincolato**

di Sergio Pellegrino

DIGITAL Master di specializzazione  
**IL SUPERBONUS E LE ALTRE AGEVOLAZIONI EDILIZIE**  
Scopri di più >

Nella giornata di ieri l'Agenzia delle Entrate ha rilasciato una **nuova risposta ad un'istanza di interpello** in materia di **superbonus**.

La [risposta n. 595](#) è interessante perché affronta il caso di un intervento programmato su **unità immobiliari** facenti parte di un **condominio tutelato ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio**.

L'istante è **proprietario di due unità immobiliari** che fanno parte del **condominio sottoposto a vincolo**, sul quale **non possono essere realizzati gli interventi "trainanti"** previsti dal **primo comma dell'articolo 119 del decreto Rilancio**.

Il contribuente sarebbe però intenzionato ad effettuare degli **interventi "trainati"** di **efficientamento energetico**, come ad esempio la **sostituzione degli infissi**, sulle **due singole unità immobiliari di sua proprietà**, beneficiando del **superbonus** del 110% per le spese sostenute.

Nella risposta l'Agenzia precisa come su un **edificio**, che sia **sottoposto ai vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio** oppure **non possa essere isolato da un punto di vista termico per effetto di regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali che lo vietino**, possono essere **realizzati gli interventi previsti dalla disciplina dell'ecobonus**, con il **potenziamento della detrazione al 110%**, purché venga comunque **conseguito**, come previsto dal [comma 3 dell'articolo 119](#), il **miglioramento di almeno due classi energetiche** oppure, **ove non possibile**, il **conseguimento della classe energetica più alta**.

Ed è questo l'**aspetto delicato da un punto di vista "tecnico"**.

Il **miglioramento di almeno due classi energetiche** per effetto degli interventi che si intende agevolare deve essere accertato da parte di un **tecnico abilitato**, attraverso la predisposizione di un **APE ante-lavori** e di un **APE post-lavori**, dal cui **confronto** emerga un risultato di questo tipo.

Molto difficilmente la **sostituzione degli infissi**, citata nell'ambito dell'istanza di interpello, **da sola sarebbe sufficiente** per conseguire un **così significativo miglioramento della classificazione energetica** delle due unità immobiliari.

Laddove l'agevolazione gli spettasse effettivamente, **in alternativa alla detrazione**, il contribuente potrebbe **optare per una delle altre due modalità di fruizione** previste dall'[articolo 121 del decreto Rilancio](#), vale a dire lo **sconto in fattura** da parte del fornitore ovvero la **cessione del credito** ad un soggetto terzo: in questo caso, oltre all'**asseverazione da parte del tecnico abilitato**, sarà necessaria la **trasmissione dell'apposita comunicazione telematica** all'Agenzia delle Entrate con l'**apposizione del visto di conformità**.

Trattandosi di **interventi di efficientamento energetico**, vale comunque la pena ricordare come si renda applicabile il **limite previsto dal comma 10 dell'articolo 119**, che consente di **beneficiare del superbonus “energetico” limitatamente a due unità immobiliari: a dire che, con l'intervento programmato, l'istante esaurirebbe il proprio “bonus”** (mentre la disposizione non prevede alcuna limitazione per gli interventi sulle parti comuni ovvero per quelli di miglioramento sismico).