

AGEVOLAZIONI

Superbonus: intervento su un edificio con due unità distinte dello stesso proprietario

di Sergio Pellegrino



Sono addirittura **6 le risposte a istanze di interpello** in materia di **superbonus** pubblicate nella giornata di ieri sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

La più interessante è la [n. 63](#), nella quale viene esaminato il caso del **proprietario di un edificio bifamiliare sviluppato su due piani e composto da due unità immobiliari residenziali A/3 funzionalmente indipendenti e dotate di accessi autonomi dall'esterno**.

L'istante intende effettuare su entrambe le unità interventi di **miglioramento sismico** e di **efficientamento energetico**, consistenti questi ultimi nella realizzazione di un **cappotto**, nella **sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale**, nella **sostituzione degli infissi** e nell'**installazione di un impianto fotovoltaico con accumulo**.

Al termine dei lavori le unità verranno accorpate in un'unica unità immobiliare.

Dalla lettura della risposta emerge come l'Agenzia inquadri le unità immobiliari su cui è pianificata la realizzazione degli interventi come **"unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno"**, secondo la definizione di cui al **primo comma dell'articolo 119 del decreto Rilancio**: conseguentemente gli **interventi di efficientamento energetico programmati potranno fruire dell'agevolazione**, dovendosi determinare il **limite di spesa sulla base delle due unità immobiliari censite in catasto all'inizio dei lavori e non su quella unica risultante alla fine degli interventi**.

Venendo invece agli **interventi di miglioramento sismico**, l'Agenzia osserva come **manchi nell'ambito del quarto comma dell'articolo 119**, che potenzia al 110% i lavori antisismici, **una previsione analoga a quella contenuta nel primo comma**.

Partendo dalla considerazione che gli **interventi antisismici**, essendo finalizzati alla messa in sicurezza statica o alla riduzione del rischio sismico degli edifici, devono essere **realizzati sulle parti strutturali dell'intero edificio**, nel caso in cui questo sia **composto da più unità immobiliari distintamente accatastate**, i lavori **devono essere effettuati sulle parti comuni alle stesse unità immobiliari**.

Tenendo conto del fatto che **l'edificio oggetto dell'istanza è composto da due unità immobiliari distintamente accatastate di un unico proprietario**, l'Agenzia arriva alla conclusione che **gli interventi di miglioramento sismico non potranno beneficiare del *superbonus***, non essendo costituito l'edificio in condominio secondo la disciplina civilistica.

L'istante, secondo l'interpretazione proposta, si dovrà **"accontentare" del *sismabonus* di cui al comma 1-*quinquies* dell'[articolo 16 del D.L. 63/2013](#)**: *sismabonus* e *ecobonus* "non potenziati" agevolano, infatti, anche gli interventi che riguardano le parti comuni in senso oggettivo riferibili a più unità immobiliari distintamente accatastate, anche se il proprietario è unico e manca quindi il condominio "soggettivo".

Nella sua risposta, però, **l'Agenzia sembra non aver tenuto conto della modifica apportata dalla legge di bilancio 2021 alla lettera a) del [comma 9 dell'articolo 119](#)**, che si è concretizzata nell'**"equiparazione"** ai condomini degli **edifici costituiti da un massimo di quattro unità immobiliari distintamente accatastate di proprietà di un'unica persona fisica o di più comproprietari** (sebbene ne abbia, invece, tenuto conto nella [risposta n. 58](#) che abbiamo commentato nell'[edizione di ieri](#) di *Euroconference News*).

Alla luce della novella normativa, dunque, **vi è da ritenere che l'intervento di miglioramento sismico prospettato nell'istanza di interpello sia anch'esso agevolabile ai fini del *superbonus***: trattandosi di un intervento su parti comuni, realizzato su un edificio costituito da due unità immobiliari distintamente accatastate di proprietà di una persona fisica, **la fattispecie rientra, infatti, nell'ambito della previsione della lettera a) del [comma 9 dell'articolo 119](#)**, così come riformata dalla legge di bilancio 2021.