

## AGEVOLAZIONI

### **Superbonus: anche l'unità collabente deve “dimostrare” l'impianto di riscaldamento**

di Sergio Pellegrino



**DIGITAL** Master di specializzazione  
**IL SUPERBONUS E LE ALTRE AGEVOLAZIONI EDILIZIE**  
[Scopri di più >](#)

Nella giornata di ieri sono state pubblicate **due risposte ad istanza di interpello** in materia di **superbonus**.

Di particolare interesse la [risposta n. 161](#), che analizza l'intervento che l'istante intende realizzare su un **fabbricato collabente, parzialmente diroccato**, situato all'interno di un parco nazionale sottoposto a vincolo paesaggistico.

Nell'istanza viene indicato che non si è in grado di **conoscere e dare prova della tipologia di riscaldamento esistente**: ciononostante il contribuente **ritiene di poter agevolare con la detrazione del 110% gli interventi di efficientamento energetico**, atteso che questi determineranno un **miglioramento energetico superiore a due classi**.

L'Agenzia evidenzia, innanzitutto, come sia possibile beneficiare delle **agevolazioni edilizie**, e quindi del **superbonus**, per le spese sostenute per **interventi realizzati su immobili che solo al termine saranno destinati ad abitazione**, a condizione che nel **provvedimento amministrativo che autorizza i lavori** risulti il **cambio di destinazione d'uso del fabbricato**.

È però necessario che gli edifici sui quali si effettuano gli interventi siano dotati di **impianto di riscaldamento** e questa condizione deve essere **attestata da un tecnico abilitato**.

Nel caso in esame, l'edificio sul quale si deve intervenire è classificato nella **categoria catastale F/2**, quale **unità collabente**: trattandosi comunque di **edificio esistente**, sebbene **inagibile e non produttivo di reddito**, consente l'accesso al **superbonus**, ma previa dimostrazione che è **dotato di impianto di riscaldamento**, anche se **non funzionante**, che risponda alle **caratteristiche tecniche previste dal D.Lgs. 192/2005** e che sia **collocato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica**.

In questo contesto si inserisce la disposizione del **comma 1-quater dell'articolo 119 del decreto Rilancio**, ad opera della legge di bilancio 2021, che prevede la possibilità di agevolare *“anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di cui alla lettera a) del comma 1, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A”*.

L'Agenzia indica però come tale nuova previsione **non “esoneri”** il contribuente dalla **prova della pre-esistenza di un impianto di riscaldamento nell'edificio oggetto dell'intervento**: come **confermato da parte di ENEA**, viene infatti precisato che per gli interventi di efficientamento energetico deve essere dimostrata, sulla base di una **relazione tecnica**, che **nello stato iniziale l'edificio era dotato di un impianto di riscaldamento**.

**Non è, invece, necessario produrre l'APE pre-intervento**, ma l'agevolazione sarà condizionata esclusivamente al **raggiungimento della classe energetica in fascia A** (oltre al fatto che sia realizzato necessariamente un intervento di isolamento termico, di cui alla **lettera a) del primo comma dell'articolo 119 del decreto Rilancio**).