

AGEVOLAZIONI

Fabbricati vincolati con superbonus autonomo

di **Fabio Garrini**



I fabbricati per i quali è previsto un **vincolo storico-artistico-culturale** possono fruire del **superbonus** anche in assenza di interventi trainanti sul complesso condominiale in cui dette unità immobiliari fabbricati sono inserite; il miglioramento delle due classi energetiche è requisito comunque **necessario** per la detrazione del 110% delle spese sostenute, **requisito non sempre agevole** da ottenere quando non è possibile intervenire sull'**involucro dell'edificio**.

Il superbonus sui fabbricati vincolati

L'[articolo 119 D.L. 34/2020](#) ha introdotto il **superbonus**, che permette di fruire di una detrazione delle spese sostenute per interventi sismici o di efficientamento energetico nella misura del **110%**.

Tale agevolazione risulta applicabile per gli interventi di **riqualificazione energetica**, anche per i lavori effettuati sulle parti comuni dell'edifici, nonché per gli interventi effettuati su singole unità immobiliari, nel limite massimo di due, **a prescindere dalla loro destinazione ad abitazione principale**.

Tale bonus si sviluppa ripartendo gli interventi in due categorie. Prima di tutto occorre porre in essere interventi **trainanti** che, in quanto tali, giustificano l'applicazione del superbonus: nella versione energetica, si tratta di isolamento termico delle superfici opache, ovvero della sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

Questo permette di fruire del superbonus anche in relazione ad altri interventi di efficientamento (ad esempio, la sostituzione degli infissi) che quindi vengono definiti **trainati**, nonché, nei complessi condominiali, **interventi sulle singole unità immobiliari che compongono il condominio stesso**.

Questa articolazione rendeva nella sostanza impossibile fruire del superbonus nei complessi immobiliari dei centri storici spesso sottoposti a vincolo storico-artistico culturale, perché il **particolare pregio** della struttura spesso impedisce di intervenire in maniera invasiva sull'immobile.

Per permettere la riqualificazione di tali fabbricati, l'[articolo 119, comma 2, D.L. 34/2020](#) prevede che, qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio o gli interventi cd. "trainanti" di efficientamento energetico siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, **la detrazione del 110% si applica in ogni caso a tutti gli interventi "trainati"**.

Sul punto la [circolare 24/E/2020](#) aveva confermato che in tale situazione il **Superbonus trova applicazione comunque con riferimento ai singoli interventi** ammessi all'ecobonus, come la **sostituzione degli infissi**.

Comunque, il vincolo di efficientamento energetico permane: detti interventi devono condurre ad un **miglioramento di almeno due classi energetiche** (ovvero il raggiungimento della classe energetica più alta).

Nella [circolare 30/E/2020](#) l'Agenzia ha puntualizzato che, per i fabbricati vincolati, nell'agevolazione può rientrare anche l'installazione del **cappotto termico interno**.

Inoltre, nel medesimo documento si afferma che, per il calcolo delle due classi energetiche, qualora l'intervento riguardi la singola unità immobiliare, la verifica va effettuata con riferimento a unità immobiliare e l'asseverazione va predisposta dal tecnico abilitato utilizzando la procedura prevista per le **unità immobiliari funzionalmente indipendenti**.

Nella [circolare 23/E/2022](#) viene portata una importante precisazione circa gli interventi agevolabili: **per effetto del richiamo espresso ai soli interventi "trainati"** di cui all'[articolo 14 D.L. 63/2013](#), la possibilità di accedere al superbonus in mancanza di interventi trainanti resta **esclusa** relativamente alle spese sostenute per gli interventi trainati specifici, ossia **l'installazione di impianti fotovoltaici, sistemi di accumulo e colonnine di ricarica dei veicoli** (commi 5, 6 e 8 dell'[articolo 119 D.L. 34/2020](#)).

Termine dell'agevolazione

Recentemente l'Agenzia è intervenuta per chiarire **quale sia la scadenza dell'agevolazione prevista per tali immobili**: in particolar modo, è stato **fugato il dubbio che anche per i fabbricati vincolati incombesse la dead line del prossimo 31 dicembre** prevista per le unità unifamiliari.

Sul punto, la [circolare 23/E/2022](#) (e più di recente anche la [risposta ad interpello n. 462 del 21.09.2022](#) si è espressa nella medesima direzione) ha evidenziato come il termine sia quello

previsto per gli interventi effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio di cui al primo periodo del comma 8-bis dell'[articolo 119 D.L. 34/2020](#), pertanto:

- **31 dicembre 2023** per fruire della detrazione beneficiando della misura massima del bonus, pari al **110%** delle spese sostenute;
- per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024 il bonus passa al 70%;
- infine, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025 la detrazione si riduce ulteriormente al 65%.

Cumulabilità con la detrazione specifica per immobili vincolati

L'[articolo 15, comma 1, lett. g\), Tuir](#) prevede, a favore dei soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, una **detrazione** dall'imposta lorda pari al **19%** delle spese sostenute.

In relazione alla cumulabilità con il superbonus, nella [circolare 30/E/2020](#) venne specificato che:

- sulle **spese sostenute in relazione agli immobili vincolati**, nel limite di spesa ammesso al superbonus, è possibile fruire sia della detrazione nella misura del 110 % delle spese sostenute per gli interventi **antisismici**, sia di quella del 19% sulla spesa ridotta alla metà. Oltre il limite di spesa ammesso al superbonus, invece, la detrazione nella misura del 19% è calcolata sull'intero importo eccedente;
- **analoga possibilità non è, invece, prevista** ai fini degli interventi ammessi all'**ecobonus** che, al rispetto dei richiamati requisiti, danno diritto al **superbonus** (in linea con quanto in passato già venne affermato in relazione all'ecobonus ordinario). Per le spese relative a tali interventi **non è possibile cumulare le due detrazioni**.