

AGEVOLAZIONI

Gli interventi antisismici nei condomini a prevalenza destinazione non residenziale

di **Silvio Rivetti**

Seminario di specializzazione

Bonus edilizi: il nuovo calendario

Dalla Legge di Bilancio 2024 agli ultimissimi chiarimenti delle Entrate

Scopri di più

Tra le numerose casistiche peculiari di applicazione del superbonus, può essere utile soffermarsi sull'ipotesi dei **lavori antisismici** effettuati nell'ambito **dell'edificio condominiale non prevalentemente residenziale**. In particolare, appare necessario interrogarsi circa la possibile agevolabilità dell'intervento **unitariamente svolto**, di efficientamento antisismico dell'intero edificio, in capo a tutti i **condòmini coinvolti**:

- in parte **mediante superbonus**, ai sensi dell'[articolo 119, comma 4, D.L. 34/2020](#), a favore dei condòmini possessori o **detentori delle unità abitative**;
- e in parte **mediante sismabonus** ordinario, ai sensi dell'[articolo 16, commi da 1-bis a 1-sexies, D.L. 63/2013](#), a favore dei condòmini cui fanno capo **le unità non abitative**.

A favore della **risposta positiva** all'interrogativo sopra rappresentato, giovano le **seguenti considerazioni**.

Il tema richiede, innanzitutto, di essere inquadrato alla luce dell'applicabilità a largo spettro del sismabonus ordinario, come voluto dal legislatore e confermato dall'interpretazione dell'Agenzia delle entrate; ricordando, al riguardo, come la [circolare n. 17/E/2023](#), pagina 55, disponga che **l'agevolazione in esame trovi applicazione in relazione ai lavori antisismici** eseguiti su ogni tipologia di immobile, dalle abitazioni agli edifici adibiti ad attività produttive (purché siti nelle zone sismiche 1, 2 e 3); e facenti capo **non solo alle persone fisiche** (compresi gli esercenti arti e professioni), ma anche agli **enti pubblici e privati** che non svolgono attività commerciale, alle società semplici, alle **associazioni tra professionisti** e ai soggetti che conseguono **reddito d'impresa** (persone fisiche, società di persone, società di capitali).

Se, dunque, il quadro di riferimento è quello della **più ampia applicabilità del beneficio** a favore della sostanzialità dei lavori antisismici, va ora opportunamente intesa la regola generale dettata dalla prassi erariale, per cui **la disciplina del super-sismabonus prevale sull'applicazione del sismabonus ordinario**, non essendo concessa al contribuente la facoltà di scegliere quale delle due agevolazioni in gioco applicare. A ben vedere, secondo quanto

chiarito alla pagina 56 della citata [circolare n. 17/E/2023](#), l'applicazione obbligatoria del super-sismabonus a scapito del sismabonus ordinario si configura **in due soli casi**:

- in primo luogo, per i **lavori antisismici effettuati dalle persone fisiche che operano come privati su “edifici residenziali”** (intendendosi, evidentemente, gli edifici prevalentemente residenziali);
- e in secondo luogo, su “edifici non residenziali che al termine dei lavori diventino a **destinazione residenziale**”.

Come si vede, il caso dell'edificio condominiale **prevalentemente non residenziale** non rientra tra le ipotesi di esclusiva applicazione del super-sismabonus, sopra citate. Ne viene che, alla fattispecie qui d'interesse, si attaglia la regola fissata alla pagina 57 della [circolare n. 17/E/2023](#), per la quale, in tutti i **casi esclusi dal superbonus**, si applica la **disciplina ordinaria del sismabonus**.

Nondimeno, **l'esclusione del condominio non prevalentemente abitativo** dall'ambito di applicazione del super-sismabonus **non appare totale**, dal punto di vista soggettivo. Occorre, infatti, **coordinare le regole interpretative** sopra viste, con l'ulteriore regola disposta alla pagina 15 della [circolare n. 24/E/2020](#), per la quale rientra nel super-sismabonus anche **l'intervento sull'edificio a prevalenza non residenziale**, limitatamente però **alle spese su parti comuni sostenute soltanto dai condòmini possessori** o detentori di unità abitative. Da tale limitata applicazione soggettiva del super-sismabonus, a favore dei soli condòmini delle unità abitative presenti nei condomini non prevalentemente residenziali, deriva quindi che **l'area di esclusione dal superbonus**, di cui alla citata pagina 57 della [circolare n. 17/E/2023](#), **concerne**, di fatto, **tutti gli altri condòmini**, quelli cui fanno capo le unità non abitative; e la cui quota di spese su parti comuni, pertanto, **ricadrà necessariamente nel sismabonus ordinario**, come chiarito nella predetta circolare.

A conferma di tale lettura, si veda, inoltre, il paragrafo 3.3 della [circolare n. 23/E/2022](#), per il quale **soltanto i soggetti elencati nel comma 9, dell'articolo 119, D.L. 34/2020**, sono obbligati ad applicare il super-sismabonus alle **spese antisismiche**, applicandosi a tutti gli altri contribuenti il sismabonus ordinario. Tra i detti soggetti del comma 9, per vero, sono genericamente compresi i “condòmini”: ma si è visto che i condòmini delle unità non abitative nell'ambito dei condomini non residenziali **costituiscono eccezione alla regola**, essendo **esclusi dal super-sismabonus**. Tali condòmini, pertanto, ricadono nell'ambito soggettivo di applicazione del sismabonus ordinario, pacificamente applicabile ai **contribuenti che esercitano attività d'impresa**: dovendosi necessariamente includere tra le spese detraibili, sostenute a favore dei beni immobili relativi all'impresa, quali sono **le unità non abitative condominiali**, le spese antisismiche riguardanti le parti comuni degli edifici **ove le dette unità sono site**.