

Involucro, contabilizzazione separata per i bonus distinti

CUMULABILITÀ INCENTIVI: FACCIAE ED ECOBONUS

Quesito

È corretto affermare che il «bonus facciate» non è cumulabile con altri interventi agevolati? In altre parole, accedendo al «bonus facciate» non è possibile usufruire del bonus previsto, nella misura del 65% della spesa, per la posa di nuovi serramenti?

E.K.

Risposta

La circolare n. 2/2020 dell'Agenzia delle entrate ha previsto che: «Qualora si attuino interventi sull'involucro riconducibili a diverse fattispecie agevolabili - essendo stati realizzati, ad esempio, nell'ambito dell'isolamento termico dell'involucro dell'intero edificio, sia interventi sulla parte opaca della facciata esterna, ammessi al "bonus facciate", sia interventi di isolamento della restante parte dell'involucro (facciate confinanti con chiostrine, cavedi, cortili, superfici orizzontali e verticali confinanti con vani freddi e terreno), esclusi dal predetto bonus ma rientranti tra quelli ammessi al c.d. «ecobonus» - il contribuente potrà fruire di entrambe le agevolazioni a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione».

CAPPOTTO SULLA SINGOLA UNITÀ IN CONDOMINIO

Quesito

Un edificio è composto da 7 appartamenti, di cui 3 villette a schiera su due piani e 4 appartamenti siti nel blocco centrale, di cui due al piano rialzato e due al piano primo. Gli appartamenti hanno in comune una strada di accesso, un locale autoclave, e contatori gas e energia elettrica posti in un sottoscala a piano terra del blocco centrale di 4 appartamenti. Le unità immobiliari non possono essere considerate funzionalmente indipendenti in quanto hanno un unico allaccio alla condotta dell'acqua, e un locale autoclave che serve tutti gli appartamenti; le utenze gas ed energia elettrica invece sono autonome anche con contatori ubicati in spazi comuni. Assunto l'edificio come «condominio», è intenzione dei condomini realizzare il cappotto termico per tutte le abitazioni, come intervento trainante, seguito da un intervento trainato quale la sostituzione degli infissi per i singoli appartamenti. Vorremmo sapere se questi interventi rientrano tra quelli effettuati su un edificio costituito in condominio e, in quanto tali, agevolabili se-

condo le previsioni del Decreto Rilancio. Inoltre, tali interventi possono essere effettuati singolarmente, anche alla luce della Risposta A.d.E. n. 408 del 24/9/2020, che ha chiarito che nel caso di un condominio è possibile fare anche interventi tipo il cappotto su una singola abitazione, purché questo sia consentito dagli strumenti urbanistici e sia preceduto dall'autorizzazione del condominio.

G.F.

Risposta

Circa la possibilità di effettuare l'intervento di cappotto termico come intervento trainante e la sostituzione di infissi, come intervento trainato, su una singola abitazione in condominio occorre dare una risposta affermativa, anche in forza della recente prassi dell'Agenzia delle entrate citata nel testo, con le seguenti precisazioni.

Ai fini dell'agevolazione da superbondus l'intervento di efficientamento energetico deve necessariamente essere realizzato «su parti comuni di edifici residenziali in condominio», come si desume dal tenore letterale dell'art. 119, commi 1 e 9, decreto Rilancio e come ribadito dall'Am-

ministrazione finanziaria, con la circolare n. 24/E/2020, che ha dettagliatamente analizzato l'ambito oggettivo degli interventi agevolabili.

Successivamente, con risposta ad istanza di interpello n. 408/2020, l'Agenzia delle entrate ha ammesso come lavoro trainante la realizzazione del cappotto termico su parte dell'involucro dell'edificio che riguardi anche una sola unità abitativa, a condizione che tale intervento incida in misura superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio e che assicuri il miglioramento di almeno due classi energetiche, tenuto conto dell'attestazione di prestazione energetica ante e post intervento riferita all'intero edificio. Il chiarimento reso da ultimo dall'Amministrazione finanziaria non va inteso come possibilità di effettuare lavori agevolati su parti dell'edificio di proprietà esclusiva del singolo condomino; infatti l'intervento giudicato agevolabile nel documento di prassi da ultimo citato riguardava la parte perimetrale dell'edificio che è oggetto di proprietà comune secondo l'art. 1117 c.c. anche se ricadente nella pertinenza della singola unità immobiliare.

**risposte a cura
di Loconte&Partners**

—© Riproduzione riservata—

I quesiti possono essere inviati
all'indirizzo [superbonus@
italiaoggi.it](mailto:superbonus@italiaoggi.it)

