

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

Lavori antisismici su unità collabenti, semaforo verde per il Superbonus

22 Febbraio 2021

Lo stesso fabbricato, però, non potrà fruire della maxi-detrazione per gli interventi di efficientamento energetico dal momento che è privo degli impianti di riscaldamento

Un edificio composto da due immobili collabenti può beneficiare del *Superbonus* per gli interventi di riduzione del rischio sismico consistenti nella demolizione e ricostruzione del fabbricato, ma non per quelli energetici, essendo privo degli impianti richiesti dalla normativa (**risposta n. 121/2021**). Sì al *Superbonus*, inoltre, per i lavori sulla unica unità residenziale unifamiliare, suddivisa solo formalmente in tre particelle catastali, unite "di fatto" ai fini fiscali (**risposta n. 122/2021**). Questi, in sintesi, i chiarimenti dell'Agenzia con due distinte risposte del 22 febbraio 2021.

risposta n. 121/2021

Un edificio composto da due immobili collabenti, da demolire e trasformare in 6 unità, può beneficiare del *Superbonus* per gli interventi di riduzione del rischio sismico, ma non per quelli di efficientamento energetico essendo il fabbricato dotato solo di corrente elettrica ma privo di impianto di riscaldamento, delle reti di gas, dell'acqua potabile e della fognatura pubblica.

Il documento di prassi precisa che l'istante potrà fruire del *Superbonus* al 110% per i lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato pericolante composto di due unità collabenti classificate F/2, che solo al termine dei lavori diverrà edificio residenziale, a patto che al termine dei lavori l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (immobili

residenziali diversi da A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze) e che gli stessi interventi siano inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia", come indicato nell'articolo 3, comma 1, lettera. d), Dpr n. 380/2001, e tale circostanza risulti dal titolo amministrativo, e vengano effettuati interventi antisismici ammessi al *Superbonus* su immobili esistenti, iscritti nel Catasto fabbricati, nel rispetto di ogni condizione e adempimento richiesti (aspetti non verificabili in sede di interpello). La spesa massima ammissibile, inoltre, chiarisce l'Agenzia, è di 96mila euro moltiplicato per il numero di due unità collabenti F/2, così come indicati all'inizio dei lavori e non risultanti alla fine dei lavori.

Al contrario non sono ammesse al *Superbonus* le spese di efficientamento energetico considerando che le unità collabenti che costituiscono il complesso immobiliare oggetto dell'intervento sono prive degli impianti richiesti dalla normativa. L'agevolazione non spetta neanche per il "casottino", piccola costruzione situata vicino al fabbricato, in quanto anch'essa sprovvista di impianto di riscaldamento.

L'istante, infine, potrà beneficiare del *Superbonus* per i lavori antisismici sostenuti dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi o, nel caso in cui al 30 giugno 2022 sia stato effettuato almeno il 60% dell'intervento complessivo, per le spese effettuate entro il 31 dicembre 2022.

risposta n. 122/2021

Via libera al *Superbonus* per i lavori eseguiti sulla singola unità immobiliare, che al catasto risulta suddivisa in tre particelle. Tale immobile, infatti, diviso solo formalmente, è unito "di fatto" ai fini fiscali, come risulta dall'annotazione nella visura catastale, e si può considerare come un'unica residenza unifamiliare con conseguente applicazione di un unico limite di spesa ai fini del credito d'imposta.

Riguardo poi alla possibilità per l'istante, architetto regolarmente iscritto all'albo, di sottoscrivere in proprio la progettazione e la direzione lavori, le certificazioni e le attestazioni relative agli interventi, l'Agenzia ricorda che in base ai chiarimenti sul *Superbonus* forniti dall'Enea " *L'asseverazione e l'attestato di prestazione energetica possono essere redatti da un qualsiasi tecnico abilitato alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente (cfr. DPR 75/2013), iscritto allo specifico Ordine o Collegio professionale*", mentre " *Riguardo al principio di estraneità ai lavori, l'obbligo sussiste solo per il tecnico che redige l'A.P.E., in accordo col medesimo DPR 75/2013*" (Faq n. 2.A).

In particolare, il decreto interministeriale 6 agosto 2020 non preclude al direttore dei lavori o al

progettista la possibilità di firmare gli attestati di prestazione energetica (Ape) cosiddetti convenzionali per l'accesso alle detrazioni fiscali del *Superbonus*, finalizzati soltanto a dimostrare che l'edificio considerato nella sua interezza consegue, dopo gli interventi, il miglioramento di due classi energetiche. Per la redazione degli Ape restano fermi i requisiti di indipendenza e imparzialità dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/lavori-antisismici-unita-collabenti-semaforo-verde-superbonus>