

Normativa e prassi

Pertinenze, unità inesistenti, Onlus: tre risposte ai quesiti sul Superbonus

17 Settembre 2021

Nella verifica del limite di spesa sono incluse le pertinenze, i fabbricati in corso di costruzione sono fra gli esclusi, la convenzione fra l'OdV e il Comune è titolo valido per l'agevolazione

superbonus Comun denominatore l'ammissibilità al *Superbonus*. L'agevolazione riguarda solo le unità risultanti al catasto prima degli interventi comprese le pertinenze. Escluse dal benefici le 26 unità in corso di costruzione appartenenti a un edificio condominiale in quanto "non esistenti". Sì ai benefici per la Onlus in possesso della convenzione con il Comune, rappresentando un titolo valido per la fruizione del regime di favore. È la sintesi, rispettivamente, delle risposte dell'Agenzia **n. 608**, **n. 609**, **n. 610** del 17 settembre 2021.

Risposta n 608/2021

Il comproprietario di un fabbricato composto da tre unità immobiliari accatastate separatamente, di cui due unità residenziali e un garage, che intende effettuare sull'edificio interventi di adeguamento sismico e di efficientamento energetico, con contestuale cambio di destinazione della pertinenza e suo accorpamento a una delle unità abitative, potrà usufruire del *Superbonus*. Inoltre, per gli interventi da effettuare sull'edificio potrà considerare, ai fini della verifica del limite di spesa sui cui calcolare la detrazione, le tre unità immobiliari di cui si compone l'edificio risultanti al catasto all'inizio degli interventi edilizi, inclusa la pertinenza.

Risposta n. 609/2021

Il regime agevolativo del *Superbonus* non può applicarsi alle 26 unità immobiliari del condominio istante iscritte nel catasto fabbricati con la categoria F/3 (unità in corso di costruzione), in quanto non definibili come unità "esistenti" di natura residenziale come richiede la norma. È uno dei chiarimenti forniti dall'Agenzia in relazione a dei lavori da eseguire su un condominio composto da

343 unità immobiliari, di cui n. 89 unità nella categoria catastale A/2, n. 26 unità nella categoria catastale F/3, n. 5 unità nella categoria catastale A/10, n. 1 unità nella categoria catastale D/1, n. 222 unità nella categoria C/6 garage e posti auto coperti.

L'Agenzia, infatti, chiarisce che la condizione indispensabile per fruire della maxi agevolazione posta dalla normativa è che gli interventi siano eseguiti su edifici esistenti dotati di impianto di climatizzazione invernale, di natura residenziale, non essendo agevolabili gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione. Tuttavia, la presenza delle n. 26 unità immobiliari F/3 non preclude la possibilità al condominio istante di accedere al *Superbonus* in relazione agli interventi che riguardano le spese comuni, delle unità residenziali e non residenziali (comprese le pertinenze), nel presupposto che la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento. In questa ipotesi, la fruizione del beneficio è ammessa per gli interventi sulle parti comuni (trainanti) anche per il proprietario o il detentore di unità immobiliari non residenziali ultimate (nel caso in esame di categoria catastale A10 - uffici e studi e D1 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) e che sostengono le spese per le parti comuni. In sostanza, potrà beneficiare, per gli interventi di efficientamento energetico (trainanti) della detrazione calcolata su un ammontare complessivo delle spese di importo variabile in funzione delle unità immobiliari residenziali e non, comprese le pertinenze, che compongono l'edificio (con esclusione delle unità immobiliari F/3).

Riguardo al secondo quesito rappresentato dall'istante, l'Agenzia rileva che l'esecuzione sulle parti comuni dell'edificio di almeno un intervento trainante consentirà, poi, a ciascun condomino, con esclusione delle unità F/3, di fruire del *Superbonus*, effettuando sulla singola unità immobiliare gli interventi trainati (al massimo due unità) che rientrano nell'*Ecobonus*, compresi quelli prospettati dall'istante.

Risposta n. 610/2021

Una Convenzione stipulata fra un Comune e un'Organizzazione di volontariato nella forma della scrittura privata, finalizzata a consentire all'Odv istante lo svolgimento della propria attività di assistenza alle persone fragili o bisognose, può costituire titolo idoneo alla fruizione del *Superbonus*. Il sistema di protocollazione adottato dal Comune, infatti, è valido a garantire che l'istante ha la disponibilità giuridica dell'immobile prima del sostenimento delle spese.

Quindi, gli interventi che la Onlus dovrà eseguire sullo stabile per migliorarne il consumo energetico mediante il cappotto termico, la sostituzione della caldaia con tipo ibrido a condensazione, l'installazione di pannelli fotovoltaici e la sostituzione degli infissi, potranno beneficiare del regime agevolato, previo assenso del Comune proprietario all'esecuzione dei lavori da parte del concessionario.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/pertinenze-unita-inesistenti-onlus-tre-risposte-ai-quesiti-sul>