

## Risposta n. 584/2022

***OGGETTO: Superbonus – momento di emissione dell'APE ante intervento e termini per la fruizione del beneficio in caso di interventi di efficientamento energetico su di un condominio dichiarato inagibile post Sisma 2012 – articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio).***

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

### QUESITO

Il Condominio istante (di seguito "*Istante*") fa presente che intende effettuare un intervento di ristrutturazione mediante demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio condominiale e che la Regione ha riconosciuto un contributo per la ricostruzione a seguito dei danni causati all'edificio dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 che, tuttavia, non copre per intero le spese che saranno sostenute. Fa presente, inoltre, che:

- nel mese di giugno 2021 è stata presentata la comunicazione di inizio lavori ma gli stessi non stati ancora avviati;

- saranno effettuati interventi strutturali e di isolamento termico che interesseranno le parti comuni dell'edificio (interventi "*trainanti*") nonché le singole unità residenziali provviste di riscaldamento (interventi "*trainati*") mediante la sostituzione degli infissi e degli oscuranti;

- gli interventi comporteranno un salto di due classi energetiche mediante l'impiego di materiali più performanti ed aventi caratteristiche che soddisfano i criteri ambientali minimi (CAM);

- le spese eccedenti il contributo per la ricostruzione non sono state oggetto di altre agevolazioni fiscali fruite dai condomini.

Tanto premesso, considerato che i condomini intenderebbero beneficiare del cd. *Superbonus*, l'*Istante* chiede se:

- l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) *ante* intervento possa essere predisposto dopo la comunicazione di inizio dei lavori che, tuttavia, non sono ancora iniziati;

- si applichi la proroga al 31 dicembre 2025 dell'agevolazione prevista dall'articolo 119, commi 8-*bis* ed 8-*ter*, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto *Rilancio*).

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'*Istante* ritiene che l'A.P.E. debba essere redatto prima che le opere cui si riferisce abbiano realmente inizio e non necessariamente prima della comunicazione formale di inizio lavori.

In merito al secondo quesito è dell'avviso che, trattandosi di interventi riguardanti le parti comuni di un edificio condominiale che ricade in zone colpite da eventi sismici nel 2012 e per le quali ad oggi lo stato di emergenza è stato prorogato, la scadenza per poter accedere al *Superbonus* risulta essere, in base al comma 8-ter dell'articolo 119 decreto *Rilancio*, il 31 dicembre 2025.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. *Superbonus*).

Le predette disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. "*ecobonus*") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. "*sismabonus*"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del *Superbonus* sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio* mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

Con riferimento all'applicazione dell'agevolazione in commento, sono stati forniti chiarimenti, tra le altre, con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E e con la circolare n. 23/E del 23 giugno 2022, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/Superbonus>.

In particolare, il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati all'efficientamento energetico ed al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (interventi "*trainanti*") nonché ad ulteriori interventi realizzati congiuntamente ai primi (interventi "*trainati*") ed eseguiti, tra l'altro, sia su parti comuni di edifici residenziali in "*condominio*" che su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in "*condominio*".

Con specifico riferimento agli interventi di efficienza energetica, il comma 3 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio* dispone che *«Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, il miglioramento di almeno due classi energetiche, dell'edificio (...) ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della*

*classe energetica, più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata».*

Al riguardo, l'articolo 7, comma 3, del decreto interministeriale 6 agosto 2020 (cd. decreto *Requisiti*) - concernente i "*Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus*" stabilisce che «*Per gli interventi di cui all'art. 119, commi 1 e 2 del decreto Rilancio, è obbligatoria la produzione degli attestati di prestazione energetica nella situazione ante e post intervento di cui al punto 12 dell'Allegato A*».

Nel caso di interventi "*trainanti*" e "*trainati*" eseguiti in un edificio in condominio, i predetti A.P.E. convenzionali *ante* e *post* intervento - elaborati secondo le indicazioni del punto 12 dell'Allegato A del citato decreto *Requisiti*, dovranno essere riferiti all'intero fabbricato prendendo in considerazione solo i servizi energetici presenti nella situazione *ante* intervento e considerando nella situazione *post* intervento tutti gli interventi "*trainanti*" e "*trainati*" eseguiti congiuntamente (*cf.* circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, risposta 5.2.5, e circolare 25 giugno 2021, n. 7/E).

Tanto premesso, con riferimento al primo quesito, relativo alla possibilità di redigere l'A.P.E. *ante* intervento anche successivamente alla comunicazione di inizio dei lavori che, tuttavia, non sono ancora cominciati, si fa presente che la risposta implica valutazioni di natura tecnica che esulano dalle competenze dell'Agenzia delle entrate in quanto riferite all'applicazione del citato decreto legislativo n. 192 del 2005 nonché del

predetto decreto *Requisiti* avente ad oggetto la normativa in materia di efficientamento energetico.

Con riferimento, invece, al secondo quesito, si fa presente che, ai sensi del comma 8-ter, del citato articolo 119 del decreto *Rilancio* «*Per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater spetta, in tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento*».

Come chiarito con la risoluzione 15 febbraio 2022, n. 8/E, la proroga al 31 dicembre 2025 della detrazione nella misura "piena" del 110 per cento delle spese sostenute, disposta da tale disposizione, riguarda gli interventi ammessi al *Superbonus* effettuati dai soggetti elencati nel precedente comma 8-bis e realizzati su edifici residenziali, anche in condominio, o unità immobiliari a destinazione abitativa per i quali sia stato accertato - mediante scheda *AeDES* o documento analogo - il nesso causale tra danno dell'immobile ed evento sismico, situati in uno dei Comuni di cui alle Regioni interessate da eventi sismici per le quali è stato dichiarato lo stato di emergenza.

Nel presupposto, dunque, che gli interventi prospettati siano effettuati su un fabbricato per il quale sia stato accertato il nesso causale tra danno dell'immobile ed evento sismico, in applicazione della disposizione di cui al citato comma 8-ter dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, il Condominio istante potrà beneficiare - nel rispetto di ogni altra condizione ed adempimento non oggetto dell'istanza in esame - del *Superbonus* nella misura del 110 per cento delle spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati in base alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**  
**(firmato digitalmente)**