Superbonus: efficientamento energetico del condominio a più volumi

11 Luglio 2021

Se un edificio è composto da più volumi è possibile effettuare i lavori condominiali di riqualificazione energetica, agevolati con il Superbonus al 110%, solo su alcuni corpi di fabbrica. In tal caso, il salto di classe viene verificato sull'edificio nella sua interezza.

È quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella **Risposta 453 del 1° luglio 2021** su un caso riguardante un edificio costituito da tre volumi composti sia da unità residenziali che da uffici. Il condominio si rivolge all'Agenzia per capire come verificare il salto di due classi energetiche richiesto per legge, dato che intende effettuare i lavori di isolamento termico agevolati al 110% solo su due dei tre volumi.

Su questa questione l'Agenzia conclude che **ai fini dell'intervento di isolamento termico agevolato dal Superbonus, l'Istante potrà valutare il requisito dell'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda considerando tutti e tre i corpi di fabbrica pur effettuando gli interventi solo su due di essi**.

Con l'occasione, rinviando ai chiarimenti forniti dall'ENEA nel **"Vademecum APE Convenzionale",** l'Agenzia ricorda che:

- il miglioramento di 2 classi energetiche derivante dagli interventi effettuati deve riguardare l'edificio[1] e deve essere dimostrato con l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) "convenzionale";
- in caso di edifici in "pluri-unità", l'A.P.E. "convenzionale" è redatto per l'intero edificio e non per la singola unità immobiliare[2];
- in presenza di più unità immobiliari è necessario valutare l'incidenza del residenziale (se maggiore o minore del 50%) sulla superficie catastale per decidere se includere o escludere dall'APE le unità a destinazione non residenziale;
- che, a seconda della percentuale di incidenza residenziale dell'edificio, nell'A.P.E. "convenzionale" possono essere scorporate le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e/o adibite ad attività commerciali non direttamente interessate dagli interventi di efficienza energetica.

---

[1] Cfr. il comma 3 dell'art. 119 del D 34/2020 convertito nella legge 77/2020.

[2] Cfr. il punto 12 dell'allegato A del DM 6 agosto 2020 (c.d. "*requisiti Ecobonus*").

45515-Risposta 453 del 1 luglio 2021.pdfApri