

## Risposta n. 196

**OGGETTO:** Superbonus - interventi di ristrutturazione per la riduzione del rischio sismico e di efficientamento energetico realizzati su un "condominio minimo" (composto da due edifici) - Articolo 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio).

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

### QUESITO

L'Istante (di seguito *Junior*) fa presente di aver ricevuto in donazione dal padre (di seguito *Senior*) tre unità immobiliari di categoria catastale A/3, C/2 e C/6 (ricomprese nell'area del mappale 1278), facenti parte di un edificio (di seguito edificio B), che saranno oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria. Al termine dei lavori, le tre unità immobiliari (A/3, C/2 e C/6) saranno accorpate in un'unica unità abitativa con destinazione d'uso nella categoria catastale A/3. Attraverso il sopra richiamato intervento saranno effettuati anche interventi per la riduzione del rischio sismico, in quanto l'edificio B ricade in zona sismica 3, ed interventi di riqualificazione energetica.

Le tre proprietà immobiliari di *Junior* (edificio B), sono strutturalmente unite all'edificio adiacente (di seguito edificio A) composto da altre tre unità immobiliari, una di proprietà dello stesso *Junior*, una di *Senior* ed una di proprietà del cugino di

*Junior.*

L'edificio A (ricompreso nell'area del mappale 649), è composto da due piani (terra e primo piano), mentre le tre unità adiacenti di proprietà di *Junior* hanno solo il piano terra ed un semi-interrato, ma il tetto dell'edificio B è sostenuto dal muro portante in comune con l'edificio A. Inoltre, l'edificio B e l'edificio A hanno in comune fognature e canali discarico, nonché hanno in comune le fondazioni. Anche l'edificio A sarà oggetto di un intervento di ristrutturazione per la riduzione del rischio sismico e di riqualificazione energetica.

Con documentazione integrativa prodotta, l'*Istante* ha confermato che anche sull'edificio A si realizzeranno dei lavori di riduzione del rischio sismico; specificando di non essere ancora in possesso del titolo abilitativo che assente i lavori e conferma che tutte le unità oggetto dell'intervento di efficientamento energetico sono provviste di impianto di riscaldamento. Inoltre, le spese relative agli interventi descritti, compresi quelli di demolizione e ricostruzione, saranno sostenuti dall'unico condominio dell'edificio A e B ma imputati a seconda dei criteri stabiliti dall'assemblea condominiale.

Ciò considerato, l'*Istante* chiede se, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni del c.d. "*Superbonus*", di cui all' articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto *Rilancio*), possa definire come "*condominio unico*" l'edificio A assieme all'edificio B, anche se insistono su due mappali diversi, tenendo conto delle parti in comune sopra richiamate.

In particolare, l'*Istante* chiede chiarimenti:

- sul limite di spesa applicabile per gli interventi che si intendono realizzare e sull'applicazione della cessione del credito ad un istituto bancario, ai sensi dell'articolo 121 del citato decreto legge n. 34 del 2020;

- se sia necessario richiedere un codice fiscale per il "*condominio minimo*" e, nel caso venga richiesto un codice fiscale, se tali detrazioni siano gestibili tutte tramite il codice fiscale del condominio invece che come singole persone fisiche.

## SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che ci siano sufficienti elementi di parti in comune per poter definire tutto il complesso edilizio (edificio A ed edificio B) come "*un unico condominio*".

Ritiene, inoltre, che siano applicabili per le 4 unità immobiliari categoria catastale A3 (di cui due di proprietà di Junior, una di proprietà di Senior ed una di proprietà del cugino), i seguenti limiti di spesa:

- interventi per la riduzione del rischio sismico (cd. *Sismabonuss*) un limite massimo di spesa di euro 96000;
- interventi relativi al "*cd. Ecobonus*" un limite di spesa di euro 40000 per l'isolamento termico, nonché euro 30000 per l'impianto di riscaldamento.

Ulteriore limite di spesa di euro 96.000 è applicabile per ciascuna pertinenza (categoria catastale C/6 ed C/2).

Conseguentemente, l'*Istante* ritiene che il totale limite di spesa cumulativo per l'intero condominio ammonterebbe:

- per *Sismabonuss*:  $96000 \times 4 + 96000 \times 2 = 576.000$  euro;
- per *Ecobonus*:  $40.000 \times 4 = 160.000$  euro;
- per la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale:  $30.000 \times 4 = 120.000$  euro;
- per la sostituzione delle finestre e delle strutture accessorie che hanno effetto sulla dispersione di calore o che risultino strutturalmente accorpate al manufatto:  $60.000 \times 4 = 240.000$  euro.

## PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio),

convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la 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 (cd. *Superbonus*). La detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Le nuove 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, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

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.

L'articolo 121 del medesimo decreto *Rilancio*, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, per taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio (compresi quelli antisismici) di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al *Superbonus* ai sensi del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura).

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Da ultimo, l'articolo 1, comma 66, lettera a), n. 1) della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il *Superbonus* si applica alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e che, per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo. Il successivo comma 67, della citata legge n. 178 del 2020 ha previsto l'inserimento nell'articolo 121 del decreto *Rilancio* del comma 7-bis, ai sensi del quale le sopra richiamate disposizioni «*si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119*».

Con riferimento all'applicazione del *Superbonus*, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E e la circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, cui si rinvia per ulteriori approfondimenti.

Nella predetta circolare n. 24/E del 2020 viene precisato che, ai sensi del citato articolo 119 del decreto Rilancio, il *Superbonus* spetta a fronte di taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici indicati nel comma 1 del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, (cd. interventi "trainanti"), nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati") indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119, realizzati su:

- parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia trainanti, sia trainati);
- singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici

in condominio (solo trainati);

- edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati).

Ai sensi del comma 15-bis del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, le disposizioni agevolative in commento non si applicano, invece, alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

Per quanto di interesse, si rileva che la citata circolare n. 24/E del 2020, secondo quanto stabilito ai commi 1 e 4 del citato articolo 119, definisce come "trainanti o principali" gli interventi:

- di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sita all'interno di edifici plurifamiliari;

- di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari;

- antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 (cd. *Sismabonuss*).

Gli interventi "trainati", invece, comprendono:

- tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. *Ecobonus*), effettuati congiuntamente agli

interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, relativamente ai quali il Superbonus spetta nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento;

- l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, e l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con il Superbonus, effettuata congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti nonché ad interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico.

In relazione all'installazione dell'impianto fotovoltaico il comma 5 dell'articolo 119 è stato modificato dall'articolo 1, comma 66, lett. i), della legge di bilancio 2021 prevedendo che il *Superbonus* si applica *«Per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici»*.

La maggiore aliquota, inoltre, si applica solo se gli interventi "trainati" sopraelencati sono eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi "trainanti" di isolamento termico dell'edificio o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale e sempreché assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile - in quanto, come precisato nella citata circolare n. 24/E del 2020, l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima (terzultima) classe - il conseguimento della classe energetica più alta e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi.

Come precisato, al riguardo, nella citata circolare n. 24/E, ai fini del *Superbonus*, l'intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari "esistenti", non

essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione (esclusa l'ipotesi dell'installazione di sistemi solari fotovoltaici di cui al comma 5 dell'articolo 119 del decreto Rilancio). L'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*". Considerato che la qualificazione delle opere edilizie spetta al Comune o altro ente territoriale competente, in sede di rilascio del titolo amministrativo che autorizza i lavori, ai fini del *Superbonus* occorre, pertanto, che dal suddetto documento amministrativo risulti che l'intervento rientri nella ristrutturazione edilizia.

Il *Superbonus* spetta, inoltre, a fronte del sostenimento delle spese relative agli interventi finalizzati alla efficienza energetica nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici previsti nei commi 1 e 4 del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, (cd. interventi "trainanti") nonché agli ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi, (cd. interventi "trainati"), indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119, effettuati, tra l'altro, su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia "trainanti", sia "trainati").

A tal fine si ricorda che il "*condominio*" costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.), ed una comproprietà sui beni comuni dell'immobile. Il condominio può svilupparsi sia in senso verticale che in senso orizzontale.

Si tratta di una comunione forzosa, non soggetta a scioglimento, in cui il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al sostenimento delle spese per la loro conservazione e sarà comunque tenuto a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà.

Secondo una consolidata giurisprudenza, la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui



più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento, come chiarito dalla prassi in materia.

In presenza di un "*condominio minimo*", ovvero di edificio composto da un numero non superiore a otto condomini, risultano comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione degli articoli che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condomini).

Al fine di beneficiare del *Superbonus* per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

Per quanto riguarda l'individuazione delle parti comuni interessate dall'agevolazione, è necessario far riferimento all'articolo 1117 del codice civile, ai sensi del quale sono parti comuni, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini .

Con riferimento alle disposizioni dell'articolo 1117 del codice civile la Corte di Cassazione con la sentenza del 5 maggio 2016, n. 9035 ha affermato che "*E' vero che l'art. 1117 c.c., contiene un'elencazione solo esemplificativa e non tassativa dei beni che si presumono comuni poiché sono tali anche quelli aventi un'oggettiva e concreta*

*destinazione al servizio comune, salvo che risulti diversamente dal titolo, mentre, al contrario, tale presunzione non opera con riguardo a beni che, per le proprie caratteristiche strutturali, devono ritenersi destinati oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari (Sez. 2, Sentenza n. 1680 del 29/01/2015)".*

Ciò considerato, si osserva che nella citata circolare n. 24/E del 2020 viene, inoltre, specificato che nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono. Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del codice civile ed effettivamente rimborsata al condominio.

Per ciò che concerne l'individuazione dei limiti di spesa si osserva che con la circolare n. 30/E del 2020, è stato precisato che nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati, a condizione, tuttavia, che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti.

In particolare per interventi sulle parti comuni di isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti generalmente esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati, il limite massimo di spesa è 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio nel caso in cui lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari.

Per gli interventi trainanti antisismici il limite massimo di spesa è di 96.000 per il numero di unità che compongono l'edificio, in tale limite di spesa rientrano anche le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria, ad esempio, per il rifacimento delle

pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l'intervento nel suo complesso.

Inoltre, l'esecuzione sulle parti comuni dell'edificio in condominio di almeno un intervento "*trainante*" consente, poi, a ciascun condomino di fruire del *Superbonus* effettuando sulla singola unità immobiliare gli interventi "*trainati*" che rientrano nell'*Ecobonus*, compresi quelli prospettati dall'*Istante*.

Ai sensi del comma 10 del citato articolo 119 del decreto Rilancio in caso di interventi "trainati" finalizzati al risparmio energetico realizzati sulle singole unità immobiliari, compresa la sostituzione degli infissi delle singole unità immobiliari, il *Superbonus* spetta per le spese sostenute per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari; è, tuttavia, possibile fruire del *Superbonus* per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulle parti comuni del condominio che danno diritto alla predetta agevolazione con riferimento ai costi imputati a ciascun condomino, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari possedute all'interno del condominio.

Come chiarito con la circolare n. 30/E del 2020, per quanto riguarda la spesa massima ammissibile nel caso di interventi trainati finalizzati al risparmio energetico va precisato che le norme di riferimento in taluni casi individuano un limite massimo di detrazione spettante, in altri un limite massimo di spesa ammesso alla detrazione.

Poiché il comma 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio stabilisce che per i predetti interventi trainati l'aliquota del 110 per cento si applica «*nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente*», nel caso in cui la norma preveda un ammontare massimo di detrazione, per determinare l'ammontare massimo di spesa ammesso al *Superbonus* occorre dividere la detrazione massima ammissibile prevista nelle norme di riferimento per l'aliquota di detrazione espressa in termini assoluti cioè: detrazione massima diviso 1,1.

Pertanto, con riferimento agli specifici quesiti si precisa che:

- per l'acquisto e la posa in opera di finestre o di schermature solari nonché per

l'acquisto e la posa in opera di pannelli (collettori) solari per la produzione di acqua calda, l'articolo 1, comma 345, legge n. 296 del 2006, l'articolo 14, comma 2, lettera b, decreto legge n. 63 del 2013 e l'articolo 1, comma 346, della medesima legge n. 296 del 2006, stabiliscono per ciascun intervento un limite massimo di detrazione pari a 60.000 euro. Qualora tali interventi siano trainati da un intervento trainante ammesso al *Superbonus*, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione al 110 per cento per ciascun intervento è pari a 54.545 euro;

è per l'acquisto e la posa in opera di impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, l'articolo 14, comma 2-bis, del citato decreto legge n. 63 del 2013 stabilisce un ammontare massimo di detrazione spettante pari a 30.000 euro. Qualora tale intervento sia trainato da un intervento trainante ammesso al *Superbonus*, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione al 110 per cento per ciascun intervento è pari a 27.273 euro.

Con riferimento invece alle detrazioni spettanti per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi finalizzati al risparmio energetico con la circolare 22 dicembre n. 30/E è stato precisato che nel caso in cui i predetti interventi comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa (come nel caso di specie), per l'individuazione del limite di spesa, vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

Ciò implica, in sostanza, che va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni.

Tenuto conto di quanto sopra riportato, con riferimento al caso di specie, in mancanza del titolo edilizio, non ancora richiesto al Comune competente, solo laddove l'intervento di demolizione e ricostruzione rientri tra quello di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380 del 2001, e tale circostanza risulti dal titolo amministrativo, e vengano effettuati degli interventi di

riduzione del rischio sismico rientranti nel *Superbonus*, l'*Istante* potrà fruire delle citate agevolazioni, nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento, secondo i criteri sopra precisati, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello). In particolare, con riferimento ai limiti di spesa, come già precisato, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante al termine degli stessi.

Nel presupposto che le caratteristiche strutturali dei due edifici (quali: il tetto dell'edificio B sostenuto dal muro portante in comune con l'edificio (A), le fognature e canali scarico in comune, le fondazioni in comune), consentano la nascita di un "condominio minimo", circostanza non verificabile in sede di interpello, l'*Istante* potrà accedere al *Superbonus* per gli interventi realizzati sulle parti comuni. In tal caso il limite massimo di spesa ammesso deve essere moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio (6 unità complessive, comprese le pertinenze), valorizzando la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante al termine degli stessi.

Per gli interventi trainati sulle singole unità immobiliari, invece, il *Superbonus* spetta per le spese sostenute per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari.

Al fine di beneficiare del *Superbonus* per detti interventi non è necessario richiedere un apposito codice fiscale per il "condominio minimo" tuttavia, nel caso in cui lo stesso sia stato richiesto, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che è tenuto ad effettuare i connessi adempimenti.

Infine, considerato che ogni singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile, ciascun condomino, potrà fruire dell'articolo 121 del decreto Rilancio, dell'opzione per

la cessione del credito di imposta, secondo i criteri sopra precisati, i cui adempimenti sono disciplinati dai citati provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

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 edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma agevolativa, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**