

## **Il Superbonus sismico si amplia al muro di contenimento, ma frena sugli immobili non condominiali a proprietario unico**

Elia Baggio

I chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nelle risposte nn. 68 e 87 del febbraio 2021 proseguono nella definizione dell'ambito oggettivo e soggettivo del Superbonus.

Con la [risposta ad interpello n. 68 del 1° febbraio 2021](#), l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che tra gli interventi sulle "parti comuni" condominiali rientrano anche quelli eseguiti su **muri di contenimento** o di sostegno di pertinenza del condominio.

Nel caso oggetto di interpello, il condominio istante ha pianificato la ricostruzione di un muro di confine, che funge altresì da sostegno del terreno adiacente su cui è costruito l'immobile, *"che attualmente versa in pessime condizioni statiche"*, con la precisazione che *"verrà ricostruito in condizioni sismiche e con struttura in grado di sopportare i carichi fondazionali dell'edificio residenziale di cui è pertinenza"*. L'istante ha chiesto se tale intervento rientri tra quelli agevolabili dall'art. 119 del d.l. n. 34/2020.

L'intervento, in particolare, s'inquadra entro il comma 4 del predetto articolo, che eleva al 110% l'aliquota relativa alla detrazione prevista dall'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies del d.l. n. 63/2013, avente ad oggetto gli interventi antisismici per la messa in sicurezza delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente indicati all'art. 16-bis, comma 1, lett. i) del Tuir. Posto che in tale categoria di interventi vi rientrano anche quelli di riduzione del rischio sismico realizzati sulle **parti comuni** di edifici in condominio, il quesito sottoposto dall'istante attiene alla possibilità di ricomprendere un muro di contenimento/sostegno entro la proprietà comune del condominio di cui è pertinenza. Risolvendo positivamente la questione, l'Agenzia delle Entrate ha ricordato come la disposizione di riferimento debba rinvenirsi nell'**art. 1117 c.c.**, "parti comuni dell'edificio", che vi ricomprende esplicitamente *"le fondazioni, i muri maestri, il suolo su cui sorge l'edificio"*. Trattasi, tuttavia, di elencazione non tassativa che, secondo l'Agenzia delle Entrate, lascia spazio alla **ricomprensione, tra le parti comuni, anche del muro di contenimento/sostegno** oggetto del quesito. Rimane fermo che l'intervento antisismico su "parti comuni" condominiali deve comunque essere finalizzata alla messa in sicurezza delle *"parti strutturali dell'edificio condominiale"* tutto.

Sempre con riguardo agli interventi antisismici agevolati dal Superbonus, taluni dubbi destano, invece, i chiarimenti (in senso restrittivo) resi con la [risposta ad interpello n. 87](#)

[dell'8 febbraio 2021](#). Venendo al nodo della questione, l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto non agevolabili con il Superbonus (considerandoli, invece, agevolabili con le aliquote ridotte previste, per i medesimi interventi, dal *sismabonus*) gli adeguamenti antisismici effettuati su un intero edificio composto da due unità immobiliari **di proprietà di un unico soggetto**, sulla principale considerazione che lo stesso, appartenendo ad un proprietario unico, non sia qualificabile come "condominio" e non sia, pertanto, ricompreso tra i soggetti indicati al comma 9, dell'art. 119, cit. Il chiarimento, tuttavia, non considera - e in ciò risiede la principale perplessità sul punto - la recente modifica normativa introdotta dalla Legge di bilancio 2021, di cui si è dato conto in un [precedente contributo](#), che ha ampliato la platea dei soggetti ammettendo all'agevolazione, oltre ai già presenti "condomini", anche le persone fisiche per interventi "*su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche*".

Questi i dettagli del caso di specie.

- L'immobile oggetto di intervento è costituito da due rustici, censiti in catasto urbano distintamente, con separati numeri di subalterno, e con accessi **funzionalmente autonomi**;
- se le due unità immobiliari rientrano, alla data della risposta in commento, nella categoria C/2 ("Magazzini e locali di deposito"), l'Istante rappresenta che in esito ai lavori le due unità verranno destinate l'una ad abitazione e l'altra ad autorimessa;
- gli interventi programmati, per quanto qui interessa, consistono nella "*ristrutturazione antisismica*" dell'edificio, che ricomprende, tra gli altri, (i) parziali demolizioni su tutto il perimetro dei solai con inserimento di nuove travi in ferro, (ii) il rinforzo dei pilastri in muratura esistenti, (iii) la realizzazione di intelaiature in acciaio con le strutture portanti al fine di potenziare la risposta sismica dell'edificio, (iv) la ristrutturazione del tetto, nonché (v) il rifacimento della scala d'accesso. In altri termini, gli interventi antisismici attenzionati coinvolgono, in massima parte, lavori da eseguirsi su parti dell'edificio **comuni** ad entrambe le unità immobiliari.

Ciò premesso, l'Istante ha richiesto di conoscere se tali interventi rientrano tra quelli agevolati dal Superbonus ai sensi dell'art. 119 del d.l. n. 34/2020. L'Agenzia delle Entrate giunge a fornire risposta negativa al quesito sulla base di due considerazioni, che parrebbero attenerne l'una al **profilo oggettivo**, l'altra al **profilo soggettivo** dell'agevolazione.

In primis, l'Amministrazione rileva la presenza di una diversità tra la disposizione relativa agli **interventi di risparmio energetico** (comma 1, art. 119, cit.) e quella relativa agli **interventi antisismici** (comma 4, art. 119, cit.). Segnatamente, l'Agenzia delle Entrate osserva come a differenza del **comma 1**, il successivo **comma 4** - d'interesse nel caso di specie, in quanto relativo agli interventi antisismici - non faccia alcun riferimento alle seguenti unità immobiliari, tra cui la scrivente ritiene rientri l'immobile oggetto d'intervento nel caso di specie:

*“unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno”.*

Sostiene l'Agenzia che l'omessa ricomprensione di tali manufatti nel comma 4, cit., per inferenza logica,:

*“implica, in sostanza, che i predetti interventi antisismici devono essere realizzati, ai fini del Superbonus, su [i] **parti comuni di edifici residenziali in “condominio”** o su [ii] **edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze**”.*

Ne discenderebbe - seguendo tale argomentazione - che l'immobile di specie, [i] non potendo qualificarsi quale “condominio” ai sensi del codice civile e [ii] non costituendo un edificio “residenziale unifamiliare” - poiché non-residenziale, quantomeno nel periodo *ante*-lavori, e composto di *più* unità immobiliari - esulerebbe, sul piano oggettivo, dagli interventi di cui al richiamato comma 4, agevolabili con Superbonus.

Non possono tacersi, tuttavia, i dubbi in merito al procedimento logico-argomentativo seguito dall'Agenzia delle Entrate. A ben vedere, l'omesso accenno, al comma 4, alle “unità immobiliari” indipendenti ed autonome non sembra rivelare alcuna volontà “escludente” del Legislatore, ma - al contrario - rispecchia le peculiarità proprie degli interventi antisismici, diretti - per loro natura - ad aumentare la sicurezza strutturale dell'*intero* edificio, non già delle singole unità immobiliari.

In secondo luogo, la risposta si sofferma sui profili soggettivi del Superbonus, disciplinati dal comma 9, dell'art. 119, cit. [“9. Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati: a) dai condomini...”]. Sul punto l'Agenzia ritiene che, come precisato

nella Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020, gli interventi sismici **su parti comuni di un edificio composto da più unità immobiliari** possano essere svolti esclusivamente da un **"condominio"**, qualificato come tale ai sensi della disciplina civilistica. Il richiamo alla Circolare rimanda, evidentemente, al passaggio in cui viene puntualizzato che

*"Il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti"* (pp. 7-8).

A sostegno di ciò, la Direzione Centrale rileva che secondo la lett. a) del predetto comma 9, la quale *"richiama espressamente i 'condomini'"*, l'edificio oggetto degli interventi su spazi comuni *"deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista dagli articoli dal 1117 al 1139 del codice civile"*. In questo senso:

*"La scelta del legislatore di richiamare espressamente, tra i beneficiari del Superbonus, i "condomini" non consente, infatti, di applicare a tale agevolazione la prassi consolidata finora adottata in materia di agevolazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus), nonché per interventi di recupero del patrimonio edilizio, ivi compresi gli interventi di riduzione del rischio sismico (sismabonus), attualmente disciplinate dai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013"*.

Senonché, tanto il richiamato passaggio della Circolare n. 24/E/2020, quanto la conclusione raggiunta con la risposta in commento parrebbero mal conciliarsi con le **modifiche** da ultimo introdotte – in senso ampliativo – all'art. 119, comma 9, cit., dalla **legge di bilancio 2021**. Più precisamente, l'art. 1, comma 66, lettera n), della l. n. 178/2020 ha, con intervento di segno opposto rispetto ai chiarimenti di prassi, esteso il novero soggettivo del Superbonus, aprendo all'agevolabilità dei lavori effettuati su **parti comuni di edifici non in "condominio"**. Ed infatti la novella – peraltro non menzionata dalla risposta ad interpello in commento – ha così modificato il comma 9 [modifiche in grassetto]:

*"9. Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati:*

*a) dai condomini e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche"*

Il coordinamento dell'interpello in parola con tale ultima novità legislativa potrebbe, al più, rinvenirsi valorizzando le peculiarità della fattispecie esaminata dall'Agenzia delle Entrate. In particolare, avendo ad oggetto edifici "**non residenziali**" - in particolare: unità C/2 autonome - il chiarimento potrebbe ritenersi circoscritto solo a tale categoria di immobili e non essere, pertanto, idoneo a mettere in discussione la portata applicativa della modifica introdotta dall'ultima legge di bilancio.