

OGGETTO: Interpello n. 909-1494/2020
Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212
Istanza presentata il 01/12/2020

Con l'interpello specificato in oggetto e' stato esposto il seguente

QUESITO

La Società xxxxxxxx, tramite il legale rappresentante xxxxxxxx, ha prodotto il seguente interpello:

"La scrivente "xxxxxxx" ha sottoscritto con un condominio in xxxxxxxx un contratto di appalto per l'esecuzione di lavori di efficientamento energetico di cui all'articolo 119 della legge N. 77/2020 (c.d. "Superbonus 110%"); più in particolare, i lavori riguarderanno:

- L'esecuzione di interventi "trainanti", quali la realizzazione del cappotto termico e la sostituzione delle caldaie;

- La sostituzione dei serramenti e degli infissi (finestre, porte-finestre e sistemi oscuranti, nella fattispecie: serramenti ed avvolgibili in PVC) di ogni singola unità abitativa posta all'interno del condominio (interventi "trainati").

Allo stato attuale, il tecnico progettista ed incaricato della Direzione Lavori sta provvedendo alla verifica della conformità urbanistica sia delle parti comuni dell'edificio, sia delle singole unità immobiliari (c.d. "appartamenti") site all'interno del condominio medesimo.

L'articolo 119 - comma 13-ter della legge N. 77/2020 recita: "Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi".

Il dubbio verte sull'ipotesi in cui - a seguito delle verifiche di conformità urbanistica - si rilevi che su uno o più appartamenti del condominio NON possa essere asseverato lo stato legittimo".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

In virtù di quanto disposto dal predetto articolo 119 - comma 13-ter della legge N. 77/2020, le asseverazioni dei tecnici abilitati devono essere riferite esclusivamente alle "parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi": di conseguenza, la

presenza di eventuali non-conformità urbanistiche che dovessero essere riscontrate nelle singole unità abitative (c.d. "appartamenti") non precludono l'accesso al "Superbonus 110%" non solo per gli interventi "trainanti" (cappotto termico e sostituzione di caldaie), ma anche per la sostituzione di serramenti ed infissi (interventi "trainati"): dal momento che questi ultimi insistono sulle facciate del condominio - ovvero, sulle parti comuni - devono essere a tutti gli effetti considerati quali "parti comuni" di quest'ultimo".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 51, D.L. 104/2020, convertito con modifiche in L. 126/2020, ha inserito nell'articolo 119 D.L. 34/2020 convertito con modifiche in L. 77/2020 il comma 13-ter, secondo cui *"al fine di semplificare la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9-bis del testo unico di cui al Dpr 6 giugno 2001 n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi"*.

La fruizione del Superbonus disciplinato dallo stesso articolo 119 è condizionata a un'asseverazione tecnica che dichiari lo "stato legittimo" dell'immobile oggetto d'intervento. Lo Stato, infatti, non può accordare agevolazioni per costruzioni che presentano abusi edilizi di entità superiore al 2%.

La novità introdotta dal comma 13-ter, in vigore dal 14 ottobre 2020, consente al tecnico abilitato di asseverare la regolarità urbanistica degli immobili plurifamiliari con esclusivo riguardo alle parti comuni, evitando di dover individuare eventuali abusi

commessi dai singoli condomini sulle proprie unità immobiliari.

In ragione di tale norma, a parere di questa Direzione molto chiara, si concorda con la soluzione prospettata da xxxxxxxx.

In ragione della medesima chiarezza, unita al fatto che non è ravvisabile un reale interesse alla presentazione dell'interpello da parte di xxxxxxxx (mero appaltatore e non titolare dell'interesse alla detrazione, riservata al Condominio), l'interpello è inammissibile.

Il Capo Ufficio
Firma su delega del Direttore Regionale,