

Il vincolo dell'abitazione principale

Il superbonus del 110% introdotto dal "decreto Rilancio" è rivolto principalmente a interventi sugli edifici condominiali - tant'è che per i primi due "interventi trainanti" (cappotto termico e sostituzione di impianti centralizzati) il legislatore ha fatto riferimento sia al numero di unità immobiliari che compongono l'edificio sia alle sue parti comuni - ma anche su edifici unifamiliari, come villette o villettine, a cui si rivolge il terzo e ultimo degli "interventi trainanti" previsto dal comma 1 dell'art. 119 (sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti).

Anche le singole unità immobiliari di cui si compone il condominio possono essere ammesse a beneficiare del superbonus: a tal fine, però, la condizione - per cui gli altri interventi di efficientamento energetico di cui all'art. 14 del D.L. 63/2013 sono ammessi se eseguiti congiuntamente agli "interventi trainanti" (comma 2 dell'art. 119) - deve essere interpretata nel senso che tali interventi sulle singole unità immobiliari, come per esempio l'acquisto e la posa in opera di finestre comprensive di infissi, possano "agganciarsi" agli "interventi trainanti" sull'edificio condominiale.

Sono le disposizioni recate dai commi 9 e 10 dell'art. 119 a rendere più articolata la lettura dei presupposti oggetti e soggettivi dell'agevolazione: i due commi, infatti, disciplinano separatamente gli interventi sugli edifici condominiali e sulle sue singole unità immobiliari, a cui si riferisce il comma 9, dagli interventi sugli edifici unifamiliari a cui fa menzione invece il comma 10.

In particolare, in base al comma 9, il superbonus del 110% (per gli "interventi trainanti", quelli di efficientamento energetico "agganciabili", antisismico, fotovoltaico e colonnine di ricarica) si applica agli interventi effettuati dai condomini, nonché, sulle unità immobiliari, dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Il comma 10, invece, stabilisce che le disposizioni riguardanti il superbonus del 110% sui soli "interventi trainanti" non si applicano alle spese sostenute dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, in relazione a interventi effettuati su edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale.

Al di là della scelta non proprio chiara di differenziare gli ambiti operativi dei due commi (e quindi degli interventi su condomini/unità immobiliari rispetto a quelli su edifici unifamiliari), ciò che si pone incontrovertibilmente è che gli edifici condominiali sono sempre ammessi al superbonus, a prescindere dal fatto che le singole unità immobiliari che compongono il condominio siano abitazioni principali o altro: in sostanza, se su un edificio condominiale viene effettuato per esempio un cappotto termico, l'intervento è agevolabile con il superbonus del 110%, a prescindere dal fatto che nel condominio possano esserci studi professionali, negozi e seconde case.

Per quanto concerne le singole unità immobiliari di cui si compone l'edificio condominiale, il comma 9 fa riferimento soltanto al concetto di "unità immobiliari" - senza richiedere alcun ulteriore requisito - su cui sono effettuati interventi da parte di persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa o di lavoro autonomo, da IACP, ecc.: nei fatti, quindi, gli altri interventi di efficientamento energetico sulle singole unità immobiliari, come ad esempio la sostituzione delle finestre, sono anch'essi sempre agevolati al 110%, a prescindere dal fatto che si tratti di abitazione principale, e sempreché ovviamente sia valida l'interpretazione sopra accennata per cui tali ulteriori interventi di efficientamento energetico sulla singola unità immobiliare siano "agganciabili" agli "interventi trainanti" effettuati però sull'edificio condominiale.

In relazione agli edifici unifamiliari, invece, è il comma 10 ad escludere categoricamente il bonus del 110% per gli "interventi trainanti", se riguardano un edificio diverso da quello adibito ad abitazione principale: la norma così come formulata si limita, invero, a differenza di quanto prevede il precedente comma 10 per condomini e singole unità immobiliari, a disciplinare soltanto gli "interventi trainanti", mentre lascia fuori dal suo perimetro applicativo gli interventi antisismici di cui al comma 4, che, però, non richiedono - diversamente dagli ulteriori interventi non considerati dal comma 10 (fotovoltaico/colonnine di ricarica) - l'aggancio agli "interventi trainanti" del comma 1 per poter fruire del superbonus e, pertanto, dal combinato disposto dei commi ne deriverebbe che gli interventi antisismici sono sempre e comunque agevolati sugli edifici unifamiliari, anche qualora si trattasse di seconde case, come ville al mare o in montagna.