

Superbonus 110% per opere su muro di contenimento in condominio - Risposta al volo

di [Massimo Pipino](#)

Pubblicato il 15 Maggio 2021

Superbonus 110%: è possibile usufruirne per opere sul muro di contenimento in condominio?

DOMANDA

“Superbonus IRPEF al 110%”: è possibile usufruirne per opere sul muro di contenimento in condominio?

RISPOSTA

Recentemente, l'Agenzia delle Entrate è intervenuta per esprimere il proprio parere in relazione alla applicabilità del “Superbonus IRPEF al 110%”, alla particolare fattispecie rappresentata dagli interventi sui muri di contenimento in condominio, con la risposta ad un quesito che le era stato posto da un contribuente, in relazione alla possibilità che un muro di contenimento di pertinenza di un condominio, potesse essere considerato come una parte comune e quindi la sua messa in sicurezza avesse le caratteristiche per consentire l'accesso al “Superbonus IRPEF 110%”.

Il documento di prassi con cui l'Agenzia si è espressa, è la [risposta all'interpello n. 68 del 1° febbraio 2021](#), intitolata “Superbonus - Ricostruzione muro di contenimento del condominio - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio)”, riferita alla richiesta di ammissione all'applicazione di cui agli articoli 119 e 121 del [Decreto Legge “Rilancio”](#), in riferimento ad un muro di confine in pessime condizioni statiche e che necessitava la ricostruzione in condizioni antisismiche e con struttura in grado di sopportare i carichi fondazionali dell'edificio residenziale, di cui si trovava ad essere pertinenza.

Dopo il rituale excursus normativo sul “Superbonus”, il Fisco ha evidenziato nel suo documento di prassi, che trattandosi di un intervento su un muro di contenimento di un condominio, era necessario verificare

se lo stesso potesse essere considerato come facente parte delle "parti comuni" condominiali, considerato che, come chiarito anche dalla Circolare dell'8 agosto 2020 n. 24 emanata da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Persone Fisiche, Lavoratori Autonomi ed Enti non Commerciali e titolata: *"Detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici, nonché opzione per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione previste dagli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio) convertito con modificazione dalla legge 17 luglio 2020, n. 77- Primi chiarimenti"*, sono ammissibili al "Superbonus", gli interventi sulle parti comuni di condomini residenziali.

Sulla base della normativa e della prassi in materia, infatti, possono accedere al regime agevolativo del "Superbonus", gli interventi riguardanti un elemento strutturale del condominio.

Al fine di individuare tali parti comuni interessate dall'agevolazione, è però necessario far riferimento all'articolo n. 1117 del Codice civile.

Tenendo presente il fatto che tale norma, ricomprende tra le parti comuni «*le fondazioni, i muri maestri, il suolo su cui sorge l'edificio*», ma che si tratta di una elencazione che non è tassativa, si può ritenere che gli interventi eseguiti su di un muro di contenimento, a patto che siano funzionali all'adozione di misure antisismiche in relazione alle parti strutturali dell'edificio condominiale, abbiano la possibilità di essere annoverati tra gli interventi qualificabili come eseguiti sulle "parti comuni", interessabili dall'agevolazione.

Dal ragionamento svolto più sopra, è quindi possibile sostenere un parere positivo all'applicazione del "Superbonus IRPEF al 110%", in riferimento al prospettato intervento di ricostruzione con criteri antisismici del muro di contenimento.

La soluzione interpretativa, vale però solo in presenza dei requisiti e delle condizioni normativamente previste, per accedere all'agevolazione in questione, inclusa la presenza dell'asseverazione rilasciata dal professionista abilitato ai sensi dell'articolo 119, comma 13, lettera b), del Decreto Legge n. 34/2020, dalla quale si possa evincere l'efficacia dei lavori eseguiti, ai fini dell'adozione di misure antisismiche riguardanti gli elementi strutturali del condominio, in base a quanto viene disposto dal legislatore con il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 e successive modificazioni.

Se desideri approfondire, puoi leggere:

[Superbonus: immobile di società concesso ad inquilino persona fisica](#)

[Superbonus: accollo ad unico soggetto delle spese su parti comuni](#)

[Il condominio alle prese del superbonus: verbali, cessioni del credito e sconto in fattura](#)

[Superbonus su edifici non in condominio - Risposta al volo](#)

[Legge di Bilancio 2021: il superbonus per lavori effettuati su immobili senza il condominio](#)

A cura di Massimo Pipino

Sabato 15 maggio 2021