

Superbonus 110% in condominio e lavori trainati di sostituzione dei serramenti in appartamento: chiarimenti

In ambito condominiale, gli interventi trainanti (cappotto, caldaia, etc.) sono trasversali all'intero edificio, mentre la sostituzione dei serramenti di ciascun appartamento incide su beni posseduti da ciascun inquilino. Questa discordanza fa emergere tutta una serie di punti interrogativi

Martedì 7 Giugno 2022

Come si interfacciano i lavori trainanti sulle parti comuni del condominio con quelli trainati di sostituzione dei serramenti nel singolo appartamento? **ANFIT** fornisce alcuni chiarimenti in un nuovo articolo che trae spunto da una domanda recentemente ricevuta dall'Associazione.



“È ormai risaputo che gli interventi incentivabili attraverso il Superbonus si dividono in “**trainanti**” e “**trainati**”, con la sostituzione dei serramenti che rientra nella seconda

categoria. Nella pratica, però, spesso non è chiaro come questo concetto si vada a sviluppare in ambito condominiale. In tale contesto, infatti, gli interventi trainanti (cappotto, caldaia, etc.) sono trasversali all'intero edificio, mentre la sostituzione dei serramenti di ciascun appartamento incide su beni posseduti da ciascun inquilino.

Questa discordanza fa emergere tutta una serie di punti interrogativi, che andiamo ad affrontare di seguito attraverso il metodo del "botta e risposta".

D: in caso di interventi trainati di sostituzione di serramenti nelle singole u.i. incentivato attraverso il Superbonus 110 %, ciascun inquilino è obbligato a cambiare le finestre?

R: No. Gli infissi sono proprietà individuale del singolo condomino e come tali non ci può essere obbligo di sostituzione.

D: in caso di interventi trainati di sostituzione di serramenti nelle singole u.i. incentivato attraverso il Superbonus 110 %, ciascun inquilino interessato è obbligato a richiedere i serramenti dalla stessa ditta?

R: No, è possibile rivolgersi a diversi fornitori.

D: in caso di interventi trainati di sostituzione di serramenti nelle singole u.i. incentivato attraverso il Superbonus 110 %, come si dimostra la contemporaneità dei lavori?

R: È sufficiente fare riferimento a una attestazione redatta dall'impresa per dimostrare la contemporaneità degli interventi trainanti e trainati (vedi [qui](#)).

D: in caso di interventi trainati di sostituzione di serramenti nelle singole u.i. incentivato attraverso il Superbonus 110 %, il contributo a livello di efficientamento energetico offerto dalla sostituzione di tali infissi va considerato in sede di APE?

R: L'APE va riferito all'intero edificio e al complesso dei lavori eseguiti in relazione al condominio, tenendo conto sia di quelli trainanti, sia di quelli trainati, senza distinzioni tra parti comuni e porzioni private.

D: In caso di interventi trainati di sostituzione di serramenti nelle singole u.i. incentivato attraverso il Superbonus 110 %, l'asseverazione tecnica deve essere unica e riguardare sia i lavori trainanti, sia i trainati, o sono necessarie documentazioni separate tra gli interventi "comuni" e quelli "privati"?

R: L'asseverazione deve essere unica (eventualmente per SAL) e comprendente tutti gli interventi trainanti e trainati senza distinzioni tra parte comune e parti private.

D: in caso di interventi trainati di sostituzione di serramenti nelle singole u.i. incentivato attraverso il Superbonus 110 %, il computo metrico deve essere unico e riguardare sia i lavori trainanti, sia i trainati, o sono necessarie documentazioni separate tra gli interventi “comuni” e quelli “privati”?

R: Il computo metrico deve essere unico e comprendente tutti gli interventi trainanti e trainati senza distinzioni tra parte comune e parti private.”