



Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

SUPERBONUS 110%

GUIDA OPERATIVA

UNITA' IMMOBILIARI COLLABENTI

Sede Legale
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31
Via De Nicola, 25

84014 Nocera Inferiore (SA)
84010 San Valentino Torio (SA)

L'unità immobiliare "collabente" è un fabbricato (o porzione di esso) che non è più agibile o idoneo alla funzione per cui era stato costruito.

Si tratta principalmente di immobili allo stato di rudere o soggetti a forte degrado, che comunque devono essere accatastati (categoria F) e possono però essere ristrutturati.

Nel corso dell'iter legislativo di conversione in legge del decreto Legge 34/2020 il comma 10 art. 119 è stato sostituito al fine di prevedere che le persone fisiche, al di fuori di attività di impresa, arti e professioni, possono beneficiare del Superbonus per gli interventi finalizzati al risparmio energetico, indicati nei commi 1 e 2 del citato articolo 119, realizzati fino ad un massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento, senza limitazioni, delle medesime detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Per effetto di tali modifiche, quindi, è stato posto un limite alle unità immobiliari in relazione alle quali un medesimo soggetto può fruire delle detrazioni agevolative per cui non opera più la limitazione, in origine prevista, riferita alla applicabilità del Superbonus ad interventi realizzati sulle singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale.

Consegue da tanto che sussiste la possibilità di fruire del Superbonus anche nel caso di interventi realizzati su una unità censita al Catasto Fabbricati nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti").

In tal senso si è pronunciata l'Agenzia delle Entrate ⁽¹⁾ affermando che "pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente".

Ai fini dell'ecobonus, prosegue l'Agenzia delle Entrate, per gli edifici collabenti, nei quali ovviamente l'impianto di riscaldamento non è funzionante, deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica.

Ciò in quanto, ai fini della predetta agevolazione, gli edifici oggetto degli interventi devono avere determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, devono essere dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile.

In sostanza, quindi, agli Edifici collabenti (privi di impianto di riscaldamento) non si applica il superbonus (per gli interventi di efficientamento interni) ma possono essere considerati ai fini del sismabonus e degli ulteriori interventi trainati.

¹ Risposta n. 326 del 09.09.2020 (v. appendice Normativa punto 7)

AGENZIA DELLE ENTRATE
RISPOSTA N. 326 DEL 09.09.2020

OGGETTO: Superbonus - interventi realizzati su "unità collabenti" - Articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante rappresenta di essere proprietario di una unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti") non abitabile e quindi incapace di produrre reddito.

Detto immobile è contiguo all'abitazione principale ed unitamente a questa dovrebbe essere oggetto di un programma di "ristrutturazione con accorpamento", previo ottenimento di specifico titolo abilitativo e nel rispetto delle norme di legge e dei regolamenti vigenti. Intende realizzare, su entrambe le unità, interventi di ristrutturazione con riduzione di due classi di rischio sismico nonché di efficientamento energetico mediante l'isolamento termico delle pareti, il cambio della caldaia e dell'impianto di riscaldamento, la sostituzione degli infissi e l'installazione di un impianto fotovoltaico con accumulo, al termine dei quali, l'unità collabente sarà accorpata all'abitazione.

Tanto premesso, chiede se anche le spese per gli interventi realizzati sull'unità collabente possono rientrare, ai sensi dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (cd. Superbonus) atteso che ai sensi del comma 10 del citato articolo 119 «Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 3 non si applicano agli interventi effettuati dalle persone fisiche, al di fuori di attività di impresa, arti e professioni, su edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale».

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene di poter beneficiare del Superbonus anche con riferimento alle spese sostenute per gli interventi realizzati sulla unità collabente F/2 in quanto la predetta unità, non essendo produttiva di reddito, non può essere considerata "seconda casa".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, spettante nella misura del 110 per cento delle spese stesse a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. Superbonus).

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus) nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli

antisismici (cd. sismabonus), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del Superbonus sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Nel caso di specie, l'Istante intende realizzare sulla propria abitazione - nonché su un edificio contiguo a questa, censito al Catasto Fabbricati nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti") - taluni interventi di ristrutturazione finalizzati alla riduzione del rischio sismico nonché all'efficientamento energetico, al termine dei quali le due unità immobiliari saranno accorpate.

In tale contesto, il dubbio interpretativo riguarda la possibilità di applicare il Superbonus anche alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulla predetta unità collabente atteso che, come asserito dall'Istante, ai sensi del comma 10 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, le disposizioni in questione non si applicano agli interventi effettuati su edifici unifamiliari diversi da quello adibito ad abitazione principale.

Al riguardo, si osserva che nel corso dell'iter legislativo di conversione in legge del decreto Rilancio, il citato comma 10 è stato sostituito al fine di prevedere che le persone fisiche, al di fuori di attività di impresa, arti e professioni, possono beneficiare del Superbonus per gli interventi finalizzati al risparmio energetico, indicati nei commi 1 e 2 del citato articolo 119, realizzati fino ad un massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento, senza limitazioni, delle medesime detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Per effetto delle modifiche, in sostanza, è stato posto un limite alle unità immobiliari in relazione alle quali un medesimo soggetto può fruire delle detrazioni in esame mentre non opera più la limitazione, in origine prevista, riferita alla applicabilità del Superbonus ad interventi realizzati sulle singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale.

Il limite numerico alle unità immobiliari oggetto degli interventi agevolabili non opera, tuttavia, nel caso di interventi antisismici. In merito alla possibilità di fruire del Superbonus in caso di interventi realizzati su una unità censita al Catasto Fabbricati nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti"), si rileva che il comma 1 del citato articolo 119 del decreto Rilancio espressamente dispone l'incremento al 110 per cento della «detrazione di cui all'articolo 14» del decreto legge n. 63 del 2013, nei casi ivi elencati.

Analoga previsione è contenuta nel comma 4 del medesimo articolo 119 del decreto Rilancio, ai sensi del quale «Per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con

modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.». Relativamente alle detrazioni disciplinate nei richiamati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, nella circolare 8 luglio 2020 n. 19/E è stato ribadito che tali detrazioni spettano anche per le spese sostenute per interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti") in quanto, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente. Ai fini dell'ecobonus, inoltre, per gli edifici collabenti, nei quali l'impianto di riscaldamento non è funzionante, deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica.

Ciò in quanto, ai fini della predetta agevolazione, gli edifici oggetto degli interventi devono avere determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, devono essere dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile.

Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e, dal 1° gennaio 2015, dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari.

Per effetto del richiamo contenuto nel citato articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 agli articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, i principi sopra enunciati si applicano anche ai fini del Superbonus.

Nel caso di specie, pertanto, si ritiene che - nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto, che non sono oggetto della presente istanza di interpello - l'Istante possa fruire del Superbonus anche relativamente alle spese sostenute per gli interventi realizzati su edifici classificati nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti").

Si segnala, da ultimo, che l'articolo 121 del medesimo decreto legge n. 34 del 2020, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici nonché per interventi antisismici di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al Superbonus ai sensi dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020. Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)

Appendice 02 DISCIPLINA EDIFICI COLLABENTI

QUADRO NORMATIVO

Nell'ambito delle categorie catastali, la categoria F/2 - "Unità collabenti" riguarda quelle unità immobiliari che, prese nello stato in cui si trovano, non sono in grado di produrre reddito: unità immobiliari fatiscenti, ruderi, unità immobiliari demolite parzialmente, con il tetto crollato.

L'art. 2 del D.M. 02/01/1998, n. 28, comma 1, dispone che l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.

Il successivo art. 3 del D.M. 02/01/1998, n. 28, comma 2, relativo agli immobili oggetto di censimento, dispone che ai soli fini della loro identificazione - ai sensi del successivo art. 4 del D.M. 02/01/1998, n. 28, in base al quale a ciascuna unità immobiliare e comunque ad ogni bene immobile, quando ne occorra l'univoca individuazione, è attribuito un identificativo catastale - possono formare oggetto di iscrizione in catasto, tra l'altro, costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado. In questi casi non viene pertanto attribuita una rendita catastale, ma viene prevista semplicemente la descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso.

Per tali immobili sussiste quindi una possibilità, e non un obbligo, di iscrizione in catasto

PRESUPPOSTI PER L'ISCRIZIONE IN CATASTO

A tale proposito, nella Nota dell'Agenzia entrate 30/07/2013, n. 29439 viene precisato che l'iscrizione nella categoria F/2 prevede la presenza di un fabbricato che abbia perso del tutto la sua capacità reddituale.

Da ciò consegue che la stessa categoria non è ammissibile, ad esempio, quando l'unità che si vuole censire risulti ascrivibile in altra categoria catastale, ovvero, non sia individuabile e/o perimetrabile.

Il menzionato documento chiarisce in proposito che si considerano non individuabili e non perimetrabili, le costruzioni ed i manufatti che siano:

- privi totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai;
- delimitati da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro.

Qualora pertanto non siano verificati i presupposti di individuazione e/o perimetrazione dell'immobile, non sarà possibile la dichiarazione dell'immobile al catasto fabbricati.

In presenza invece di detti requisiti sono censibili in catasto fabbricati anche le costruzioni già censite al catasto terreni come *fabbricato diruto* o simili, o anche fabbricati già accatastati in altra categoria ma che abbiano in seguito perso ogni potenzialità di produrre reddito a causa del parziale crollo.

È appena il caso di specificare come non rientrino in queste fattispecie immobili quali tettoie, depositi, rimesse ed altri cespiti produttivi di reddito, per i quali sussiste l'obbligo di accatastamento con attribuzione di rendita.

A proposito di casi particolari, l'Agenzia delle Entrate, con la Circolare 13/06/2016, n. n. 27/E (punto 1.1 R) ha chiarito a titolo esemplificativo che un'abitazione con muri perimetrali e interni sostanzialmente integri, ma totalmente priva della copertura, ed un fabbricato produttivo con pilastri, travi e muri perimetrali integri, ma privo della copertura, soddisfano i presupposti di individuazione e/o perimetrazione del cespite e pertanto; quando lo stato di fatto non consenta comunque l'iscrizione in altra categoria catastale - risulta attribuibile la destinazione F/2.

MODALITÀ PER L'ACCATASTAMENTO

Occorre in proposito fare riferimento alle modalità semplificate per la denuncia delle costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria di cui all'art. 7 del D.M. 28/1998, ed all'art. 6 del D.M. 28/1998 medesimo, comma 1, lettera c), ove si legge che tali modalità possono essere utilizzate, tra l'altro:

- per le costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero di assenza delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile;
- in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

In tali casi alla denuncia deve essere allegata una apposita autocertificazione, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

Pertanto, il professionista che predispone la dichiarazione deve:

- redigere specifica relazione riportante lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle strutture ed allo stato di conservazione del manufatto, accompagnata da idonea documentazione fotografica;
- allegare autocertificazione del proprietario in merito all'assenza di allacciamento gas, acqua ed energia elettrica.

Va infine richiamata la Circolare dell'Agenzia del Territorio 26/11/2001, n. 9/T, la quale specifica che per le unità ascrivibili alle categorie "fittizie" (F/1 - area urbana, F/2 - unità collabenti, F/3 - unità in corso di costruzione, F/4 - unità in corso di definizione ed F/5 - lastrico solare) la presentazione delle planimetrie non è mai prevista.

COMPRAVENDITA E DICHIARAZIONI CATASTALI

L'art. 19 del D.L. 31/05/2010, n. 78 prevede che gli atti pubblici o scritture private aventi ad oggetto diritti reali su fabbricati, a pena di nullità, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

A tal proposito la Circ. Ag. Territorio 09/07/2010, n. 2 ha chiarito che sono esclusi dall'obbligo, tra gli altri, i fabbricati iscritti in catasto come "unità collabenti", in quanto non più abitabili o servibili all'uso cui sono destinati.

INTERVENTI EDILIZI SU FABBRICATI COLLABENTI

NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE

La ricostruzione di un rudere non può essere tecnicamente considerata un intervento di "demolizione e ricostruzione" (che a sua volta rientra nella categoria degli interventi di "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera d), ma può ugualmente rientrare nel concetto di "ristrutturazione edilizia" poiché la stessa comprende anche interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, **purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.**

Pertanto, la giurisprudenza è in proposito conforme nel ritenere che detta disposizione fa esclusivo riferimento ad **edifici completamente realizzati e poi caduti in rovina.**

Si tratta dunque di una fattispecie completamente diversa e non assimilabile al completamento di un edificio assentito e poi non portato a termine, ipotesi nella quale, trattandosi di completare un'opera che rientra indiscutibilmente nella categoria della nuova costruzione, il titolo edilizio necessario per procedere al completamento dell'intervento è il permesso di costruire e non la SCIA ⁽²⁾.

Alla luce di quanto chiarito, è appena il caso di segnalare che in nessun caso un fabbricato "collabente" può essere oggetto di interventi di "manutenzione ordinaria" o "manutenzione straordinaria" o "restauro e risanamento conservativo" (art. 3 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettere a), b) e c), dal momento che queste categorie di intervento postulano la preesistenza di un organismo edilizio ultimato ed operativo, di cui si intende conservare o rinnovare la funzionalità.

PROVE DELLA CONSISTENZA PREESISTENTE DEL RUDERE

La presenza di prove certe che consentano di verificare la consistenza preesistente dell'edificio è pertanto indispensabile per poter qualificare l'intervento di ricostruzione come ristrutturazione edilizia e non come nuova costruzione.

In difetto - come spiegato chiaramente anche da Cass. pen. 17/04/2020, n. 12388; Cass. pen. 30/09/2014, n. 40342 e Cass. pen. 11/11/2015, n. 45147 - l'intervento va qualificato come nuova costruzione e va pertanto richiesto il permesso di costruire.

Interessante in proposito TAR Liguria 11/06/2020, n. 364, che ha ritenuto idonei a provare le dimensioni e le caratteristiche dell'edificio da ripristinare i seguenti documenti:

- la visura catastale;

² **TAR TOSCANA sentenza 12.12.2017 n. 1559.**

- la mappa catastale;
- i rilievi fotografici del rudere nei quali siano visibili alcuni elementi dell'originario fabbricato (nel caso di specie, seppur rovinate a terra, erano visibili tre delle quattro colonne in cemento armato e le tegole del tetto);
- le fotografie storiche che, anche se a lunga distanza, consentano comunque di tratteggiarne la sagoma;
- le aerofotogrammetrie nelle quali risulti riconoscibile il tetto e le sue caratteristiche;
- la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei precedenti proprietari attestante le dimensioni del fabbricato precedente.

DEMOLIZIONE DI RUDERE

Si segnala inoltre che TAR. Lazio Roma 27/03/2018, n. 3416, ha escluso che interventi di mera demolizione di opere già esistenti in condizioni “*fatiscenti*” e prive di un qualsiasi valore possano essere annoverati tra gli interventi imponenti il previo rilascio del permesso di costruire o dell'autorizzazione paesaggistica, attesa la piena idoneità di essi a garantire proprio la salvaguardia dello stato dei luoghi, oggetto di tutela da parte del legislatore.

Quanto sopra anche se sulla base di un'interpretazione strettamente letterale del disposto dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera e) - che definisce gli interventi di “*nuova costruzione*” come “*quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio*” - i suddetti interventi di demolizione dovrebbero essere a loro volta considerati soggetti al regime di cui all'art. 10 del D.P.R. 380/2001

AGEVOLAZIONI PER RISTRUTTURAZIONI E RISPARMIO ENERGETICO

Le agevolazioni in parola presuppongono l'intervento su un edificio “*preesistente*”, pertanto vanno in primo luogo richiamate le considerazioni sopra svolte in merito alla necessità di prove certe che consentano di determinare la preesistente consistenza del fabbricato, al fine di poter qualificare l'intervento di ricostruzione come “*ristrutturazione edilizia*” e considerarlo agevolabile ai fini dell'art. 16-bis del D.P.R. 917/1986.

Resta fermo che non è possibile beneficiare della detrazione in caso di spese sostenute a seguito di demolizione e ricostruzione con ampliamento in quanto tale intervento dà luogo ad una “*nuova costruzione*”.

Quanto invece agli interventi di efficientamento energetico (c.d. “*Ecobonus*” anche nella versione potenziata del c.d. “*Superbonus 110%*”) **tali detrazioni spettano anche per le spese sostenute per interventi realizzati su unità collabenti**, in quanto, pur trattandosi di categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, ciò non esclude che lo stesso possa essere considerato come edificio esistente, trattandosi di un manufatto già costruito e individuato catastalmente ⁽³⁾.

³ Agenzia delle Entrate - Circolare 08/07/2020, n. 19/E e Interpello 09/09/2020, n. 326

A tale proposito, la Risoluzione n. 215/E del 12/08/2009, ha a sua volta chiarito che la condizione di inagibilità del fabbricato conseguente agli eventi sismici, da cui derivi la classificazione catastale di unità collabente, non esclude che lo stesso possa essere considerato come edificio esistente, trattandosi di un manufatto già costruito e individuato catastalmente, seppure non suscettibile di produrre reddito.

Quanto invece in maniera più specifica agli interventi finalizzati al risparmio energetico, questi presuppongono in alcuni casi che gli edifici presentino specifiche caratteristiche (per esempio - tranne in alcuni casi ben definiti - **essere già dotati di impianto di riscaldamento**, che deve presente anche negli ambienti oggetto dell'intervento).

Pertanto per gli edifici collabenti in questione - nei quali l'impianto di riscaldamento non è funzionante - deve essere dimostrabile:

- 1) che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche definite dal D. Leg.vo 192/2005;
- 2) che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica.