



Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

SUPERBONUS 110%

GUIDA OPERATIVA

IL SUPERCONDominio

Sede Legale
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31
Via De Nicola, 25

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

Il “supercondominio” sussiste ogni qualvolta un insieme di edifici contigui, tali da costituire di per sé condomini singoli e autonomi, ha determinati servizi o manufatti in comune (un giardino privato interno, un vialetto, il cancello di accesso all’intero complesso...).

L’istituto ha origine giurisprudenziale ed è stato coniato ben prima della riforma del 2012, allo scopo di applicare ai beni o servizi comuni a singoli edifici le norme previste in materia condominiale in luogo di quelle dettate per la comunione.

Con la L. n. 220/2012⁽¹⁾ il legislatore ha disciplinato espressamente la materia, introducendo all’interno del codice civile una serie di norme, tra le quali appunto l’art. 1117 bis c.c., che chiarisce l’esatto ambito di applicazione della disciplina condominiale.

La norma prevede infatti che “Le disposizioni del presente capo” - quelle dettate appunto in tema di condominio negli edifici - si applicano, in quanto compatibili, “in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell’articolo 1117.”

Le norme sul condominio negli edifici si applicano dunque ai singoli condominii, così come a complessi costituiti da più edifici purchè, per la loro struttura, abbiano in comune alcune delle parti indicate all’art. 1117 c.c.

La Corte di Cassazione⁽²⁾ ha chiarito che la norma ricordata (L. 220/2012) ha recepito un istituto di elaborazione giurisprudenziale, fornendo una nozione utile anche in senso retrospettivo, riferita a "più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici aventi parti comuni ai sensi dell'art. 1117".

L’elemento identificativo del supercondominio risiede quindi nella natura specificamente condominiale del complesso immobiliare, connotata da una relazione di accessorietà tra la parte comune servente e la pluralità di immobili serviti, prescindendo dal fatto che questi integrino un condominio unitario o più condominii unitari.

Se il titolo o il regolamento non dispongono altrimenti, il supercondominio sorge quindi *ipso iure et facto*, dalla semplice presenza di più edifici (costituiti o meno in condominii distinti), unificati entro una più ampia organizzazione condominiale legata dall’esistenza di cose, impianti e servizi comuni, in rapporto di accessorietà con i fabbricati.

Ed è proprio la condominalità del vincolo funzionale – osserva la Corte – a rendere applicabile a tali edifici la disciplina specifica del condominio, anziché quella generale dettata in materia di comunione⁽³⁾.

¹ Art. 2 comma 1 Legge 11.12.2012 n. 220 in G.U. serie generale 17.12.2012 n. 293

² Sezione II civile – Sentenza 10 Ottobre – 10 Dicembre 2019 n. 32237

³ Corte di Cassazione 14 novembre 2012, n. 19939

In altri termini, la qualificazione di supercondominio non è altro che una replica, al plurale, di quella condominiale, postulando anch'essa una relazione funzionale di accessorietà necessaria, posto che il bene in supercondominio (al pari di quello condominiale e diversamente dal bene in comunione) non è suscettibile di godimento autonomo.

Consegue da tanto che, da un lato, per l'esistenza del supercondominio è sufficiente che i singoli edifici abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'ambito di applicazione dell'articolo 1117 del Codice civile (ad esempio, il viale d'ingresso, i locali per la portineria, l'alloggio del portiere, i parcheggi, l'impianto centrale per il riscaldamento), collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno dei fabbricati e, dall'altro lato, che laddove esiste un supercondominio, devono esistere due tabelle millesimali:

- a) la prima riguarda i millesimi supercondominali e stabilisce la ripartizione della spesa tra i singoli condomini per la conservazione e il godimento delle parti comuni a tutti gli edifici;
- b) la seconda tabella è, invece, quella normale interna ad ogni edificio.

Ancora non va sottovalutato che risulta applicabile al Supercondominio l'articolo 1129 del Codice civile per cui, nel caso in cui facenti parte del supercondominio siano oltre 8 partecipanti, occorrerà la nomina dell'amministratore con tutte le implicazioni conseguenti.

E, nel caso in cui anche gli altri edifici siano composti da oltre 8 partecipanti, anche questi ulteriori condomini dovranno nominare il proprio amministratore.

È ipotesi che la legge non esclude, e può ritenersi frequente, che l'amministratore sia lo stesso per il supercondominio che per i singoli condomini, tuttavia, i due condomini (il supercondominio e il singolo condominio) hanno una piena autonomia gestionale (autonomia di registri e di conti correnti), nonostante l'amministratore sia uguale.

Va infine chiarito, comunque, che nell'ipotesi in cui l'amministratore sia unico lo stesso è legittimato attivo e passivo, ma nella qualità di amministratore del supercondominio o del condominio singolo a seconda se l'atto di amministrazione riguarda il condominio singolo o il supercondominio.

Per tutto quanto specificato appare di palmare evidenza che nel caso di Supercondomini costituiti da più edifici, ogni Fabbricato stabilisce autonomamente se e quali interventi effettuare nell'ambito del Superbonus, a prescindere dalla volontà degli altri condòmini (n.d.r. altri Fabbricati), ed in tal senso la Delibera assembleare (per le decisioni da assumere ivi compreso il riparto delle spese e del credito conseguibile tra singoli beneficiari) è costituita dai condòmini di quel determinato fabbricato e ragiona, ai fini delle regole da seguire e dei limiti massimi di agevolazioni conseguibili in ragione del numero di unità immobiliari costituenti quel Fabbricato.

Se ad esempio sussiste un Supercondominio composto da 4 Fabbricati identici, ognuno dei quali costituito da 8 unità Immobiliari e da 8 pertinenze (n.d.r. garage), ognuno dei quattro fabbricati decide se e quali interventi

agevolabili intende effettuare e determina il tutto con specifica delibera condominiale del proprio fabbricato conseguendo (e calcolando) le detrazioni di riferimento in ragione del numero di unità familiari costituenti il fabbricato.

Nel caso evidenziato, quindi, ogni singolo fabbricato calcolerà le agevolazioni, ad esempio, per ecobonus moltiplicando l'importo di € 40.000,00 per le Otto unità familiari e le otto pertinenze (purchè catastalmente ed autonomamente codificate ante avvio intervento) che compongono quel determinato edificio.

In tal modo otterrà la somma pari ad € 560.000,00⁽⁴⁾ che costituisce il limite massimo delle agevolazioni conseguibili per l'esecuzione dell'intervento trainante "efficientamento energetico delle superfici comuni".

Altrettanto faranno gli altri Edifici nel caso in cui decidessero di eseguire analoghi interventi sugli immobili di pertinenza.

Tanto sempre ricordando che titolare del credito conseguibile è il singolo condòmino (che può decidere se utilizzarlo direttamente in compensazione oppure cederlo) e non l'edificio (n.d.r. Condominio) nel suo complesso.

Va da sé, quindi, che nell'esempio indicato si avranno quattro verbali di Assemblea condominiale, ognuno riferito ad uno dei quattro fabbricati costituenti il supercondominio, anche se tutti i condòmini (del supercondominio) dovessero decidere di eseguire gli interventi agevolabili sui fabbricati di pertinenza.

Ed in tal caso il limite delle agevolazioni conseguibili (ecobonus potenziato) è calcolato per ogni singolo Fabbricato moltiplicando l'importo unitario conseguibile per il numero di unità immobiliari (residenze + pertinenze) costituenti quel determinato Fabbricato.

⁴ Nel caso di specie (fabbricato con otto unità immobiliari ed otto pertinenze adibite a box garage e/o cantine) il numero delle unità immobiliari su cui fondare la determinazione del credito conseguibile è pari a 16 per cui per le prime otto spettano € 40.000,00 mentre per le restanti 8 spettano € 30.000,00. Da qui l'importo complessivo pari ad € 560.000,00 (€ 40.000,00 x 8 + € 30.000,00 per 8).

