



Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

SUPERBONUS 110%

GUIDA OPERATIVA

IL CONDOMINIO COSTITUITO

Sede Legale
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31
Via De Nicola, 25

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

Preliminarmente va ricordato che la Legge 11.12.2012 n. 220 (entrata in vigore il 18.06.2013) all'art. 9 ha modificato l'art. 1129 del c.c. statuendo che **“un Condominio è obbligatoriamente costituito allorchè l'edificio è costituito da un numero di Unità Immobiliari superiori ad 8 (Otto)”**, mentre all'art. 1 comma 1° punto 2) ha stabilito che **“più edifici dotati di impianti e servizi comuni”** (ndr. le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune) costituiscono il cd. “Supercondominio”.

L'Agenzia delle Entrate⁽¹⁾ ha specificato, anche richiamando decisioni consolidate della giurisprudenza civilistica ed amministrativa, che:

- a) il “condominio” costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.), ed una comproprietà sui beni comuni dell'immobile
- b) Il condominio può svilupparsi sia in senso verticale che in senso orizzontale;
- c) la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento, come chiarito dalla prassi in materia⁽²⁾;
- d) l'individuazione delle parti comuni è derivata dai contenuti dell'articolo 1117 del codice civile, ai sensi del quale sono parti comuni, tra l'altro, il suolo su cui sorge l'edificio, **i tetti e i lastrici solari nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini;**

Consegue da tanto che un Fabbricato, costituito da più di Otto unità Immobiliari, deve essere costituito in “condominio” ed in quanto tale ordinariamente registrato presso le competenti autorità fiscali ed amministrative (cfr. Agenzia delle Entrate) e deve aver nominato un Amministratore con l'obbligo, per lo stesso, di apertura di un apposito conto corrente intestato al condòmino.

Per il conseguimento del “superbonus 110%” tale principio normativo è essenziale ai fini della legittimazione attiva a poterlo richiedere ed utilizzare.

¹ Circolare 24/E del 08.08.2020 paragrafo 1.1. pag. 6

² Agenzia delle Entrate Risoluzione 14.02.2008 n. 45/E

