



Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

SUPERBONUS 110%

GUIDA OPERATIVA

IL CONDOMINIO DI FATTO

Sede Legale
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31
Via De Nicola, 25

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

Il Fabbricato, costituito da più unità immobiliari funzionalmente indipendenti ⁽¹⁾ ma inferiori nel complesso ad 8 (otto) costituiscono il cd. “condominio minimo” (ndr. condominio di fatto) cui, però, vanno sempre applicate le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione per gli articoli 1129 e 1138 c.c. che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell’amministratore (nonché l’obbligo da parte di quest’ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condomini).

Da tanto consegue che per accedere al “superbonus 110%” i condòmini devono comunque redigere un verbale assembleare con il quale stabiliscono se e per quali interventi accedere alle “agevolazioni” e nominano un loro delegato che dovrà adempiere (ai fini del superbonus e delle connesse comunicazioni) al ruolo di amministratore di fatto anche se per tale sola fattispecie (n.d.r. superbonus).

In tal senso, infatti, l’Agenzia delle Entrate ⁽²⁾ stabilisce che “al fine di beneficiare del *Superbonus* per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condomini che, non avendone l’obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell’edificio”.

Non costituiscono “**condominio**”, invece, due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio **interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti**.

E’ evidente che, anche nella fattispecie del “condominio minimo”, il singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, oltre a quelle spettanti per eventuali lavori “trainati” effettuati nella propria unità immobiliare che soggiacciono solo ai limiti massimi delle detrazioni conseguibili, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

Se, ad esempio, vengono realizzati interventi “Trainanti” sulle parti comuni dell’Edificio per € 100.000,00 (ad es. efficientamento energetico) ed interventi trainati nell’unità immobiliare per € 60.000,00 (ad es. sostituzione infissi e finestre), il singolo condòmino conseguirà un credito d’imposta (cedibile) pari alla quota ripartita (secondo le tabelle millesimali) della somma di € 100.000,00 (costi dell’intervento trainante) sommata alla quota di € 60.000,00 corrispondente al costo degli interventi trainati effettuati nella propria unità immobiliare.

¹ Sono funzionalmente indipendenti le unità immobiliari dotate di ingresso autonomo e qualora dotate di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l’acqua, per il gas, per l’energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva.

² Circolare 24/E del 08.08.2020 pag. 7

