



# 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 <sup>(1)</sup> 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 <sup>(2)</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Circolare 24/E del 08.08.2020 pag. 7

