



Consorzio Omega
Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

SUPERBONUS 110%

GUIDA OPERATIVA

**SUPERBONUS 110%
FAQ CATEGORIA 1
SUPERCONDominio E CONDOMINIO**

**RUBRICA ON LINE
A cura
Dott. Emilio Bonaduce**

CATEGORIA UNO
SUPERCONDOMINIO E CONDOMINIO
(Vedi SCHEDA INFORMATIVA n. 03 - 04 - 05)

FAQ 01

D. Un edificio plurifamiliare, presente all'interno di un supercondominio costituito da più edifici plurifamiliari, può accedere al Superbonus a prescindere dagli altri fabbricati?

R. Sì. 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 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.

FAQ 02

D. Quando è obbligatorio il Condominio "costituito"?

R. 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 Condòminio 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:

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

- 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 condominio

FAQ 03

D. Quando un condominio si definisce “di fatto” e non ha obbligo di costituzione giuridica?

R. Il Fabbricato, costituito da più unità immobiliari funzionalmente indipendenti ⁽³⁾ ma inferiori nel complesso ad 8 (otto), rappresenta 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).

FAQ 04

D. Il Condominio “di fatto” (ovvero “condominio minimo”) cosa deve fare per avviare le attività di “accesso al Superbonus”?

R. Per accedere al “superbonus 110%” i condòmini (del “condominio minimo cioè costituito da massimo 8 unità) devono 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).

² Agenzia delle Entrate Risoluzione 14.02.2008 n. 45/E

³ 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.

In tal senso, infatti, l'Agenzia delle Entrate ⁽⁴⁾ 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 condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio”.

FAQ 05

D. Due unità immobiliari possedute da unico proprietario costituiscono un “condominio minimo”?

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

FAQ 06

D. In caso di “condominio minimo” i condòmini accedono al superbonus per “le parti comuni” e per gli interventi eventualmente eseguiti nelle “singole unità immobiliari”?

R. 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.

⁴ Circolare 24/E del 08.08.2020 pag. 7