

# IL SUPERBONUS 110% NEL C.D. “CONDOMINIO MINIMO”

Avv. Francesca Pescatore

Con l'approvazione dello scorso 13 luglio del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), grazie all'erogazione del Fondo complementare, le agevolazioni Superbonus 110% per gli interventi eseguiti dai condomini sono state prorogate anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, senza l'obbligo di aver realizzato il 60% dei lavori (stato avanzamento lavori o SAL) entro il 30 giugno 2022.

Rispetto a tale proroga ci si è dunque interrogati se anche il c.d. condominio minimo, ossia quell'unico edificio suddiviso tra due soli proprietari possa usufruire del Superbonus 110%.

Ma, più nello specifico, quando sorge il condominio minimo?

## La definizione di condominio minimo

Sulla costituzione e sui requisiti del condominio minimo si è espressa la Cassazione a Sezioni Unite con la nota sentenza n. 2046 del 31 gennaio 2006, con la quale ha sancito che al verificarsi di talune condizioni gli edifici sono considerabili comunque come condomini di fatto.

Infatti, secondo la Cassazione, negli edifici il condominio si instaura per legge quando esistono “*più piani o porzioni di piano, che appartengono in proprietà esclusiva a persone diverse, ai quali dalla relazione di accessorietà è legato un certo numero di cose, impianti e servizi comuni. Il condominio si costituisce (ex lege) non appena, per qualsivoglia fatto traslativo, i piani o le porzioni di piano del fabbricato vengono ad appartenere a soggetti differenti*”.

Da ciò ne discende che, in un edificio composto da più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a persone diverse, la disciplina delle cose, degli impianti e dei servizi di uso comune, legati ai piani o alle porzioni di piano dalla relazione di accessorietà, sia per quanto riguarda la disposizione sia per ciò che concerne la gestione, è regolata dalle norme sul condominio.

Del medesimo avviso risulta essere anche la giurisprudenza di merito espressasi negli anni sullo stesso tema, la quale ha infatti sancito che “*il condominio esiste in ragione della sola presenza di un fabbricato avente parti comuni, indipendentemente dalla approvazione di un regolamento o della validità di esso. Si costituisce di per sé e ope iuris, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui vi sia contitolarità del suolo, su cui si inseriscono diritti di proprietà esclusiva su piani o porzioni di piano (in questo senso, Cass. n. 14813/2008)*” (ex multis, Tribunale di Bologna, sentenza n. 1510 del 15/06/17).

Riassumendo, in conclusione, perché si possa parlare di condominio minimo è quindi necessario che l'edificio, suddiviso in più unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi, insista su un suolo comune e sia legato da impianti e servizi comuni che, a titolo meramente esemplificativo, possono riguardare anche solo il tetto, i muri, le fondazioni, il suolo sul quale sorge e le fognature. Questi ultimi elementi sono sufficienti perché possa sorgere il condominio comune.

Fatta questa premessa e inquadrato giuridicamente il condominio minimo, è dunque il momento di entrare nella specificità della tematica del Superbonus.

## Il parere dell'Agenzia delle Entrate

Alla domanda se anche il condominio minimo possa usufruire del Superbonus, ha dato risposta affermativa l'Agenzia delle Entrate, con risposta n. 196 del 2021.

Con quest'ultima, l'Agenzia delle Entrate ha dunque confermato la possibilità, per il condominio minimo, di beneficiare delle agevolazioni per i lavori eseguiti su parti comuni, premurandosi, inoltre, di chiarire i requisiti volti ad ottenere le agevolazioni previste dal Superbonus.

Anzitutto l'ottenimento del Superbonus per il condominio minimo è più agevole rispetto a quello previsto per il condominio, in quanto non è necessaria la nomina dell'amministratore condominiale e di conseguenza non è necessario richiedere il codice fiscale del condominio stesso, ben potendo utilizzare il codice fiscale del singolo condomino che ha effettuato i relativi adempimenti per ottenere la detrazione.

In questo caso, però, il contribuente dovrà dimostrare che gli interventi sono stati eseguiti su parti comuni dell'edificio, facendo riferimento all'art. 1117 cod. civ.

Di conseguenza, ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ed effettivamente rimborsata al condominio.

Con la suddetta risposta ha, altresì, chiarito che nel caso in cui siano previsti più interventi agevolabili nello stesso immobile, il limite massimo di spesa ammesso è dato dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati, purché siano contabilizzate distintamente le spese riferibili ai diversi interventi.

## I massimali previsti dall'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate ha poi previsto i massimali per talune opere sulle parti comuni.

Nel caso in cui l'intervento venga operato sull'isolamento termico delle pareti esterne, delle coperture o dei pavimenti, delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno o verso vani non riscaldati (interventi trainanti), il limite massimo di spesa è di € 40.000,00, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio nel caso in cui lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari. Per gli interventi antisismici, invece, ha previsto un tetto di € 96.000,00 da calcolarsi sul numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, facendovi rientrare inoltre le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Ancora, nel caso di acquisto e posa in opera di finestre o di schermature il limite di spesa ammesso ammonta a € 60.000,00, mentre nel caso in cui sia considerabile come intervento trainante il massimale ammonta ad € 54.545,00.

Da ultimo, per la posa in opera di impianti con generatori di calore alimentati da biomasse, il limite di spesa ammesso è al massimo di € 30.000,00, ma nel caso sia considerabile come intervento trainante il massimale è di € 27.273,00.

Pertanto, in conclusione, i condomini di un c.d. condominio minimo potranno usufruire dei benefici del Superbonus 110% per gli interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio, nei limiti di spesa che devono essere moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, valorizzando la situazione dell'immobile esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante al termine degli stessi.

Per quanto, invece, concerne gli interventi trainati sulle singole unità immobiliari, il Superbonus spetta per le spese sostenute per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari.