

COLLEGIO PROV. GEOMETRI E  
GEOMETRI LAUREATI DI  
MACERATA  
VIA ANCONA 51  
62100 MACERATA (MC)

**OGGETTO:** *Consulenza giuridica n. 910-3/2022*  
*Associazione/Ordine COLLEGIO PROV. GEOMETRI E GEOMETRI*  
*LAUREATI DI MACERATA*  
*Codice Fiscale 80011140433*  
*Istanza presentata il 04/02/2022*

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 119 del DL n. 34 del 2020 , e' stato esposto il seguente

### **QUESITO**

Il Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Macerata espone un dubbio interpretativo in relazione alla corretta determinazione dei limiti massimi di spesa ammessi nel caso di interventi realizzati, ai sensi dell'articolo 119, comma 4, del d.l. 34/2020 (cd. Supersismabonus) su un edificio unifamiliare e relativa pertinenza.

Il collegio rammenta che sono ammessi a godere della detrazione del cd. Superbonus specifiche tipologie di immobili:

- Edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze;
- Unità immobiliari residenziali, funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno situate all'interno di edifici plurifamiliari, nonché relative pertinenze;
- Condomini per interventi sulle parti comuni;
- Edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà di più persone fisiche.

La circolare 24/E/2020 ha chiarito che, tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai «condomìni» e non alle "parti comuni" di edifici, ai fini dell'applicazione del Superbonus, l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito come condominio secondo la disciplina civilistica prevista. Prosegue la circolare che nel contesto civilistico, il "condominio" costituisce una particolare forma di comunione nella quale coesistono la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.) e una comproprietà sui beni comuni dell'immobile. Il condominio può svilupparsi sia in senso verticale che in senso orizzontale. Si tratta di una comunione forzosa, non soggetta a scioglimento, in cui il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al sostenimento delle spese per la loro conservazione e sarà comunque tenuto a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà.

La citata circolare ha evidenziato, inoltre, che secondo una consolidata giurisprudenza 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.

Infine, la suindicata circolare sottolinea come in presenza di un "condominio minimo", ovvero di edificio composto da un numero non superiore a otto condomini, risultano comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione degli articoli 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).

Ciò posto, il Collegio istante chiede di conoscere se, nel caso di un immobile costituito da un appartamento di proprietà del soggetto X e da uno o più magazzini/box di proprietà del soggetto Y, sia rinvenibile la fattispecie del "condominio minimo" usufruendo, pertanto, di un massimale di spesa di "Super-sisma bonus" per ciascuna unità, sia essa abitativa sia essa magazzino/laboratorio/negozio o pertinenza del residenziale.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA**

Il Collegio istante, premesso che va verificata la prevalenza residenziale dell'intero corpo di fabbrica anche alla luce dell'interpello 5/2022, ritiene che la fattispecie sopraindicata sia da considerarsi quale "condominio" indipendentemente dalla tipologia di immobili che compongono lo stesso fabbricato, dal momento che proprietari diversi posseggono immobili differenti costituenti il medesimo edificio ed essendo rinvenibili sullo stesso delle parti comuni (es. fondamenta, tetto, mura).

Il Collegio ritiene infatti che siano qualificabili come pertinenze solo quelle dello

stesso proprietario e che siano dichiarate a servizio dell'unità residenziale.

Alla luce di ciò, si ritiene che ciascuna unità immobiliare possa usufruire, distintamente, di un massimale di spesa di "Super-sisma bonus". Allo stesso modo potrà usufruire dei massimali Superecobonus sia per le parti comuni, nonché, per gli immobili riscaldati, per le parti private di ciascun condomino.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Come è noto, l'agevolazione di cui all'articolo 119 del d.l. 34/2020, noto come "Superbonus", spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati"). In entrambi i casi, gli interventi devono essere realizzati: - su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia trainanti, sia trainati); - su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati); - su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati); nonché - su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati). Ai sensi del comma 15-bis del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, le disposizioni agevolative in commento non si applicano, invece, alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

In relazione all'ambito soggettivo, la circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito che, tenuto

conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai "**condomìni**" e non alle "parti comuni" di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista. Sotto il profilo civilistico, 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. Il condominio può svilupparsi sia in senso verticale che in senso orizzontale. Si tratta di una comunione forzosa, non soggetta a scioglimento, in cui il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al sostenimento delle spese per la loro conservazione e sarà comunque tenuto a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà. Secondo una consolidata giurisprudenza, 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. Per quanto riguarda l'individuazione delle parti comuni, è necessario far riferimento all'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.

In presenza di un "condominio minimo", ovvero di edificio composto da un numero non superiore a otto condomini, risultano comunque applicabili le norme civilistiche

sul condominio, fatta eccezione degli articoli 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). 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 (cfr. risposta pubblicata n. 809 del 2021).

Venendo al quesito sollevato, qualora l'edificio oggetto degli interventi - da **realizzarsi sulle parti comuni** - integri i requisiti per essere considerato "condominio" ancorché "minimo", si ritiene che l'accesso all'agevolazione de qua resta, altresì, subordinato alla condizione che l'edificio sia **residenziale nella sua interezza** utilizzando, come chiarito nei documenti di prassi (circolare n. 24/E del 2020 e n. 30/E del 2020, par. 4.4.2 e 4.4.4) un principio di **"prevalenza" della funzione residenziale** rispetto all'intero edificio. Per la determinazione della superficie catastale si rimanda a quanto previsto nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, denominato "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". Ne discende che qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio **sia superiore al 50 per cento**, è possibile ammettere al Superbonus anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengono spese, in qualità di condòmini, per interventi sulle parti comuni di un edificio. Tali soggetti, tuttavia, **non potranno** fruire del Superbonus per **interventi trainati**

**realizzati sui propri immobili.**

Qualora, invece, la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza **sia inferiore al 50 per cento**, il Superbonus riferito alle spese per interventi realizzati sulle parti comuni spetta **solo ai possessori detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione** comprese nel medesimo edificio. Tali soggetti potranno, peraltro, fruire del Superbonus anche per interventi trainati realizzati sui propri immobili, sempreché questi ultimi non rientrino tra le categorie catastali escluse (A/1, A/8 e A/9). Con risposta pubblicata n. 5 del 2022, è stato inoltre chiarito che *"non va conteggiata la superficie catastale delle pertinenze delle unità immobiliari di cui si compone l'edificio. Pertanto, ad esempio, nel caso di un box o di una cantina pertinenziale di una abitazione ovvero nel caso di un magazzino pertinenziale di una unità immobiliare a destinazione commerciale, la superficie catastale di tali pertinenze non va considerata"* (cfr. risposta n. 10 dell'11 gennaio 2022 e circolare n. 7 del 25 giugno 2021, pag. 447).

Con riferimento, invece, alla determinazione dei limiti di spesa ammessi al Superbonus, per gli edifici in "condominio", si rammenta che occorre tener conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze, fatta eccezione per le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi (cfr. circolare n. 30 del 22 dicembre 2020, paragrafo 4.4.4, Interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021, circolare 7/E 2021, pag. 451 e ss.). In relazione al carattere pertinenziale di una unità immobiliare, si rammenta che l'Amministrazione finanziaria, in proposito, ha avuto modo di precisare che *"deve essere intesa in senso ampio, purché esistano le condizioni oggettive e soggettive, previste all'art. 817 cod. civ., che danno vita al rapporto di pertinenza. L'elemento oggettivo è costituito dalla destinazione durevole e funzionale di servizio od*

*ornamento tra l'elemento di pertinenza e l'elemento principale, per il miglior uso od ornamento di quest'ultima. L'elemento soggettivo è dato dalla volontà del proprietario dell'elemento principale o di chi ne abbia sulla medesima un diritto reale o la detenzione, di porre la pertinenza in rapporto di complementarietà o strumentalità funzionale dell'elemento principale. Ne consegue che sono compresi nell'ambito applicativo della disposizione tutti gli interventi, anche innovativi, realizzati su pertinenze o su aree pertinenziali (senza alcun limite numerico) già dotate del vincolo di pertinenzialità con l'unità immobiliare principale" (paragrafo 3.3 della circolare 57/E/1998 del Ministero delle Finanze). Si evidenzia che la verifica del vincolo di pertinenzialità dell'unità, che può emergere dall'atto di acquisto dell'immobile o dal titolo edilizio di realizzazione dello stesso, è un accertamento di tipo civilistico che esula dalle competenze esercitabili in sede di consulenza giuridica, comportando non un parere giuridico in merito all'interpretazione di una norma tributaria, bensì un accertamento della situazione di fatto.*

**IL DIRETTORE REGIONALE**

**Stefano Mastronardo**

**(firmato digitalmente)**