Condomini "atipici": auspicabile un chiarimento delle Entrate che ne "ufficializzi" l'accesso al Superbonus

Nota Redazionale

Nel caso in cui possa essere accertata – con l'ausilio di un tecnico – la presenza di un complesso immobiliare formato da unità immobiliari adiacenti orizzontalmente ovvero staccate e limitrofe, lo stesso parrebbe presentare i requisiti necessari per essere qualificato, rispettivamente, come "condominio orizzontale" ovvero "condominio sui generis", con conseguente possibilità di beneficiare del Superbonus 110% *ex* art. 119 del d.l. n. 34/2020, applicando la disciplina prevista per i condomini.

La tematica risulta di particolare interesse per gli edifici residenziali che si sviluppano sul piano orizzontale (ad es. le villette a schiera) e per le unità immobiliari limitrofe (staccate tra loro) ma correlate da elementi comuni (ad es. collocate all'interno di una corte comune).

Con riguardo alla prima ipotesi, giova osservare che la Corte di Cassazione – sulla base di un'interpretazione estensiva delle disposizioni del codice civile (art. 1117 c.c.) – ha di recente affermato che "*il condominio è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente (c.d. villette a schiera)*", atteso che la natura condominiale non può essere disconosciuta per il solo fatto che le costruzioni siano realizzate – anziché come porzioni di piano l'una sull'altra (condominio verticale) – quali proprietà singole in sequenza ([1]). La Suprema Corte ha, in concreto, delineato i confini del proprio orientamento, sostenendo a più riprese che, affinché possa operare detta presunzione, le parti comuni di immobili adiacenti orizzontalmente devono, in ogni caso, presentare connotati strutturali e funzionali comportanti la loro materiale destinazione al servizio e godimento di più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a diversi proprietari ([2]).

Sul punto, la prassi dell'Agenzia delle Entrate ha condiviso tale impostazione ed ha, per l'effetto, riconosciuto la possibilità per un condominio di svilupparsi in senso sia verticale che orizzontale ([3]), senza tuttavia pronunciarsi sulla corretta individuazione di tale ultima tipologia condominiale e senza fornire chiarimenti in merito all'applicabilità del Superbonus in relazione a detta categoria di edifici.

Quanto sopra rilevato, nel caso in cui possa essere tecnicamente accertato il requisito della strutturalità e funzionalità degli elementi comuni di un complesso costruito "in orizzontale", è più che ragionevole ipotizzare che l'edificio in questione possa presentare, a ben vedere, i requisiti necessari per poter essere qualificato come "condominio orizzontale" e per poter

essere, quindi, considerato – in quanto complesso condominiale – quale beneficiario del Superbonus.

In relazione alla seconda ipotesi, preme evidenziare come la giurisprudenza della Corte di Cassazione ha esteso l'ambito di applicazione della presunzione di condominialità di cui all'art. 1117 cit. anche alle ipotesi in cui le parti comuni siano funzionalmente destinate al servizio permanente ed obiettivo di edifici separati e limitrofi, i quali in questa prospettiva andrebbero a costituire un "condominio sui generis" ([4]).

In merito, l'Agenzia delle Entrate non ha fornito alcun chiarimento e, in materia di Superbonus 110%, non ha invero precisato se più immobili, staccati tra loro e situati in un cortile comune (senza che uno sia pertinenziale all'altro), possano formare un unico complesso condominiale e, per l'effetto, possano risultare destinatari dell'agevolazione.

Di conseguenza, anche con riguardo a tale ipotesi, nel caso in cui possa essere tecnicamente accertato il requisito della strumentalità e funzionalità degli elementi comuni di un complesso costituito da unità staccate e limitrofe, appare fondato sostenere che quest'ultimo possa, in concreto, presentare i requisiti necessari per poter essere qualificato quale "condominio sui generis", con conseguente possibilità di beneficiare del Superbonus 110%.

Per entrambe le ipotesi, sarebbe quantomeno auspicabile, dunque, uno specifico chiarimento di prassi, che – in linea con la citata giurisprudenza di legittimità – recepisca tali conclusioni e "ufficializzi", in definitiva, la valida spettanza della misura agevolativa anche con riguardo ai condomini "atipici".

---

[1] Cfr., tra le più recenti, Cass. 9 novembre 2021 n. 32805.

[2] Cfr. *ex multis* Cass. 20 aprile 2021 n. 10370; Cass. 29 dicembre 2016 n. 27360; Cass. 18 settembre 2015 n. 18344; Cass. 4 novembre 2010 n. 22466.

[3] Cfr. circ. Agenzia delle Entrate n. 7/2021.
[4] In dettaglio, affinché possa operare la presunzione di condominialità ex art. 1117 c.c., gli impianti o i

servizi di uso comune dovranno essere collegati da una relazione di accessorietà strumentale e funzionale con gli edifici separati e limitrofi (cfr. Cass. 25 giugno 2019 n. 17022, Cass. 2 marzo 2007 n. 4973).